

Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB  
zur Fassung vom 10.11.2017

A detailed topographic map of a region in Germany, showing contour lines, roads, and various place names. A yellow circle highlights a specific area in the center-right of the map, near the location of Esersatsweiler. The map includes numerous place names such as Flunau, Achberg, Frauenreute, Königsbühl, Duznau, Bahlings, Esersatsweiler, Doberatsweiler, Höhen, Greit, Waltersberg, Metzlers, Rehlings, and others. The map also shows various roads and infrastructure.

# Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell Zusammenfassende Erklärung zur 17. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Blech und Stahl"

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

---

1.1 Für die 17. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Blech und Stahl" 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 10.11.2017 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei der 17. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Blech und Stahl" wie folgt berücksichtigt:

## **1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 04.11.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.11.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:**

Stellungnahme:

Umweltprüfung / Umweltbericht, § 2 IV BauGB

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB sind in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Auf die Anlage 1 zum BauGB wird verwiesen. Hierbei ist eine detaillierte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Eine endgültige Stellungnahme kann erst nach Vorlage einer entsprechenden Abarbeitung erfolgen.

Stellplätze / Parkierungsflächen

Es wird empfohlen, die Herstellung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine) festzusetzen. Dadurch ist eine Minimierung des Eingriffs möglich.

## Ausgleichsflächen / Landschaftsplan

Es wird auf den Landschaftsplan verwiesen.

### Hinweise

Für den Bebauungsplan "Esseratsweiler-Ost" wurde als interne Ausgleichsmaßnahme die "Anlage eines naturnahen Weihers im Seitenschluss" sowie die "Anlage eines standortgerechten Ufergehölzsaumes entlang des geplanten Bachgrabens" festgesetzt. Hier ist inzwischen das Drüsige Springkraut bestandsprägend. Entsprechende Pflegemaßnahmen sind erforderlich, um den definierten Zielzustand der Ausgleichsmaßnahme zu erreichen.

### **Behördenunterrichtungs-Termin vom 04.11.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.11.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Oberflächengewässer:**

Stellungnahme:

Bedenken und Anregungen

Gewässerentwicklung

Bei Kompensationsbedarf im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sollten aus der Sicht des SG 404 auch die Umsetzung von gewässerverbessernden Maßnahmen an oberirdischen Gewässerläufen in der Gemeinde Achberg angestrebt werden.

### **Behördenunterrichtungs-Termin vom 04.11.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Naturschutz:**

Äußerung:

Entlang der westlichen Grenze des voraussichtlichen Geltungsbereiches verläuft ein verdolter Bach. Nach Auskunft des Bürgermeisters könnte dieser, auch zur Erbringung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs, geöffnet und naturnah gestaltet werden.

Zur Eingrünung des Gebietes können Pflanzungen innerhalb des (voraussichtlichen) Geltungsbereiches und/oder auf den östlich angrenzenden Flächen der Fl.-Nr. 92. erfolgen. Ob eine Pflanzung innerhalb des Geltungsbereiches möglich ist, müsste im Rahmen der Planerstellung geprüft werden. Außerhalb des Geltungsbereiches wäre beispielsweise die Anlage einer Obstbaumwiese denkbar, die auch als Kompensationsmaßnahme herangezogen werden könnte.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.11.2017:**

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplan-Änderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung werden lediglich

die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt. Eine vollständige und exakte Abarbeitung im Sinne des Bewertungsmodells der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht detailliert geregelt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von erforderlichen Flächen/Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Die folgende Abhandlung erfolgt verbal-argumentativ.

Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Vorgaben/Festsetzungen zu treffen:

- Gehölzpflanzungen/Pflanzgebote (Feldgehölz, Strauchgruppen, Baumreihe, Einzelbäume) auf der privaten Grünfläche im Übergang zur freien Landschaft sowie auf dem privaten Baugrundstück
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge zur Reduzierung des Versiegelungsgrades und Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens

Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Arten/Lebensräume (Verlust der Ackerfläche) und Boden (großflächige Versiegelung). Der Eingriff in das Landschaftsbild kann durch grünordnerische Maßnahmen reduziert werden.

Durch die Darstellung von gewerblichen Bauflächen (Planung) ist bei Fortführung und Konkretisierung der Planung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung teilweise innerhalb, überwiegend jedoch außerhalb des Änderungsbereiches erbracht werden.

## 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 gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 04.11.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.11.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:**

Stellungnahme:

Artenschutz, § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbote in § 44 Abs. 1 BNatSchG werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt. Gleichwohl sind artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits in der Bebauungsplanung zu behandeln, da ein vollzugsunfähiger Bebauungsplan unwirksam wäre.

Die Gemeinde soll daher vorausschauend ermitteln und beurteilen, ob die Planung auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse trifft. Die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind nicht abwägbar.

Artenschutz

Der westlich angrenzende Weiher wird als Habitat von Amphibien genutzt. Bei der geplanten Bebauung ist darauf zu achten, dass bei Schächten und Abgängen keine Fallenwirkungen für Amphibien entstehen.

Insektenschutz

Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung ist mit Lichtemissionen in der Nacht zu rechnen. Die damit verbundene Beeinträchtigung der nachtaktiven Insekten sollte durch die Wahl von Leuchtentypen, Lichtqualität (emittierte Wellenlängen), durch Vermeidung flächig angestrahlter Wände usw. und durch Bepflanzung minimiert werden. Zudem sollten Photovoltaikanlagen nicht mehr als 6% polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite ca. 3%). In der Begründung kann erläutert werden, dass dies nach dem Stand der Technik möglich ist, wenn z.B. PV-Elemente eine entspiegelte Oberfläche besitzen, aus Strukturglas sind und ein Kreuzmuster aufweisen. Monokristalline PV-Elemente sind ebenfalls günstiger in dieser Hinsicht, als polykristalline. Durch spiegelnde Flächen von PV-Anlagen werden Insekten angezogen.

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.11.2017:**

Bestandsaufnahme:

- Beim Änderungsbereich handelt es sich um intensiv genutztes Grünland, mit geringer Artenvielfalt, welches sich weiter in Richtung Süden erstreckt. Östlich angrenzend befindet sich eine

intensiv genutzte Ackerfläche. Im Westen grenzt ein eingegrüntes, naturnah gestaltetes Retentionsbecken an ("Wattrain"). Direkt angrenzend befindet sich das "Kogenhölzle", eine kleinere Waldfläche.

- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren/Mahd) und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags (Ausbringung von Dünger, Gülle) ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten dominieren den Vegetationsbestand.
- Lediglich die angrenzende Waldfläche bietet Kleinlebewesen einen vielfältigeren Lebensraum.
- Der Änderungsbereich ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der angrenzenden Kreisstraße K 7997 ("Erlenstraße") nördlicher Richtung vorbelastet aber nicht gänzlich isoliert. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in dem bestehenden, angrenzendem Mischgebiet lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als eher ungeeignet erscheinen.
- Durchgängigkeit bzw. ein ununterbrochener Biotopverbund auf Grund der Lage ergibt sich in südlicher bzw. West-Ost Richtung.
- Eine botanische Bestandsaufnahme der maßgebenden, charakteristischen Pflanzenarten wurde durch das Büro Sieber am 07.11.2017 durchgeführt. Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) konnten auf Grund der intensiven Nutzung und der o. g. Vorbelastungen nicht kartiert werden.  
Als bestandsbildende Arten konnten *Poa trivialis*, *Lolium perenne*, *Ranunculus repens* und *Ranunculus acris* kartiert werden. Des Weiteren sind *Taxarum officinale*, *Plantago lanceolata* und *Rumex acetosa* in bedeutenden Beständen vorhanden. Vereinzelt auf der Planfläche konnten die Arten *Silene flos cuculi* und *Bellis perennis* kartiert werden. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist somit insgesamt eher gering.
- Dem Änderungsbereich kommt auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum des Intensivgrünlandes geht durch eine voraussichtliche Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da der Änderungsbereich am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden.
- Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung



dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung bzw. zumindest Minimierung des Verlustes des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m verwendet werden dürfen. Zudem sollten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen gelten. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sollten zudem nur solche Photovoltaik-Module zulässig sein, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer bis hoher Eingriff in das Schutzgut, der extern zu kompensieren ist.

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

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 04.11.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.11.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz:**

Stellungnahme:

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

§ 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Deshalb ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

2. Bedenken und Anregungen

Zur Neuausweisung der Baufläche und Rücknahme von Bauflächen im Bereich Ziegelhütte/Änderung FNP:

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes bei der Flächennutzungsplanung ist nur dann ausreichend möglich, wenn Art, Qualität, Funktionen und flächige Verteilung der Böden im Planungsgebiet, insbesondere der ausgewiesenen Flächen, bekannt sind. Dabei sollten schon beeinträchtigte geringer wertige Flächen vor Inanspruchnahme von "neuen" höher wertigen Flächen bevorzugt überplant werden.

Aufgrund der überwiegend hohen Bodenzahlen im Bereich des Flurstücks Nr. 92 wird vom SG Bodenschutz dieser Standort vor allem im Tausch mit den zur Rückgabe vorgesehenen Flächen mit erheblichen Bedenken gesehen. Im vorgeschlagenen zu reduzierenden Gewerbegebiet im Bereich der Altablagerung Ziegelhütte wurde bereits in den Boden eingegriffen. Eine Bebauung solcher Flächen wäre aus Sicht des Bodenschutzes auf jeden Fall zu bevorzugen, bevor natürlich gewachsener hochwertiger Boden durch eine Gewerbegebietsausweisung mit einem maximalen Versiegelungsgrad von GRZ 0,8 versiegelt wird. Es wäre zu prüfen ob nicht dort durch eine geringe Erweiterung die benötigte Flächengröße für den Betrieb ein geeigneterer Standort geschaffen werden könnte.

Laut Bodenschätzung liegen auf dem Flurstück Nr. 92 Gemarkung Achberg sehr unterschiedliche Bodenverhältnisse vor (sehr hochwertiger mineralischer Boden mit Bodenzahlen von 62 und 59 bis zu Moorböden mit Bodenzahl 37 vor). Die Verhältnisse sind bei der Ausführung der Bodenarbeiten zu berücksichtigen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Es wird empfohlen, folgende Hinweise aufzunehmen:

Der Nachweis bzw. die Umsetzung des schonenden (fachgerechten) Umgangs mit dem Boden im Rahmen der Erschließungsarbeiten kann in der Regel durch ein Bodenmanagementkonzept erfolgen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Zuge der Bodenarbeiten ist bei der Maßnahme/im Rahmen der Baumaßnahmen ein fachgerechter und gesetzeskonformer Umgang mit dem Boden notwendig und nachzuweisen (u.a. Einhaltung der DIN 19731 und DIN 18915). Dies entspricht dem Minimierungsgebot nach § 1a (3) BauGB i. V. m. § 15 BNatSchG.

Ein Bodenmanagementkonzept ist sinnvoll, um Oberboden, kulturfähigen Unterboden und Aushub sinnvoll wiederzuverwerten und nicht beanspruchten Boden zu schonen.

Die Inhalte eines Bodenmanagementkonzepts sollten bereits in der Ausschreibung berücksichtigt werden, um es qualitativ und vor allem ökonomisch umsetzen zu können.

Inhalt des Bodenmanagementkonzepts u. a:

- Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens
- Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont)
- Mengenangaben bezüglich künftiger Verwendung des Bodens
  - direkte Verwendung im Baugebiet,
  - außerhalb des Baugebietes
- Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung
- bei Zwischenlagerung Anlage von Mieten nach DIN 19731
- Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen



- Ausweisung von Lagerflächen
- Ausweisung von Zuwegungen
- Ausweisung von Tabuflächen (z. B. spätere Gartenflächen, Flächen mit keiner bauseitigen Beanspruchung)
- Geeignete Witterung und Bedingungen für Umlagerungseignung des Bodens (siehe DIN 19731)

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

Zusätzlich sollte auf die Broschüre "Bodenschutz beim Bauen" hingewiesen werden. <http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>

### **Stellungnahme vom 18.01.2018 zur Fassung vom 10.11.2017 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:**

Stellungnahme:

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme:

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

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

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Tettang-Subformation und Verwitterungs-/Umlagerungssedimenten.

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:

Auf Ebene des im Parallel-Verfahren stattfindende Bauleitplanverfahrens wurde ein Geotechnisches Gutachten zur Beurteilung des Baugrundes erstellt. Die Ergebnisse davon sind in den Bebauungsplan mit eingeflossen.

Da auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Eingriff in das Schutzgut Boden besteht, wird der genannte Hinweise zur Kenntnis genommen und keine redaktionelle Ergänzung vorgenommen.

Stellungnahme:

Boden: Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

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

Grundwasser: Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau: Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Geotopschutz: Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.11.2017:**

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört der Änderungsbereich zur während der letzten Eiszeit (Würmeiszeit) entstandenen Moränenregion des Rheingletschers. Die Geländemorphologie von Essersweiler ist von mehreren während der Eiszeit entstandenen Drumlin-Hügeln geprägt.
- Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Im westlichen Teil des Änderungsbereiches befindet sich eine bestehende, asphaltierte Verkehrsfläche. Auf Grund dessen ist in diesem Bereich der Boden weitestgehend versiegelt.
- Laut geotechnischem Gutachten von Dr. Ebel & Co. vom 09.11.2017 besteht der tiefere Untergrund des Änderungsbereiches aus Sand- und Mergelgesteinen der Oberen Süßwassermolasse. Die einzelnen Bodenschichten (Grundsatzprofil) setzen sich wie folgt zusammen: Die oberste Bodenschicht setzt sich aus dem humosen Oberboden mit einer Stärke von 0,3-0,4 m zusammen. Darunter befinden sich Schichten an Schwemmlehm, Anmoor und von Bachsand. Die unterste Bodenschicht besteht aus eiszeitlicher Moräne bestehend aus Geschiebemergel bzw. oberflächlich aufgeweichter Geschiebelehm. Der Geschiebemergel bildet in allen Aufschlüssen

das tiefste erschlossene Schichtglied. Nach Erfahrungen aus Geothermiebohrungen in Essersweiler setzt sich diese Schicht zur Tiefe hin mehr als 50 m mächtig fort, bis sie vom Felsuntergrund der oberen Süßwassermolasse unterlagert wird.

- Der Änderungsbereich zeichnet sich durch eine mittlere/hohe Bodenfruchtbarkeit aus und ist daher ein wichtiger landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Die vorhandenen Böden verfügen über ein größeres Versickerungs- und Retentionsvermögen und erfüllen daher eine wichtige Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt.
- Laut Auskunft der Behörden ist das Gebiet frei von Altlasten.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die landwirtschaftliche Ertragsfläche (Grünland) geht verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglänge im nördlichen Teil des Änderungsbereiches kann es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen kommen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefes zur Folge hätte und stellenweise zu Bodenverdichtungen führen würde. Die durch die geplanten Baukörper und Zufahrtsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer Bebaubarkeit von 80 % der Gewerbefläche können zusammen mit den geplanten Verkehrsflächen bis zu etwa 0,64 ha neu versiegelt werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorzuschreiben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sollten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen werden.
- Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachVV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.

- Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund der relativ großflächigen Versiegelung als hoch zu bewerten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

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

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 04.11.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.11.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Oberflächengewässer:**

Stellungnahme:

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

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässerläufe.

Oberflächenwasserabfluss:

Durch die Neuversiegelung von Flächen wird der Oberflächenwasserabfluss verstärkt. Im Grundsatz ist darauf hinzuwirken, dass die künftige Höhe des Niederschlagswasserabflusses aus dem Plangebiet nicht höher ist als vor der Bebauung aus dem natürlichen Einzugsgebiet. Bauliche Entwicklungen sollen grundsätzlich so erfolgen, dass eine Verschärfung der Hochwassergefahr nicht zu befürchten ist.

Grundsätzlich sind innerhalb des überplanten Gebiets Maßnahmen zur Reduzierung bzw. zur Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses vorzusehen (§ 6 u. 55 Abs. 2 WHG sowie § 12 WG). Die Schaffung von Versickerungsflächen bzw. die Errichtung von Rückhalteräumen sind Möglichkeiten, innerhalb von Baugebieten den zusätzlichen Regenwasseranfall zu drosseln, um einerseits die Kanalisation zu entlasten und andererseits die hydraulische Belastung für die nachfolgenden Gewässer nicht zu erhöhen. Anhand des Lageplans M = 1:500 ist geplant den Retentionsraum am bestehenden westlich angrenzenden Retentionsbecken zusätzlich neu zu schaffen. Gegen dieses Vorhaben bestehen aus der Sicht des SG 404 keine Einwendungen.

## 2. Bedenken und Anregungen

### Starkregen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen müssen auch die Belange von Überflutungen infolge Starkregenereignissen berücksichtigt werden. Es sollten daher bereits in der Bauleitplanung ausreichende Vorsorgemaßnahmen berücksichtigt werden, die z.B. auch anfallendes wildabfließendes Wasser aus dem Außeneinzugsgebiet schadlos zurückhalten oder im Plangebiet ableiten. Auf die Informationen des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg zu "Starkregen" wird verwiesen. <http://www4.um.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/110902/>

### **Behördenunterrichtungs-Termin vom 04.11.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.11.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Grundwasser:**

Stellungnahme:

Auf das Merkblatt Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne wird hingewiesen.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.11.2017:**

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor. Lediglich ein verdolter Bachlauf befindet sich im nördlichen Teil des Änderungsbereiches. Des Weiteren befindet sich im südlichen Teil des Änderungsbereiches ein verdolter Entwässerungsgraben welcher in Ost-West-Richtung verläuft.
- Der Änderungsbereich liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit der Quartären Becken- und Moränensedimente. Diese Schicht gilt als Grundwassergeringleiter mit Lockergestein. Gem. geotechnischem Gutachten von Dr. Ebel & Co. vom 09.11.2017 sind die anstehenden Böden aufgrund ihrer überwiegend lehmigen Hauptkomponente als eher gering durchlässig und oberflächige Abflüsse erzeugend einzustufen. Die Grundwasserdruckstände liegen dementsprechend oberflächennah bzw. bereichsweise sogar über dem Gelände (artesische Grundwasserhältnisse). In der Moränenumgebung ist der Grundwasserleiter eingebettet, welcher im Anschluss an die Bachsande drainiert und somit das Druckniveau abgesenkt wird.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe/mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Im Zuge der Baumaßnahmen kann das Freilegen von Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sollten ausschließlich schadstoffarme Baumaschinen unter Einsatz biologisch abbaubarer Öle zum Einsatz kommen.

- Die Entsorgung der Abwässer und Oberflächenwasser muss innerhalb des Änderungsbereiches (Gewerbegebietes) gewährleistet werden.
- Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Trotz des hohen Versiegelungsgrades lassen sich diese Auswirkungen durch eine naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers verträglich gestalten (Versickerung des in dem Baugebiet über die Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung)).
- Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung reduzieren den Eingriff auf ein geringes Maß (Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen).
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

#### Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Im Änderungsbereich fallen derzeit keine Abwässer an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.
- Der Änderungsbereich liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und ist frei von Hochwasserproblemen.
- Auf Grund der Topographie könnte im nördlichen Teil des Änderungsbereiches mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen sein.

#### Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Das geplante Gewerbegebiet wird an die kommunalen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Deren Entsorgung ist über das bestehende Kanalnetz zu gewährleisten. Das auf den privaten Baugrundstücken über die Dachflächen anfallende Oberflächenwasser wird auf den jeweiligen Grundstücken oder über einem naheliegenden Retentionsbereich versickert.



### 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 gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:

##### Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.11.2017:

###### Bestandsaufnahme:

- Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,3°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.100 mm bis 1.200 mm relativ hoch.
- Die offenen Flächen des Änderungsbereiches dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während der westlich angrenzende kleine Wald Frischluft produziert. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der nördlich angrenzenden Verkehrswege (Kreisstraße K 7997) reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der östlich des Änderungsbereiches angrenzenden Fläche (Acker) kann es im Änderungsbereich zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

###### Prognose bei Durchführung:

- Durch die Überbauung der Grünfläche wird die Kalt- bzw. Frischluftentstehung im Änderungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die entstehenden Gebäude, Parkplatz- und Hofflächen werden zu einer verstärkten Aufheizung der Luft beitragen. Auf Grund der (großflächig) verbleibenden Wälder und Wiesen im räumlichen Umfeld sind die Auswirkungen auf das Lokalklima insgesamt begrenzt. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher (Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes) sorgen durch ihre filternde und Schattenspendende Wirkung zudem für Frischluftnachschub und eine gewisse Temperaturregulierung.
- Die Änderung führt zu einem mittleren 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 gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 04.11.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.11.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz:**

Stellungnahme:

Landschaftsbild

Die Eingriffsintensität ist im Hinblick auf das Landschaftsbild als äußerst hoch anzusehen, da die offene Landschaft durch dieses Plangebiet in höchstem Maße negativ beeinträchtigt wird. Der noch harmonisch mit Einfamilienhäusern gestaltete Ortsrand würde eine erhebliche Verschlechterung erfahren. Durch die Zulassung an einer bisher von Gewerbe freigehaltenen Landschaft werden künftige weitere Ansiedlungswünsche unvermeidbar bzw. schwer zu verhindern sein. Deshalb ist im Hinblick auf das Landschaftsbild der Standort abzulehnen.

Eingrünung

Die geplante Bebauung grenzt direkt an die freie Landschaft an und wäre vor allem aus östlicher Richtung sehr gut einsehbar. Daher sollten bei der Planung Eingrünungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.11.2017:**

Bestandsaufnahme:

- Esseratsweiler liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes (Großlandschaft "Voralpines Hügel- und Moorland"). Innerhalb der durch Überformungen des Rheingletschers in der Würmeiszeit entstandenen Landschaft wechseln sich Drumlins, Riede und Moore, Moränenwälle und dazwischenliegende Seen ab.
- Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) in östlicher Ortsrandlage des Haupt-Ortes Esseratsweiler. Sie weist nur ein sehr geringes Gefälle südlich der Kreisstraße K7997 auf. Der restliche Änderungsbereich ist als ebene Fläche ohne Gefälle gekennzeichnet.
- Der Bereich ist von Osten und Norden her sehr gut einsehbar, jedoch nicht exponiert.
- Der Bereich besitzt eine eher untergeordnete Erholungseignung.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch das geplante Gewerbegebiet erfährt das Landschaftsbild eine erhebliche Beeinträchtigung. Die Blickbeziehungen in Richtung des Ortes Esseratsweiler werden durch die geplante Gewerbebebauung eingeschränkt und der dörfliche/ländliche Charakter des Gebietes wird nur noch eingeschränkt erlebbar sein.
- Um den Eingriff in das Landschaftsbild abzumildern, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umfangreiche Maßnahmen für eine möglichst verträgliche Einbindung des Vorhabens in die freie Landschaft bzw. den Ortsrand von Esseratsweiler umgesetzt. Hierfür soll insbesondere im Übergang zur freien Landschaft, d.h. Richtung Norden und Osten ein Eingrünungstreifen festgesetzt werden, auf dem Gehölzstrukturen zu entwickeln sind.
- Die Grünordnungsmaßnahmen reduzieren den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild.

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

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 04.11.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Immissionsschutz:**

Äußerung:

Vom Vorhaben aus wirken Gewerbelärm-Immissionen auf die westlich angrenzende schützenswerte Wohnbebauung mit Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) ein. Die Gewerbelärm-Immissionen sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu ermitteln und zu bewerten sowie ggf. Konfliktlösungen vorzuschlagen. Möglicherweise liegt durch das bestehende Betriebsgebäude der Fa. Blech und Stahl eine gewerbliche Vorbelastung vor. Falls eine gewerbliche Vorbelastung vorliegt, ist das Bestandsgebäude ebenfalls in der schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen.

Die Verkehrslärm-Immissionen durch die nördlich angrenzende Kreis-Straße sind aufgrund der Frequentierung der Straße sowie der geplanten Nutzung innerhalb des Plangebietes nicht zu untersuchen.

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.11.2017:**

Bestandsaufnahme:

- Der Änderungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Er besitzt geringfügige Naherholungsfunktion.

- Bedeutende Funktionen für die Naherholung befinden sich etwa 140 m südlich des Änderungsbereiches (regionaler Wanderweg) und ein nördlicher der Kreisstraße K 7997 angrenzender Radweg. Diese Wege sind Teil eines ausgedehnten Wander- und Radwegenetzes.
- Der Änderungsbereich besitzt eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Eine Erholungs-Nutzung für die Öffentlichkeit ist nicht mehr möglich. Dafür wird durch die Änderung die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können.
- Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplante gewerbliche Bebauung eine deutliche Beeinträchtigung. Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches wird die Naherholungs-Funktion allerdings nur geringfügig beeinträchtigt, der Radweg/Fußweg/Wanderweg bleibt erhalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.11.2017:**

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Kulturgüter sowie Baudenkmäler im Änderungsbereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Änderung.
- Dem Änderungsbereich kommt nach jetzigem Kenntnisstand keine Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

Da im Änderungsbereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden,

ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg unverzüglich zu benachrichtigen.

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

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.11.2017:**

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.131-1.140 kWh/m<sup>2</sup>. Da das Gelände überwiegend eben ist sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie ausreichend.
- Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in der Region Bodensee-Oberschwaben" ist der Untergrund der im Änderungsbereich liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden bis in eine Tiefe von 200 m als günstig zu bezeichnen (Kategorie B1). Die Anlage von Erdwärmesonden ist aus hydrogeologischer Sicht somit ohne Einschränkungen erlaubt.

Prognose bei Durchführung:

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist auf Dächern möglich und bietet sich auf Grund der hohen mittleren jährlichen Globalstrahlung und Sonnenscheindauer auch an.

### 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 gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.11.2017:**

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 auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

- Die Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse durch die geplante gewerbliche Bebauung der Grünfläche am Ortsrand (Schutzgut Klima/Luft) wirkt auf die Anwohner des angrenzenden Mischgebietes (Schutzgut Mensch) zurück, weil ggf. dadurch die Kaltluftzufuhr in die Siedlung eingeschränkt wird.
- Wenn im Zuge der geplanten gewerblichen Bebauung Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).
- Die Beseitigung der Vegetation im Zuge der geplanten gewerblichen Bebauung stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern. Offener (vegetationsfreier) Boden kann vor allem in Hanglagen leichter erodiert werden; ausgeschwemmte Erde wiederum kann zur Verschmutzung von Privatgrundstücken oder Verkehrswegen (Schutzgut Mensch) oder Gewässern (Schutzgut Wasser) führen.
- Der veränderte Boden-Wasserhaushalt beeinflusst auch die zukünftig noch im Änderungsbereich vorkommende Pflanzen. Eine Veränderung des Bodenreliefs durch Abtragungen oder Aufschüttungen kann Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben (z. B. Verlust eines charakteristischen / das Landschaftsbild prägenden Hanges).

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

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.11.2017:**

Bestandsaufnahme:

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

Im näheren Umkreis des Änderungsbereiches befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet, bzw. Teilflächen davon liegen in einem Abstand von etwa 1,5 km in nordwestlicher Richtung (FFH-Gebiet "Argen und Feuchtgebiete bei Neukirch und Langnau", Nr. 8323-311) sowie in etwa 1,3 km Entfernung in östlicher Richtung ("Obere Argen und Seitentäler", Nr. 832-4342). In südwestlicher Richtung befindet sich in Bayern eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Laiblach und Oberreitnauer Ach" (Nr. 8424-371). Aufgrund der weiten Entfernung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der genannten FFH-Gebiete nicht zu erwarten.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Die nächstgelegenen nach § 30 BNatSchG kartierte Biotope liegen zum einen in nordöstlicher Richtung, mit etwa 420 m Entfernung das Offenlandbiotop "Schilfröhricht nördlich von Pechtensweiler" (Nr. 183244360434) sowie zum anderen in südwestlicher Richtung, in etwa 200 m Entfernung das "Feuchtgebiet bei Ziegelhütte westlich von Pechtensweiler", ebenfalls Offenlandbiotop (Nr. 183244360369).
- Das zuletzt genannte Biotop in südwestlicher Richtung (etwa 200 m Entfernung) ist zudem größtenteils als Naturdenkmal nach § 28 BNatSchG kartiert ("Streuwiese Ziegelhütte", Nr. 84360010369).
- Die genannten Biotope sowie das Naturdenkmal sind aufgrund der Entfernung nicht von der Änderung betroffen.
- Wasserschutzgebiete sind von der Änderung ebenfalls nicht betroffen.



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

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 04.11.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 02.11.2016 des Regierungspräsidiums Tübingen, Referat 21 - Bauleitplanung:**

Stellungnahme:

Belange der Raumordnung

Die Gemeinde Achberg beabsichtigt, durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der (bereits in Esseratsweiler ansässigen) Firma "Blech und Stahl" am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Esseratsweiler zu schaffen. Die vorgesehene, rund 0,48 ha große Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VVG Wangen im Allgäu als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nach den Ausführungen des Planungsbüros soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden und voraussichtlich eine Flächenkompensation durch Streichung einer entsprechenden Fläche im Gewerbegebiet "Ziegelhütte" erfolgen. Bereits im Vorfeld seien mit dem Landratsamt verschiedene Standortalternativen erörtert und dabei der nun vorgesehene Standort als am ehesten geeignet beurteilt worden. Nach unseren Unterlagen ist im Flächennutzungsplan eine gewerbliche Fläche im Norden von Esseratsweiler als "Planung" dargestellt. Eine Begründung, weshalb diese Fläche oder die südlich daran angrenzenden Flächen nicht genutzt werden, fehlt. Nur dann, wenn schlüssig dargelegt wird, warum diese Flächen nicht genutzt werden können und wenn das Landratsamt den vorgesehenen Standort akzeptiert, kann das Regierungspräsidium seine Bedenken gegen den vorgeschlagenen Standort zurückstellen.

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 04.11.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Gemeinde Achberg bezugnehmend auf obige Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 02.11.2016:**

Äußerung:

Die Fläche im Norden ist mit einem Quadratmeterpreis von ca. 120 Euro/m<sup>2</sup> unverhältnismäßig teuer im Vergleich zu anderen Gewerbeflächen, deren ortsüblicher Preis ca. 20-25 Euro/m<sup>2</sup> beträgt. Eine Umsetzung an diesem Standort würde zur einer nicht verhältnismäßigen Erhöhung des ortsüblichen Bodenrichtwertes führen. Zudem ist aufgrund der Topographie (Steigung bis zu 12 %) die Erschließung über die "Liebenweiler Straße" nicht möglich, was zu einem hohen Erschließungsaufwand führt.

Gleichwohl ist die Gemeinde nicht zwingend auf die Umsetzung am aktuell geplanten Standort festgelegt. Eine mögliche alternative Fläche zur Umsetzung des Vorhabens besteht nördlich des Gewerbegebietes "Baind" (nördlich der L 2374). Aktuell liegt dieser Standort jedoch innerhalb eines Regionalen Grünzuges gem. Regionalplan. Ob eine Realisierung auf dieser Fläche möglich

ist, wird im Nachgang des Termines zur frühzeitigen Behördenunterrichtung mit dem Regionalverband geklärt.

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 04.11.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 26.10.2016 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben:**

Stellungnahme:

Von der Machbarkeitsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma Blech und Stahl" sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen. Der Regionalverband bringt zum oben angeführten Vorhaben keine Anregungen oder Bedenken vor.

**Stellungnahme vom 11.01.2018 zur Fassung vom 10.11.2017 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben:**

Stellungnahme:

Vom Bebauungsplan "Blech und Stahl" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ost" sowie der 17. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen.

Aufgrund der exponierten Lage des geplanten Gewerbegebiets am Ortseingang, ist auf eine Einbindung der geplanten Gebäude in die bestehende Landschaft hinzuwirken. Insbesondere mit der topografischen Situation im östlichen Bereich sollte sensibel umgegangen werden und an dieser Stelle eine verstärkte Ortseingrünung angestrebt werden. Wir verweisen zudem auf die Stellungnahme vom 25. Oktober 2017.

Der Regionalverband bringt zum Bebauungsplan "Blech und Stahl" und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ost" sowie zur 17. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan betroffen sind. Der Hinweis bezüglich der Exponiertheit der Gewerbefläche und die Anforderung einer verstärkten Ortseingrünung werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung entsteht allerdings noch kein Eingriff in das Landschaftsbild. Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell ist sich der exponierten Lage des Plangebietes allerdings bewusst und wird daher mit Festsetzungen in der Bauleitplanung eine bestmögliche Ein- und Anbindung des Vorhabens in die Landschaft bzw. der Ortschaft Esseratsweiler vornehmen.

Stellungnahme vom 25.10.2017:

Ergänzend zu unserer vorläufigen Stellungnahme vom 09.10.2017 hier unsere abschließende Beurteilung zum oben angeführten Bebauungsplan.

Nach dem Ergebnis der gestrigen Besprechung im Hause des Regionalverbandes zur Fortschreibung des Regionalplanes wurde Einigkeit mit der Gemeinde Achberg darüber erzielt, dem oben angeführten Bebauungsplan zuzustimmen. Darüber hinaus ergeben sich vom Bebauungsplan "Blech und Stahl" nach Süden orientierte Erweiterungsoptionen. Eine zusätzliche Erweiterung nach Osten wird von Seiten des Regionalverbandes ausgeschlossen (künftiger Regionaler Grünzug).

Der Regionalverband bringt zum Bebauungsplan "Blech und Stahl" sowie zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ost" keine weiteren Anregungen oder Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur künftigen Erweiterung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 09.10.2017:

Zum oben dargelegten Vorhaben haben sich gegenüber unserer Stellungnahme vom 26.10.2016 Änderungen ergeben. Das Vorhaben liegt zwischenzeitlich im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes aufgrund landschaftlicher Belange innerhalb eines geplanten "Regionalen Grünzuges", der als zu beachtendes Ziel der Raumordnung (im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG) von Bebauung freizuhalten wäre.

Hierzu hat mit dem Gemeindeverwaltungsverband Wangen - Amtzell - Achberg ein Abstimmungs-gespräch stattgefunden, an dem der Bürgermeister leider nicht teilnehmen konnte, so dass die Belange der Gemeinde Achberg im Nachgang zur Abstimmung mit dem GVV Wangen noch erörtert werden müssen. Diese Erörterung findet am 24.10.2017 beim Regionalverband statt. Aufgrund der offenen Fragestellungen und Abstimmungen mit der Gemeinde Achberg bittet der Regionalverband um Verlängerung der Anhörungsfrist bis die Abstimmung mit der Gemeinde abgeschlossen ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Änderung der Stellungnahme vom 26.10.2016 sowie der Betroffenheit des geplanten "Regionalen Grünzuges" werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Stellungnahme des Regionalverbandes vom 25.10.2017 verwiesen.

## Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 10.11.2017:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 7.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

Nach dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen.

## **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 10.11.2017 berücksichtigt.**

**Die sonstigen Belange wurden bei der 17. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Blech und Stahl" wie folgt berücksichtigt:**

### **2.1.1 Planungs-/Baurecht:**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 04.11.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ravensburg, Rechtsaufsichtsbehörde:**

Äußerung:

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes soll ebenfalls das westlich angrenzende Mischgebiet in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

**Stellungnahme vom 19.01.2018 zur Fassung vom 10.11.2017 des Regierungspräsidium Tübingen:**

Stellungnahme:

Belange der Raumordnung / Bauleitplanung

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für den parallel laufenden Bebauungsplan "Blech und Stahl" in Achberg. Der Umgriff der FNP-Änderung zeichnet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach. Dargestellt wird - entsprechend dem Bebauungsplan, der ein Gewerbegebiet festsetzt - gewerbliche Baufläche. Hierzu werden inhaltlich keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Westlich der geplanten, gewerblichen Baufläche am südöstlichen Ortsrand von Esseratsweiler befindet sich der seit 2005 rechtskräftige Bebauungsplan "Esseratsweiler Ost". Diese Fläche ist nach den uns vorliegenden Unterlagen zum Teil nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Wie in dem Planauszug zur 17. Änderung des FNPs ersichtlich ist, befindet sich die gemischte Baufläche weiter westlich und lässt zwischen der bestehenden, gemischten Baufläche und der nun geplanten,

gewerblichen Baufläche entlang der K7997 einen (zwischenzeitlich bebauten Bereich) frei. Wenn die uns vorliegenden Unterlagen korrekt und aktuell sind, muss der FNP in diesem Bereich an den bestehenden Bebauungsplan "Esseratsweiler Ost" angepasst werden. Es wird gebeten, diese Teilfläche in das Verfahren der vorliegenden 17. Änderung des FNPs mitaufzunehmen.

Im Übrigen wird auf unsere Stellungnahme zum parallelen Bebauungsplanverfahren "Blech und Stahl" vom 16.01.2018 verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung zur beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes wird begrüßt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Esseratsweiler Ost" nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt ist, und dass aus diesem Grund eine Anpassung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erforderlich ist. Da die betroffenen Flächen sich außerhalb des Änderungsgeltungsbereiches der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung befinden, und das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung weit fortgeschritten ist, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ost" in einem gesondertem Verfahren von der Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell durchgeführt.

#### **Stellungnahme vom 22.01.2018 zur Fassung vom 10.11.2017 des Landratsamtes Ravensburg, Bauleitplanung:**

Stellungnahme:

Wir empfehlen, in die Änderung des Flächennutzungsplans auch den Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes "Esseratsweiler-Ost" einzubeziehen und die Darstellung an den realisierten Bebauungsplan anzupassen (veränderte Straße "Im Wattrain" und Mischbaufläche).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Empfehlung, in die Änderung des Flächennutzungsplanes auch den Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes "Esseratsweiler-Ost" einzubeziehen und anzupassen, wird zur Kenntnis genommen. Es ist der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell bekannt, dass der rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Esseratsweiler Ost" nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt ist, und dass aus diesem Grund eine Anpassung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erforderlich ist. Da die betroffenen Flächen sich außerhalb des Änderungsgeltungsbereiches der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung befinden, und das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung weit fortgeschritten ist, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ost" in einem gesondertem Verfahren von der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell durchgeführt.

## 2.1.2 Land-/Forstwirtschaft:

---

### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:**

#### **Behördenunterrichtungs-Termin vom 04.11.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 22.10.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Forst:**

Stellungnahme:

Das vorgesehene Verfahrensgebiet reicht im SW geringfügig in den Gefahrenbereich des Waldes (30 m-Waldabstand). Der Wald (Flst.-Nr. 85) ist dem Plangebiet in der Hauptsturmrichtung (W) vorgelagert. (LBO §§ 3 (1), 4 (3) und LWaldG §§ 1, 8, 13, 16) Der Bereich des Waldabstandes ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

#### **Behördenunterrichtungs-Termin vom 04.11.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 02.11.2016 des Regierungspräsidiums Tübingen, Referat 21 - Bauleitplanung:**

Stellungnahme:

1. Waldflächeninanspruchnahme: Waldflächeninanspruchnahmen sind nicht vorgesehen.
2. Waldabstand

Das mit Wald bestockte Flurstück 85 grenzt südwestlich an den Geltungsbereich an, insofern sind forstliche Belange indirekt betroffen. Auf den gesetzlich einzuhaltenden Waldabstand gem. § 4 Abs. 3 Landesbauordnung von 30 m zwischen Wald und Gebäuden wird hingewiesen. Wildtierkorridore nach dem Generalwildwegeplan sind nicht betroffen. Unter der Annahme, dass evtl. Kompensationsmaßnahmen nicht innerhalb Waldes festgelegt werden, werden weitere forstliche Belange, die durch die höhere Forstbehörde zu vertreten sind, nicht berührt.

#### **Behördenunterrichtungs-Termin vom 04.11.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.10.2016 des Landratsamtes Ravensburg, Landwirtschaft:**

Stellungnahme:

Hinsichtlich der "Eignung" der vorgeschlagenen Flächenkompensation für künftig landwirtschaftliche Flächen im Bereich Ziegelhütte bestehen Bedenken. Der östliche schmale Streifen stellt keine landwirtschaftlich nutzbare Fläche mehr dar. Es scheint sich entweder um den dortigen Teich oder die für die Pflege des Teiches erforderliche Zufahrt zu handeln. Das südlich anschließende Teilstück ist laut dem den Unterlagen beigefügten Auszug nicht im wirksamen FNP enthalten. Der in nord-östlicher Richtung anschließende schmale Streifen zwischen den Gebäuden Nr. 8 und 12 ist ebenso für eine landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet und wird mehr oder weniger als befestigte Lager- und Abstellfläche genutzt."



### 2.1.3 Ver- und Entsorgung:

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft:**

**Behördenunterrichtungs-Termin vom 04.11.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 03.11.2016 der Netze BW GmbH:**

Stellungnahme:

Wir möchten darum bitten, am Flächennutzungsplanverfahren weiterhin beteiligt zu werden, da sich dieses über mehrere Gemeinden erstreckt.

**Stellungnahme vom 18.01.2018 zur Fassung vom 10.11.2017 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Kempten:**

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom.

Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de),

Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Plangebiet verlaufende Leitungen, die nicht mit Bauvorhaben vereinbar sind, müssen im Zuge der konkreten Bauausführung verlegt werden. Hierzu setzt sich der Bauherr mit der Telekom in Verbindung.

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

---

### 3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Sie dient der vorbereitenden Bauleitplanung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes will die Gemeinde Achberg die Ansiedlung der Firma "Blech und Stahl" realisieren. Im Vorfeld wurden in einer Machbarkeitsuntersuchung verschiedene Standortalternativen geprüft. Aus dieser Untersuchung hat sich ergeben, dass der Standort südöstlich des Ortsteiles "Esseratsweiler", der aus Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 56/20 und 92 besteht, am besten für das geplante Vorhaben geeignet ist. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich der Nachfrage der Firma "Blech und Stahl" gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach entsprechenden Gewerbegrundstücken decken könnten. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### 3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten und Standort-Wahl:

Die Standortvorteile ergeben sich aus der unmittelbaren Angliederung an das bestehende Mischgebiet und die gute Erschließungssituation über die Kreisstraße K 7997 ("Erlenstraße") bzw. der Straße "Im Wattrain". Die Konflikte mit dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild können durch entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen verträglich gestaltet werden.

Es wurden verschiedene Planungs-Alternativen im Rahmen einer Machbarkeitsuntersuchung am 16.02.2017 (Vor-Ort-Termin zur Klärung der Belange der Raumordnung und Regionalplanung) erarbeitet. Im Folgenden werden die ausschlaggebenden Ausschlusskriterien zu den weiteren Alternativstandorten dargelegt:

- Alternativ-Fläche "Baind" (Fl.-Nrn. 1434/2, 1434/3 (3a) und Fl.-Nrn. 1427/2, 1428/6, 1432/3 (3b)). Die angedachte Fläche liegt innerhalb des Regionalen Grünzuges Nr. 13 "Talniederungen und Hanglagen der Unteren und der Oberen Argen im Raum Wangen i.A. unter Einbeziehung der zusammenhängenden Drumlin-Landschaft südwestlich Wangen i.A." des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben. Die Ansiedlung des Betriebes würde somit gegen Ziele der Raumplanung verstoßen.
- Alternativ-Fläche "Doberatsweiler" (Fl.-Nrn. 492/4, 493/8 (1)): Die angedachte Fläche befindet sich auf einer Geländekuppel. Aus Sicht des Landratsamtes Ravensburg (Umweltamt) ist

die besagte Fläche aufgrund eines Eingriffs in diese Geländekuppel sowie erwartender artenschutzrechtlicher Konflikte somit ungeeignet.

- Alternativ-Fläche "Esseratsweiler" (Fl.-Nr. 92 (2)): Ausschlusskriterium für die angedachte Fläche war die Eingriffsintensität in Hinblick auf das Landschaftsbild bzw. die entstehende gewerbliche Prägung der angrenzenden offenen Landschaft. Im Gemeindegebiet Achberg würde somit eine weitere Ortseinfahrt durch einen Gewerbestandort geprägt werden.

### 3.2.1 Planungs-Alternativen:

---

Die 17. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (Bebauungsplan "Blech und Stahl" sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Ost" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu). Die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits auf die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

.....  
(Oberbürgermeister Michael Lang)

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)  
(i.A. Adrian Locker)