

Entwurf

Gemeinde Krauchenwies
Bebauungsplan "Außenlager Kunzelmann"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
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) 12
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 14
5	Hinweise und Zeichenerklärung 15
6	Satzung 22
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 24
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 32
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 70
10	Begründung – Sonstiges 71
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 73
12	Begründung – Bilddokumentation 74
13	Verfahrensvermerke 75

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2234)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S.1, 4)
- 1.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Tankstellen

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Vergnügungsstätten

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne

des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 GRZ

Maximal zulässige Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4 H m

Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes sowie von Kränen und Krananlagen (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bestimmung der Gesamthöhe: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Oberkante des Gebäudes.

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

2.5 **Höhe von Werbeanlagen**

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Höhe (Gesamthöhe) nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m.






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



2.6



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.7 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.8  **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind;** innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9  **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit Einschränkung baulicher Anlagen;** innerhalb der Flächen sind ausschließlich folgende bauliche Anlagen zulässig:
 - Umfahrungen
 - Stellplätze
 - Lagerflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11  **Straßenbegrenzungslinie;** äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12  **Einfahrt/Ausfahrt;** Die Einfahrt ist lediglich im Süden des Geltungsbereiches zulässig. Die Ausfahrt erfolgt über die bestehende im Norden des Geltungsbereiches.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.13  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.15 **Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser** In den privaten Grundstücken ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) oder durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen (u. a. Sickerschächte, Rigolen) in den Untergrund zu versickern.
Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung wie oben beschrieben sind unzulässig.
Sofern eine Versickerung über die belebte Bodenzone oder durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen (u. a. Sickerschächte, Rigolen) nicht möglich ist, muss dies über ein entsprechendes Fachgutachten nachgewiesen werden.
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. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.16  **Flächen für Wald**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB; Nr. 12.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.17 **Insektenfreundliche Beleuchtung / Photovoltaikanlagen** Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem

UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.18 Bodenbeläge in dem Baugebiet

In dem Baugebiet sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die aufgrund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.19 Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen

Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.20 Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum und ein Strauch aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).

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

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>

Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

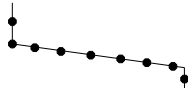
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.21 Dachbegrünung

Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna auf einer Fläche von mindestens 75 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Aufbauten bzw. Dachfenster zur Belichtung sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z. B. Dachterrassen). Die Dachflächen sind mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 11 cm betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.22



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Außenlager Kunzelmann" der Gemeinde Krauchenwies.

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

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)

3.1 Zuordnung von Ökokontomaßnahmen

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf in Höhe von 103.414 Ökopunkten wird über bereits generierte Ökopunkte gedeckt.

Die hierfür verwendete Ökokontomaßnahme "Entwicklung von Nasswiesen an der Riß (Schemmerhofen)" befindet sich in der Gemeinde Schemmerhofen (Landkreis Biberach) auf den Fl.-Nrn. 498 und 613 (Gemarkung Langenschemmern) und innerhalb des Naturraumes der "Donau-Iller-Lech-Platte".

Ziel der Maßnahme ist es, feuchte, extensiv genutzte Bereiche in der Talau der Riß zu entwickeln. Hierzu werden die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen verschlossen und durch eine angepasste Nutzung soll eine optimale Entwicklung der Flächen erreicht werden. Diese feuchten und extensiv genutzten Flächen bilden wichtige Lebensräume für verschiedene Offenlandarten, zudem dienen diese Flächen der Vernetzung von Biotopen entlang der Riß. Die Flächen eignen sich besonders aufgrund ihrer Lage direkt an der Riß, aber auch aufgrund der günstigen Standortbedingungen mit senniterrestrischen Böden bzw. Moorböden für eine ökologische Aufwertung.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, welches im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Ökopunkte kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

3.2 Lage der Ökokontomaßnahmen



Lage der Ökokontomaßnahmen auf den Fl.-Nrn. 498 und 613 (Gemarkung Langenschemmern).

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Außenlager Kunzelmann" der Gemeinde Krauchenwies.

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

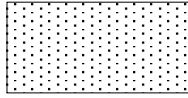
4.2

**Werbeanlagen in dem
Baugebiet**

Freistehende Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 10 m² überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen eine Größe von 12 m² pro einzelne Anlage nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

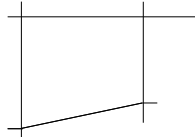
(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

5.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3

8 5 4

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.4

Begrünung privater Grundstücke

Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BaWü sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt).

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sollten daher gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Wildblumenbeet, Sträucher/Hecken) angelegt werden.

5.5

Klimaschutz

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

5.6

Naturschutz

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

Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

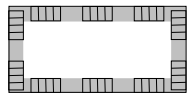
5.7 Artenschutz

Um den Kronen- und Wurzelbereich der zu erhaltenen Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

Um Beeinträchtigungen auf die potenzielle Leitstruktur zu vermeiden, ist die nach Osten (in Richtung Gehölzstruktur) gerichtete Beleuchtung soweit wie möglich zu reduzieren bzw. bedarfsgerecht zu steuern (z. B. Bewegungsmelder). Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind zudem insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur $> 2.700\text{ K}$) zu verwenden. Empfehlenswert sind zudem (nach unten) gerichtete Lampen (z. B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt und somit eine Beleuchtung der Gehölzreihe verhindert.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büro Sieber vom 25.09.2019, ergänzt am 20.02.2023.

5.8



Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG ("Baumhecken südlich von Hausen", Biotop-Nr. 1-8021-437-2610; Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)).

5.9



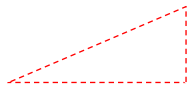
Festgesetztes Wasserschutzgebiet "Andelsbachtal" (Gebiets-Nr. 437092) im Sinne des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) und des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG); Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung).

5.10



Waldgrenze zur Einhaltung eines Waldabstandes von 30,00 m.

5.11



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

5.12 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

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

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen.

Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen.

Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten. (§ 55 WHG)

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

5.13 Geotechnik

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

5.14 Grundwasserschutz

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

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Sigma-Ringen zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren

Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

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

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

5.15 Abfall

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

5.16 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

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

5.17 Ergänzende Hinweise

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

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Krauchenwies behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mindestens 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

- 5.18 Plangenaugigkeit** Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Krauchenwies noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.
- 5.19 Lesbarkeit der Planzeichnung** Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698; zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S. 1, 4), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Krauchenwies den Bebauungsplan "Außenlager Kunzelmann" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Außenlager Kunzelmann" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergeben sich aus deren zeichnerischem Teil vom 13.02.2023.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Außenlager Kunzelmann" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 13.02.2023. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 13.04.2023 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

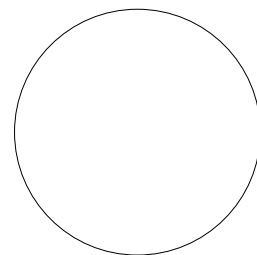
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Außenlager Kunzelmann" der Gemeinde Krauchenwies und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Krauchenwies, den

.....
(Herr Spieß, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

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

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteiles "Hausen am Andelsbach" der Gemeinde Krauchenwies. Er schließt unmittelbar an die nördlich gelegene gewerbliche Betriebsfläche der Kunzelmann Logistik GmbH an und erweitert das Betriebsgelände im südlichen Bereich. Westlich des zu überplanenden Bereiches liegt die Kreisstraße K 8241 "Pfullendorfer Straße". Im östlichen Bereich befindet sich gegenüber dem "Jostenweg" insgesamt drei bestehende Wohngebäude. Im Südosten grenzt das Plangebiet an Waldflächen und im südlichen Bereich an landwirtschaftliche Nutzflächen an.

7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 853/2 und 854.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Donau-Ablach-Platten bestimmt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die Topographie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein leichtes Gefälle von Westen in Richtung Osten hin auf.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs von einzelnen Betrieben aus der näheren Umgebung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung konkrete Anfragen zu gewerblichen Baugrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich

dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken decken könnten.

- 7.2.2.2 Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellen hierfür eine Voraussetzung dar. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

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

- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- 4.2.2 Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.
- 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
- 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen

nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"

7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindlichen Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben – Stand: Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

- 2.2.4 (Z) 1 Als Kleinzentren der Region Bodensee-Oberschwaben werden die Gemeinden Altshausen, Herberlingen, Hohentengen, Kißlegg, Krauchenwies, Kressbronn a.B., Meersburg, Ostrach, Stetten a.k.M., Vogt / Wolfegg und Wilhelmsdorf festgelegt und in der Strukturkarte dargestellt.
- 2.4.0 (N) 6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauf Flächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird (PS 3.1.6, LEP 2002).

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

7.2.3.4 Die Gemeinde Krauchenwies verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Sigmaringen, genehmigt durch Erlass des Landratsamtes vom 01.07.2005). Die überplanten Flächen werden hierin als "Gewerbliche Baufläche (G)" dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines "Gewerbegebietes mit eingeschränkten Emissionen" (GE_E). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

7.2.3.5 Die Gemeinde Krauchenwies bzw. der Gemeindeverwaltungsverband Sigmaringen verfügt zur Zeit der Planaufstellung noch über keinen Landschaftsplan.

- 7.2.3.6 Aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen und seiner für die gewerbliche Nutzung herausragenden Lage direkt an der vorhandenen Siedlungsstruktur und den vorhandenen Erschließungsvorgaben sowie an den wesentlichen Verkehrsadern der Gemeinde, erscheinen die Flächen als Gewerbeflächen geeignet. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Das übersichtliche Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das sehr beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.
- 7.2.3.7 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Krauchenwies geprüft.
- 7.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, an einem städtebaulich verträglichen Standort die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Krauchenwies voranzutreiben und hierdurch auch die Erweiterung bestehender gewerblicher Betriebe zu ermöglichen. Andere Flächen stehen der Gemeinde zur Zeit der Planaufstellung nicht zur Verfügung.
- 7.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungstermines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Zulässigkeit von bestimmten Nutzungen hinsichtlich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung hingewiesen. Bei der Festsetzung eines "Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen" (GE_E) ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine schalltechnische Untersuchung in Hinblick der östlich angrenzenden Wohnbebauung notwendig. Des Weiteren gilt es für die östlich verlaufende Kreisstraße K 8241 "Pfullendorfer Straße", eine Anbauverbotszone von 15 m einzuhalten. Hinsichtlich der Kreisstraße K 8241 "Pfullendorfer Straße" ist des Weiteren eine Anlegung neuer Zufahrten unzulässig. Zur zusätzlichen Zufahrt im südlichen Bereich wird eine Festsetzung aufgenommen, in der geregelt wird, dass in diesem Bereich nur Zufahrten zulässig sind. Eine Ausfahrt soll im nördlichen Bereich erfolgen, unter Einarbeitung benötigter Sichtflächen. Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Hofstelle auf der Flst.-Nr. 172 ist mit keinen überschreitenden Geruchsmissionen zu rechnen. Im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichtes gilt es die Ergebnisse einer artenschutzrechtlichen Untersuchung einzuarbeiten. Ebenso ist der planerische Umgang mit den südwestlich gelegenen Waldflächen detailliert zu erörtern. Es ist ein Waldabstand von 30 m einzuhalten.
- 7.2.4.4 Für das geplante Gewerbegebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, weiterhin die Voraussetzung für moderne und funktionelle

Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen, ohne dadurch die landschaftliche und städtebauliche Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

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

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.5.1 Für den überplanten Bereich ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E) festgesetzt. Prinzipiell wird dadurch der Katalog an Nutzungen eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 BauNVO zu Grunde gelegt. Lediglich die Art der Betriebe wird bezüglich ihrer Zweckbestimmung eingeschränkt. Zulässig sind, bezogen auf deren Emissionsverhalten, in Anlehnung an die Formulierung im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) demnach lediglich "Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören" im Gegensatz zu der ursprünglichen Formulierung "nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe". Durch diese Einschränkung wird für die Art der Betriebe eine für den anschließenden, zu einem großen Teil von Wohnnutzung geprägten Bereich eine verträgliche Vorgabe getroffen. Über den Gebietscharakter "eingeschränktes Gewerbegebiet" wird im Gegensatz zu einem Mischgebiet grundsätzlich die Zulässigkeit von Wohnnutzung nur auf die Wohnnutzung im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 beschränkt ("Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind").

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_{E1}) erfahren öffentliche Tankstellen einen generellen Ausschluss. Aufgrund des optischen Erscheinungsbildes von modernen Tankstellen würde die Unterbringung einer solchen Nutzung innerhalb des als sensibel zu bewertendem Umfeld zu einer erheblichen Störung führen. Darüber hinaus wäre mit der zu erwartenden hohen Frequentierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten ein nicht zu lösendes Konfliktpotenzial verbunden. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebstankstellen. Der gesamte Bereich ist aufgrund seiner Nähe zu den naturräumlichen Elementen für die Unterbringung von öffentlichen Tankstellen nicht geeignet.

Die Reduzierung von Anlagen für sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit soll Fehlentwicklungen ausschließen. Anlagen dieser Art sind in der Regel mit einer nicht unerheblichen

Frequentierung zu den Nachtzeiten verbunden. Um Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Bebauung sowie der Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden, bleibt die Zulässigkeit der Prüfung im Einzelfall überlassen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder Gewerbebetrieben aller Art ausnahmsweise zulässig. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 8 Abs. 3 Nrn. 2-3 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Für den zuerst genannten Anlagentyp muss geltend gemacht werden, dass eine sinnvolle Anbindung der Nutzungen an die gesamtgemeindliche Struktur in keinem Falle gegeben wäre. Ziel der gemeindlichen Planung ist es, Anlagen dieser Art auf den Hauptort "Krauchenwies" zu konzentrieren, um dort eine Ergänzungs- und Bündelungswirkung mit anderen Nutzungen zu erreichen. Für die zuletzt genannte Nutzung (Vergnügungsstätten) wird der generelle Ausschluss mit deren störendem Charakter auf das vollständig ländlich dörfliche Umfeld begründet.

Für das Gewerbegebiet wird ein Ausschluss von bestimmten Arten von Anlagen festgesetzt. Es handelt sich hierbei um Einzelhandelsbetriebe. Die hierfür erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO leiten sich aus der Notwendigkeit für die innerstädtischen Bereiche den Fortbestand als Versorgungszentrum sicher zu stellen ab. Ein weiteres Abwandern der Kaufkraft aus diesen Bereichen sowie die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen würde deren Funktion in Frage stellen und zu einer erheblichen städtebaulichen Fehlentwicklung führen.

Weiterhin werden im Gewerbegebiet Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

7.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -Anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,70 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete. Für eventuelle Erweiterungsabsichten ermöglicht er eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen. Der Wert orientiert sich an der nach Norden anschließenden gewerblichen Bebauung.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.

Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über dem natürlichen Gelände schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich vertragliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

7.2.5.3 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegrundstücke sowohl eine geschlossene Bebauung bis 70,00 m zu ermöglichen als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltender offener Bauweise.

7.2.5.4 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) ist so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe des Gebäudes aufgrund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgeht. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung des Gebäudes im Grundstück. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch die festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, wird der erforderliche Waldabstand verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.

7.2.5.5 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen bzw. Einrichtungen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Dadurch sind gemäß § 14 BauNVO zulässige Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze in dem Gewerbegebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Abstände zu anderen Einrichtungen aufgrund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen.

Grundsätzlich ausgeschlossen werden Mobilfunkanlagen (fernmeldetechnische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO). Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf die östlich angrenzende Wohnbebauung entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre.

Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

- 7.2.5.6 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für das einzelne Baugrundstück und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.5.7 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen.

7.2.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.6.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Kreisstraße K 8241 "Pfullendorfer Straße" an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese besteht in nördlicher Richtung eine Anbindung an die Bundesstraße 311.
- 7.2.6.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch zahlreiche Bushaltestellen unter anderem im Ortskern der Gemeinde Krauchenwies mit den Linien 103, 416, 500 und 7391 ausreichend gegeben.
- 7.2.6.3 Im Einmündungsbereich in die Kreisstraße K 8241 "Pfullendorfer Straße" ist die Verkehrssicherheit durch die Festsetzung von Sichtflächen und Abrundungen gewährleistet. Eine weitere Anbindung von der Kreisstraße K 8241 "Pfullendorfer Straße" ist ausgeschlossen. Zufahrten zu dem Grundstück werden aufgrund des zusätzlichen Gefahrenpotenzials nicht zugelassen. Zur Kreisstraße K 8241 "Pfullendorfer Straße" besteht darüber hinaus innerhalb von 15 m eine Anbauverbotszone für bauliche Anlagen. Dadurch sind auch Werbeanlagen ausgeschlossen, damit die Verkehrsteilnehmer nicht vom eigentlichen Verkehrsgeschehen abgelenkt werden.

8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Außenlager Kunzelmann" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet am südlichen Ortsrand des Ortsteiles "Häusen am Andelsbach" der Gemeinde Krauchenwies ausgewiesen.

8.1.1.2 Der zu überplanende Bereich schließt unmittelbar an die nördlich gelegene gewerbliche Betriebsfläche der Kunzelmann Logistik GmbH an und erweitert das Betriebsgelände im südlichen Bereich. Westlich des zu überplanenden Bereiches liegt die Kreisstraße 8241 ("Pfullendorfer Straße"). Im östlichen Bereich befinden sich gegenüber dem "Jostenweg" insgesamt drei bestehende Wohngebäude. Im Südosten grenzt das Plangebiet an Waldflächen und im südlichen Bereich an landwirtschaftliche Nutzflächen an.

8.1.1.3 Das Plangebiet besteht zu einem Großteil aus intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland. Im nördlichen Geltungsbereich befinden sich (teil-)versiegelte Wege und Bestandsgebäude der nördlich des Plangebietes gelegenen Kunzelmann Logistik GmbH. Darüber hinaus ragt im südöstlichsten Teil des Geltungsbereiches eine der östlich bis südöstlich angrenzenden Waldflächen in das Plangebiet.

8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs zur Erweiterung der nördlich angrenzenden Kunzelmann Logistik GmbH. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung konkrete Anfragen zu gewerblichen Baugrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde Krauchenwies nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken decken könnten.

8.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines "Gewerbegebietes mit eingeschränkten Emissionen" (GEe) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,70, eine öffentliche Verkehrsfläche an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches und maximalen Gebäudehöhen von 8,00 m.

8.1.1.6 Für den Bebauungsplan "Außenlager Kunzelmann" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 5.356 m², davon sind 4.924 m² Gewerbegebiet (GE_E), 145 m² Verkehrsfläche und 287 m² Waldfläche.

8.1.1.8 Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf in Höhe von **103.414 Ökopunkten** wird über bereits generierte Ökopunkte gedeckt.

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

8.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben steht die Planung in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen (siehe Kapitel 7.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

8.1.2.2 Flächennutzungsplan:

Die Gemeinde Krauchenwies verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Sigmaringen, genehmigt durch Erlass des Landratsamtes vom 01.07.2005). Die überplanten Flächen werden hierin als "Gewerbliche Baufläche (G)" dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines "Gewerbegebietes mit eingeschränkten Emissionen" (GE_E). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

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

Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Riede und Gewässer bei Mengen und Pfullendorf" (Schutzgebiets-Nr. 8021-311) befindet sich südlich in über 5 km Entfernung. Aufgrund der Distanz zum Plangebiet können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.
- Das nächste gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Baumhecken südlich von Hausen" (Biotop-Nr. 1-8021-437-2610) liegt südöstlich in etwa 50 m Entfernung zum Geltungsbereich. Südöstlich in über 90 m bzw. nördlich in 200 m Entfernung liegen weitere geschützte Biotope.

- Zudem liegt westlich angrenzend an die "Pfullendorfer Straße" das Wasserschutzgebiet "Andelsbachtal" (Nr. 437.092) mit der Schutzzone III und IIIA.

8.1.2.5 Biotopverbund:

- Innerhalb des Plangebietes und dem Wirkraum der Planung befinden sich keine Flächen des landesweit berechneten Biotopverbunds.
- Dennoch kommt den östlich angrenzenden Gehölzbeständen bzw. Waldflächen (laut Auskunft der Unteren Forstbehörde im Landratsamt Sigmaringen sind die Bestände z.T. Waldflächen im Sinne des § 2 Abs. 1 Waldgesetz für Baden-Württemberg (LWaldG)) aufgrund ihrer ausgedehnten linearen Struktur eine hohe Bedeutung im Biotopverbund zu.

8.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

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

- Das Plangebiet besteht zu einem Großteil aus intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland. Im nördlichen Geltungsbereich befinden sich (teil-)versiegelte Wege und Bestandsgebäude der nördlich des Plangebietes gelegenen Kunzelmann Logistik GmbH. Darüber hinaus ragt im südöstlichsten Teil des Geltungsbereiches eine der östlich bis südöstlich angrenzenden Waldflächen in das Plangebiet. Diese sind als Erholungswald der Stufe 2 kartiert.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsaat von Arten des Dauergrünlands) und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt des Plangebietes begrenzt. Der Vegetationsbestand wird durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffzeiger dominiert.
- Im Hinblick auf die Fauna sind vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den bestehenden Gewerbegebieten lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen. Lediglich im Bereich der südöstlichen Baumbestände kann von einer etwas

höheren biologischen Vielfalt ausgegangen werden (v. a. Vögel). Um das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten zu bewerten, wurde das Gebiet von Biologen des Büro Sieber diesbezüglich überprüft (siehe hierzu artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büro Sieber in der Fassung vom 25.09.2019, ergänzt am 20.02.2023). Dabei konnten in einer alten Hasel, die sich mittig in der Gehölzreihe befindet, einige mehr oder weniger tiefe Höhlen festgestellt werden, welche naturschutzfachlich als wertgebend einzustufen sind. Denkbar ist die Nutzung von Fledermäusen, Vögeln, Bilchen (Sieben- oder Gartenschläfer) oder Mäusen (Gelbhals- oder Waldmaus). Eine weitere Höhle wurde in einem toten Baum innerhalb der Gehölzreihe entdeckt. Dort wurden Fraßspuren der Gelbhals- oder Waldmaus gefunden. Die Funktion der Gehölzreihe als Leitstruktur für Fledermäuse ist nicht auszuschließen. Das vorhandene Betriebsgebäude ist als Quartier für Fledermäuse bzw. Nistplatz für Vögel ungeeignet, da die Außenstruktur sehr glatt ist und keine geeigneten Nischen vorhanden sind. Spuren von Fledermäusen oder Vögeln wurden nicht gefunden.

- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen dem unmittelbaren Anschluss im Norden an die gewerbliche Betriebsfläche der Kunzelmann Logistik GmbH und der westlich des zu überplanenden Bereiches verlaufenden "Pfullendorfer Straße" vorbelastet. Dennoch erfüllen die offenen Grünlandflächen des Plangebietes in Kombination mit den östlich angrenzenden Gehölzbeständen eine gewisse Verbundfunktion nach Süden und Westen in die freie Landschaft.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht liegt das Plangebiet in einem Konglomerat unterschiedlicher geologischer Einheiten. So wird die Ebene des Andelsbachtals dem "Illensee-Schotter" zugeordnet. Die Hangfüße wiederum gehören zur "Oberen Meeresmolasse". Die Hänge selbst gehen teilweise in die geologische Einheit "Dürmentingen-Subformation" über. Das Plangebiet wird gemäß der geologischen Karte (1:50.000) des Kartenviewers des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg als "Anthropogen verändertes Gelände" dargestellt und als "durch künstliche Abtragung oder Aufschüttung erheblich veränderte Geländeoberfläche" beschrieben, in welcher "die ursprüngliche Landschaftsform [...] nicht, oder kaum mehr erkennbar" ist.

- Aufgrund der Heterogenität des geologischen Materials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.
- Aus den Schotter und Terrassensedimenten sowie dem Geschiebemergel haben sich hauptsächlich Braunerden und Parabraunerden, stellenweise auch Pseudogleye als vorherrschende Bodentypen entwickelt. Für das Plangebiet wird laut der Bodenkarte (1:50.000) des LGRB angegeben, dass die Böden im Plangebiet abgetragen oder zum Teil verfüllt wurden. Die Böden sind daher anthropogen überprägt und nicht mehr in ihrer natürlichen Beschaffenheit vorhanden.
- Um dennoch eine Bewertung für die Bodenfunktionen im Plangebiet zu erhalten, wurden die Daten aus den in der Umgebung vorkommenden Böden herangezogen. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rande des Andelsbachtals eignet sich hier am ehesten der Bereich der geologischen Einheit "Obere Meeresmolasse" und der in diesem Bereich gemäß der Bodenkarte kartierten "Parabraunerde aus kiesigen Fließerden und Hangschutt über Molassesedimenten".
- Die natürlichen Bodenfunktionen werden basierend auf dem genannten Bodentyp wie folgt bewertet:
 - Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Der Vergleichsbereich zeichnet sich durch eine hohe Bodenfruchtbarkeit (Wertklasse 3) aus und ist daher ein wenig bedeutender landwirtschaftlicher Ertragsstandort.
 - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 2 als mittel einzustufen.
 - Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle – deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können – und damit auch die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe, wird mit mittel bis hoch bewertet (Wertklasse 2,5).
 - Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegt, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
 - Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen kann demnach auch für die Böden im Plangebiet mit der Wertklasse 2,5 als mittel bis hoch eingestuft werden.

- Die natürlichen Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen innerhalb und angrenzend zum Plangebiet nicht vor. Das nächste Gewässer ist der westlich in über 320 m verlaufende "Andelsbach".
- Westlich angrenzend und jenseits der "Pfullendorfer Straße" liegt das Wasserschutzgebiet "Andelsbachtal" (Nr. 437.092) mit der Schutzzone III und IIIA. Überlappungen mit dem Plangebiet sind nicht gegeben.
- Das Plangebiet ist der hydrogeologischen Einheit "Fluvioglaziale Kiese und Sande" zuzuordnen. Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserhältnisse liegen für das Plangebiet keine konkreten Informationen vor. Aufgrund von benachbarten Bauvorhaben ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an.
- Ein Anschluss an die Wasserversorgung ist bislang lediglich für die nördlich hineinragenden Bestandsgebäude der Kunzelmann Logistik GmbH gegeben.
- Das Relief des Plangebietes steigt von der "Pfullendorfer Straße" aus zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches hin leicht an. Östlich außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich

der Gehölzbestände ist das Gelände bereits deutlich steiler und zu einem Hang ausgeprägt. Bei Starkregenereignissen ist aus östlicher Richtung mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen.

- Das im Plangebiet anfallende und zufließende Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", der generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,3°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.100 mm bis 1.300 mm relativ hoch. Für Krauchenwies selbst wird eine Jahresdurchschnittstemperatur von 8,8°C und ein durchschnittlicher Jahresniederschlag von 1.111 mm angegeben (Quelle: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/baden-wuerttemberg/krauchenwies-109814/> - zuletzt abgerufen am 09.07.2021).
- Das Andelsbachtal dient aufgrund der von Nord nach Süd verlaufenden Geländeform der Belüftung des Ortsteiles "Hausen".
- Die offenen, unversiegelten Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die östlich gelegenen, teilweise ins Plangebiet hineinragenden Gehölzbestände Frischluft produzieren. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs innerhalb des Plangebietes und der östlich vorhandenen, linearen Gehölzbestände (Riegelwirkung) nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Genaue Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden "Pfullendorfer Straße" und den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen der Kunzelmann Logistik GmbH reichern sich in gewissem Umfang Schadstoffe in der Luft an. Laut dem Daten- und Kartendienst der LUBW liegen für das Plangebiet und dem weiteren Umfeld im Bezugsjahr 2014 die Werte bspw. für Feinstaub (PM10) oder Stickstoffoxide (NOx) bei > 50-100 kg bzw. > 250-500 kg auf eine Rasterfläche von 25 ha und damit für beide Stoffgruppen im unteren Drittel der Werte-Skala.

- Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Gewerbegebiet und in den östlich gelegenen Wohnbebauungen zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.
- Das Plangebiet wird innerhalb des Naturraumes "Donau-Ablach-Platten" der Großlandschaft "Donau-Iller-Lech-Platte" zugeordnet. Prägend für die Landschaft sind die "überwiegend flachen Hügel der Altmoränen" und die "eiszeitlichen Schotterablagerungen". Als landschaftliche Besonderheiten entstanden daraus "vermoorte ehemalige Seebecken" wie bspw. das Federseeried und Wurzacher Ried (Quelle: https://www.landwirtschaft-bw.info/pb/MLR.LR_Lde/Startseite/Allgemeines/Donau-Iller-Lech-Platte; zuletzt aufgerufen am 12.07.2021).
- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche am südlichen Ortsrand des Ortsteiles "Hausen am Andelsbach" der Gemeinde Krauchenwies. Der zu überplanende Bereich schließt unmittelbar an die nördlich gelegene gewerbliche Betriebsfläche der Kunzelmann Logistik GmbH an.
- Es bestehen hauptsächlich Blickbeziehungen nach Westen und nach Süden in die freie Landschaft und zur Ortschaft "Zell am Andelsbach". Aus diesen Himmelsrichtungen ist der Bereich gut einsehbar, aufgrund des ebenen Geländes jedoch nicht exponiert.
- Aufgrund der intensiven Nutzung ist das Plangebiet weitestgehend strukturarm. Eine Ausnahme bilden die östlich hineinragenden Gehölzbestände. Kulturlandschaftlich oder ökologisch bedeutsame Elemente sind nicht vorhanden. Insgesamt besitzt das Plangebiet keine besondere Erholungseignung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb oder angrenzend des Plangebietes kommen keine Rad-, Fuß- oder Wanderweg-Verbindungen vor. Im Kontext der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes besitzt es daher nur geringfügige Naherholungsfunktion (vgl. hierzu auch Schutzgut Landschaftsbild).
- Die nördlich angrenzende Kunzelmann Logistik GmbH hat als lokaler Arbeitgeber eine soziale und wirtschaftliche Bedeutung für die Gemeinde Krauchenwies.
- Von der nördlich gelegenen gewerblichen Betriebsfläche der Kunzelmann Logistik GmbH und der westlich verlaufenden "Pfullendorfer Straße" gehen Lärmemissionen aus. Von der südwestlich des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstelle gehen darüber hinaus auch Geruchsemissionen aus.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.131-1.140 kWh/m². Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (I-SONG) des Regierungspräsidiums Freiburg wird eine geothermische Nutzung als effizient eingestuft. Aufgrund des westlich gelegenen Wasserschutzgebietes gilt allerdings eine Bohrtiefenbeschränkung auf 280 m. Gasaustritte sind möglich.

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

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

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

8.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt bis auf die nördlich ins Plangebiet hereinragende Bebauung unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung und Frischluftproduktion. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde Krauchenwies; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die im südöstlichen Geltungsbereich kleinflächig ins Plangebiet ragenden Gehölzbestände werden im Rahmen der Planung erhalten. Diese sind als Erholungswald der Stufe 2 kartiert.

Um Schäden durch umfallende Bäume zu vermeiden, wird mit baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m eingehalten.

- Seltene oder geschützte Pflanzenarten sind aufgrund der intensiven Nutzung des Plangebietes nicht vom Vorhaben betroffen.
- Um das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten zu bewerten, wurde das Gebiet von Biologen des Büro Sieber diesbezüglich überprüft. Bei Einhaltung der unter Ziffer 5.8 genannten artenschutzrechtlichen und der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten (siehe hierzu artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büro Sieber in der Fassung vom 25.09.2019, ergänzt am 20.02.2023).
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen dem unmittelbaren Anschluss im Norden an die gewerbliche Betriebsfläche der Kunzelmann Logistik GmbH und der westlich des zu überplanenden Bereiches verlaufenden "Pfullendorfer Straße" vorbelastet. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird vor allem die Durchgängigkeitsachse von West nach Ost weiter eingeschränkt. Aufgrund der südlich angrenzenden Grünlandflächen und den östlich verbleibenden Gehölzbeständen bleibt sowohl diese Verbindung als auch die Verbundfunktion nach Süden und Westen in die freie Landschaft weitestgehend erhalten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden:
 - Um die Durchgängigkeit des Plangebietes vor allem für Kleinlebewesen möglichst zu erhalten, müssen Zäune einen Mindestabstand von 0,15 m zum endgültigen Gelände aufweisen.
 - Aus Gründen des Insektenschutzes sind für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
 - Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.
 - Zur Durchgrünung des Plangebietes sind pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
 - Aus Gründen des Klimaschutzes sowie zur Schaffung neuer Lebensräume für Flora und Fauna sind Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

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

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

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

- Der landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet.
- Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,7 können max. 3.402 m² des Plangebietes neu versiegelt werden (vgl. Ziffer 8.2.4.7).
- Da das Plangebiet weitestgehend eben ist und erst ab der östliche Grenze des Geltungsbereiches zum mit Gehölzen bestockten Hang übergeht, ist nicht mit Bodenabtragungen und -aufschüttungen und einer Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zu rechnen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, Geologie und Fläche reduziert werden:

- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens möglichst zu erhalten und damit die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen weitestgehend zu reduzieren.
- Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen wird festgesetzt, dass für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig sind, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt aufgrund der festgesetzten GRZ ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
versickerungsfähige Beläge für untergeordnete Wege, Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für baukonstruktive Elemente	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit, Schutz des Bodens vor Verunreinigungen	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	–

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

- Da über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse für das Plangebiet keine konkreten Informationen vorliegen, können baubedingte Absenkungen des Grundwassers

oder Schadstoffeinträge in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser nicht gänzlich ausgeschlossen 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. Aufgrund der Festsetzung einer GRZ von 0,7 ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Beeinträchtigungen auf die Versickerungsleistung und die Grundwasserneubildungsrate als hoch einzustufen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser reduziert werden:
 - Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren.
 - Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
 - Die festgesetzte extensive Begrünung von Dächern mit einer Neigung bis zu 15° dient dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
Begrünung von Flachdächern, versickerungsfähige Beläge für untergeordnete Wege, Ausschluss von Oberflächen aus	Regenwasserrückhalt, Minimierung von Niederschlagsabflussspitzen, Verringerung Abnahme der Grundwasserneubildungsrate	+

Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für bau-
konstruktive Elemente

betriebsbedingt

Verkehr und Gewerbenutzung

Schadstoffeinträge

—

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

- Durch die Bebauung fallen künftig Abwässer an. Die Gemeinde Krauchenwies verfügt über ein Mischsystem zur Entsorgung der Abwässer. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Kläranlage der Gemeinde Krauchenwies. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- In den privaten Grundstücken ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen, soweit dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone oder durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen in den Untergrund zu versickern. Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung sind unzulässig. Sofern eine Versickerung über die belebte Bodenzone oder durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen nicht möglich ist, muss dies über ein entsprechendes Fachgutachten nachgewiesen werden.
- Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die Gemeindewerke Krauchenwies gewährleistet werden.
- Das Relief des Plangebietes steigt von der "Pfullendorfer Straße" aus zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches hin leicht an. Östlich außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Gehölzbestände ist das Gelände bereits deutlich steiler und zu einem Hang ausgeprägt. Bei der künftig im Zuge der Klimaveränderungen zu erwartenden Zunahme an Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen ist aus östlicher Richtung mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen, so dass es zu Überflutungsproblemen im Bereich des Plangebietes kommen kann.

8.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Das Andelsbachtal dient aufgrund der von Nord nach Süd verlaufenden Geländeform der Belüftung des Ortsteiles "Hausen. Da die geplante Bebauung am östlichen Rand des Tales liegt und eine Nord-Süd-Ausrichtung aufweist, ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Belüftung zu rechnen.

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Oberflächen im Süden und Westen beschränkt. Die frischluftproduzierenden Gehölzbestände im Osten bleiben von der Planung unberührt.
- Die Luftqualität ist aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden "Pfullendorfer Straße" und den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen der Kunzelmann Logistik GmbH bereits vorbelastet. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des gewerblichen Verkehrs ist zwar möglich. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangsverkehr ausgelegt ist.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft reduziert werden:
 - Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Hierdurch wird die Produktion von Frischluft im Plangebiet verbessert. Die Gehölze tragen darüber hinaus mit ihrer temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung zu einer Abmilderung der mikroklimatischen Auswirkungen der Bebauung (Wärmeinsel) bei.
 - Diese Wirkungen werden durch die festgesetzte extensive Begrünung von Dächern mit einer Neigung bis zu 15° weiter verstärkt. Der Regenwasserrückhalt und die nachgelagerte Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen tragen zur Kühlung des Plangebietes bei.
 - Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) weiter abgemildert.
 - Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von den privaten Bauherren vorzusehen.

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

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust des Intensivgrünlands	weniger Kaltluft (Grünland)	–
Pflanzung von Gehölzen, Begrünung von Flachdächern, Festsetzung zu wasserdurchlässigen Bodenbelägen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil der bisherige südliche Ortsrand des Ortsteiles "Hausen am Andelsbach" weiter in die freie Landschaft verlagert wird.
- Negative Auswirkungen auf vorhandene Blickbeziehungen sind durch die Bebauung nicht zu erwarten, da die Lage am östlichen Rand des Andelsbachtals keine bisher freien Sichtachsen quert.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild reduziert werden:
 - Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten sind zur Durchgrünung des Plangebietes pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
 - Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen.

- Zu diesem Zweck sind zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.
- Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die Grundstücksfläche möglichst naturnah zu gestalten.
- 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". Durch die Regelung werden Schottergärten, die den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung erwecken, vermieden. Stattdessen wird eine landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten gefördert. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft.
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes. Hierdurch werden Abstrahlungen in die freie Landschaft reduziert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ortsrandvorverlagerung des Ortsteiles "Hausen am Andelsbach" in südliche Richtung	–
Durchgrünung des Plangebietes (Pflanzgebot), Festsetzung einer Pflanzliste	Aufwertung der visuellen Wahrnehmung des künftigen Plangebietes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Rad-, Fuß- oder Wanderweg-Verbindungen sind von der Planung nicht betroffen. Hinsichtlich der bereits auch jetzt nur geringfügigen Naherholungsfunktion des Plangebietes ergeben sich im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens keine erheblichen Verschlechterungen.
- Dafür wird durch die Planung die Erweiterung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können.
- Die von der nördlich angrenzenden gewerblichen Betriebsfläche der Kunzelmann Logistik GmbH und der westlich verlaufenden "Pfullendorfer Straße" ausgehenden Lärmemissionen überschreiten keine rechtlich festgesetzten Werte.
- Die Geruchsemissionen der südwestlich des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstelle können zeitweise zu Beeinträchtigungen führen.
- Für die östlich jenseits des Gehölzriegels vorkommenden Wohngebäude auf den Fl.-Nrn. 853/6, 853/7 und 853/8 kann es zu Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes kommen. Beim Termin zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 23.09.2019 im Rathaus Krauchenwies wurde vom Fachbereich Immissionsschutz des Landratsamtes Sigmaringen die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes empfohlen, um dem hohen Schutzanspruch der direkt angrenzenden Wohngebäude gerecht zu werden. In einem eingeschränkten Gewerbegebiet sind lediglich mischgebietstaugliche, das heißt das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig. Erst im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis in Form einer schalltechnischen Untersuchung zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung der bestehenden gewerblichen Nutzungen der Fa. Kunzelmann eingehalten werden (siehe hierzu Ergebnisvermerk vom 16.10.2019 des Büro Sieber). Da entsprechend dem Vorschlag des Landratsamtes ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird, können für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.
- Um die von der südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle ausgehenden Geruchsmissionen bewerten zu können, wurde vom Fachbereich Landwirtschaft des Landratsamtes Sigmaringen eine Grobabschätzung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Grenzwert für Geruchsmissionen für Gewerbegebiete deutlich unterschritten wird und die ermittelte Immissionsbelastung eine gewerbliche Bebauung des Plangebietes möglich macht (siehe hierzu Stellungnahme des Fachbereiches Landwirtschaft des Landratsamtes Sigmaringen vom 10.10.2019).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch reduziert werden:

- Um die Gefahr von umstürzenden Bäumen aus dem angrenzenden Wald zu minimieren, wird mit baulichen Anlagen ein Waldabstand von 30 m eingehalten.
- Durch die Festsetzung, dass pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen ist, wird der Aufenthaltswert im Plangebiet und damit auch die Arbeitsbedingungen für die Belegschaft verbessert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Erweiterung von Gewerbebetrieben, Erhalt vorhandener und Angebot neuer Arbeitsplätze	+ +
Durchgrünung	Verbesserung der Arbeitsbedingungen für die Belegschaft	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Sigmaringen unverzüglich zu benachrichtigen.

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die

Wohnqualität in den östlich gelegenen, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.

- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein.
- Durch die großflächige Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch"
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Sollten sich in dem Gewerbegebiet Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z.B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling) oder Wärme bzw. andere Strahlung emittieren (z.B. Umspannwerk), sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten und ggf. deren Einhaltung im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- 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.

8.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

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

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

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

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

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Aufgrund der weitestgehend ebenen Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

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

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

8.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

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

- Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für Bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).
- Die Beseitigung der Vegetation im Zuge des Gebäude- und Straßenbaus stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern. Offener (vegetationsfreier) Boden kann vor

allem in Hanglagen leichter erodiert werden; ausgeschwemmte Erde wiederum kann zur Verschmutzung von Privatgrundstücken oder Verkehrswegen (Schutzgut Mensch) oder Gewässern (Schutzgut Wasser) führen.

- Der veränderte Bodenwasserhaushalt beeinflusst auch die zukünftig noch im Plangebiet vorkommenden Pflanzen. Eine Veränderung des Bodenreliefs durch Abtragungen oder Aufschüttungen kann Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben (z. B. Verlust eines charakteristischen / das Landschaftsbild prägenden Hanges).

8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

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

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

- Durchgrünung des Gebietes: Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung einer Pflanzliste, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume und Schutzgut Klima/Luft)

- Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliche Zulassung von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Erhaltung der Durchlässigkeit für Kleinlebewesen: Zäune müssen einen Abstand von mind. 0,15 m zum endgültigen Gelände aufweisen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

8.2.4.3 Ermittlung des Ausmaßes der verbleibenden Beeinträchtigungen:

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

Bestand:



Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	4.387	10	43.870
55.10	Buchen-Wald basenarmer Standorte	287	33	9.471
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (Bestand)	249	1	249
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (Bestand)	433	1	433
Summe Bestand		5.356		54.023

Planung:



Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
55.10	Buchen-Wald basenarmer Standorte	287	33	9.471
60.10	überbaubare Flächen in dem Gewerbegebiet (GRZ plus gesetzlich zulässige Überschreitung)	3.257	1	3.257
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (Bestand)	249	1	249
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (Bestand)	433	1	433
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (Planung)	145	1	145
60.60	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Baufflächen, unversiegelte Außenanlagen)	985	6	5.910
Summe Planung		5.356		19.465
Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen				19.465
Summe Bestand				54.023
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf bzw. -überschuss)				-34.558

8.2.4.4 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von **34.558 Ökopunkten**.

8.2.4.5 **Schutzgut Boden:** Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0- "Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 - "Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsstufe 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung als gering bzw. sehr gering). Die Bewertungsstufe der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

8.2.4.6 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,5 (vgl. Ziffer 8.2.1.2), die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z. B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

8.2.4.7 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- In dem Gewerbegebiet vollständig versiegelbare Fläche (GRZ plus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um die Hälfte): 3.939 m²
- Verkehrsfläche: 145 m²

Von dieser Gesamtfläche von 4.084 m² muss die bereits im Bestand vorhandene Versiegelung abgezogen werden:

- Von Bauwerken bestandene Fläche (Bestand): 249 m²
- Völlig versiegelte Straße oder Platz (Bestand): 433 m²

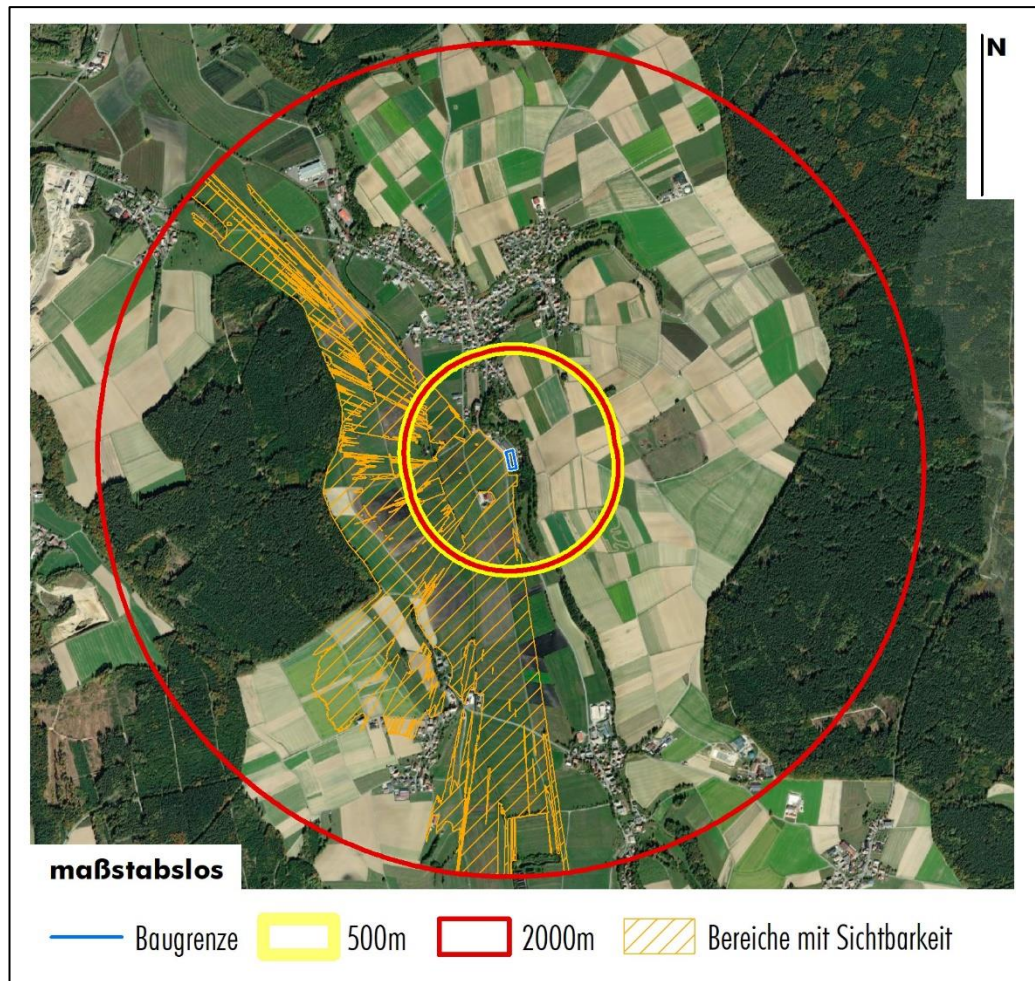
Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 3.402 m².

Teilfläche	Fläche in m ²	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
neu versiegelbare Flächen	3.402	3-2-2,5 (2,5)	0-0-0 (0)	10	34.020
Summe	3.402				34.020

8.2.4.8 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von **34.020 Ökopunkten**.

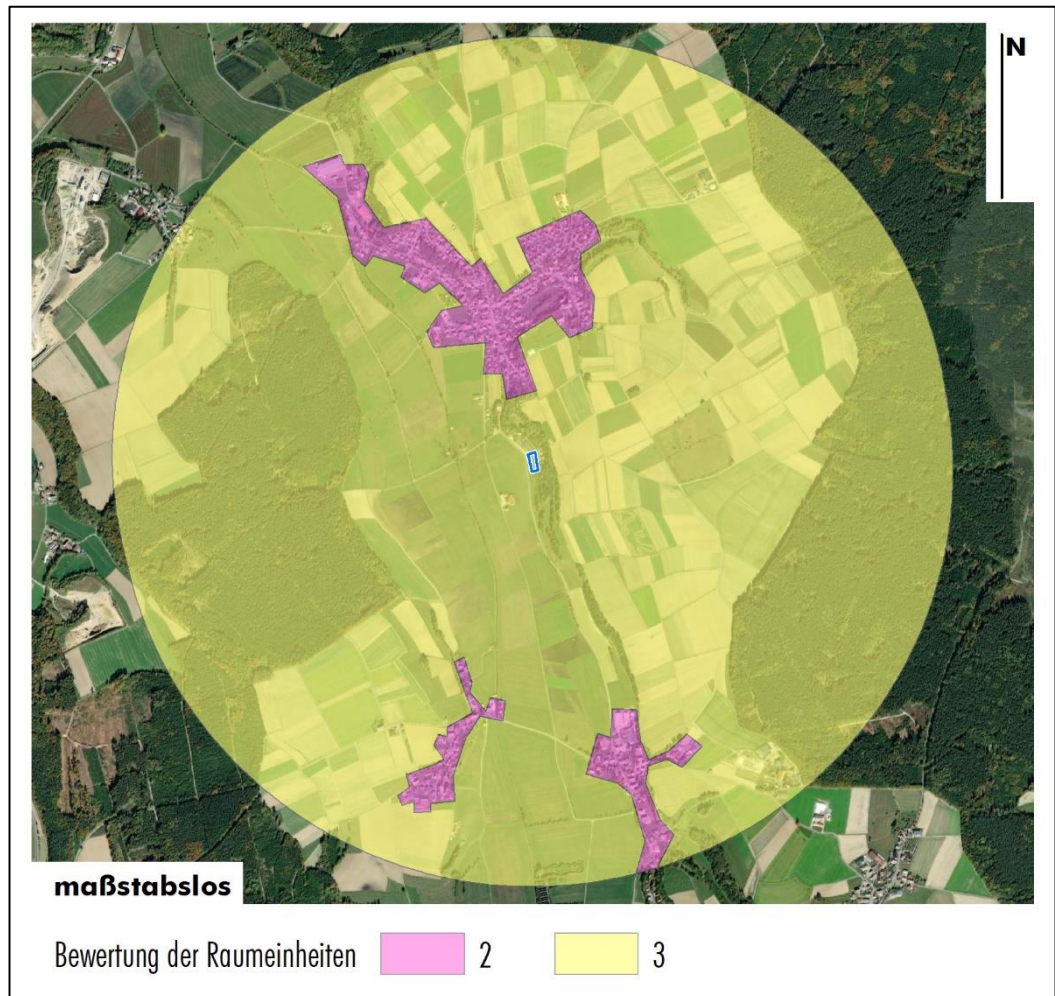
8.2.4.9 **Schutzgut Landschaftsbild:** Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Gewerbe- und Industriegebiete, Sondergebiete)
- Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-2.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:



Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten:

Eine Raumeinheit wird als selbständige und in sich einheitlich abgrenzbare Einheit beschrieben. In den Wirkzonen sind zwei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die Bewertung der Raumeinheiten erfolgt in den Wertstufen 1 bis 5. Die Wahl der Wertstufe ist verbal-argumentativ zu begründen. Die erste Raumeinheit umfasst die in den Wirkzonen vorhandene Bebauung. Die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird mit "2" eingestuft, da sich die vorhandene Bebauung nur bedingt in die Landschaft einfügt. Bei der zweiten Raumeinheit handelt es sich um die in den Wirkzonen vorhandene Kulturlandschaft. Diese wird in Bezug auf die Bedeutung für das Landschaftsbild mit der Wertstufe "3" bewertet, da es sich um nur spärlich besiedelte, von landwirtschaftlicher Nutzung, einzelnen Hofstellen sowie forstlich genutzten Waldbeständen handelt.



- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Der Eingriff bewirkt eine Verstärkung der Überprägung der Landschaft. Dennoch handelt es sich um einen Eingriff mittlerer Wirkungsintensität, da die Landschaft durch die Bestandsbebauung vorbelastet ist. Der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,6.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.
- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

$$\left[\begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 1} & \text{Raumeinheit 2} \\ \text{beeinträchtigt} & \text{beeinträchtigt} \\ \text{er Wirkungsbereich [m}^2\text{]} & \text{er Wirkungsbereich [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} \end{array} + \begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 2} & \text{Raumeinheit 1} \\ \text{beeinträchtigt} & \text{beeinträchtigt} \\ \text{er Wirkungsbereich [m}^2\text{]} & \text{er Wirkungsbereich [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} \end{array} \right] \times \text{Erheblichkeitsfaktor} \times \text{Wahrnehmungskoeffizient} \times \text{Kompensationsflächenfaktor (0,1)}$$

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

Wirkzone I

Raumeinheit 3 Fläche [m ²]	Bedeutung	Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang
272.860		3	0,6	0,2	9.823

Wirkzone II

Raumeinheit 3 Fläche [m ²]	Bedeutung	Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang
1.389.586		3	0,6	0,1	25.013

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II 34.836

8.2.4.10 Für die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von **34.836 Ökopunkten**.

8.2.4.11 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild stellt sich demnach wie folgt dar:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	-34.558
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	-34.020
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	-34.836
Ausgleichsbedarf gesamt	-103.414

8.2.4.12 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen:

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf in Höhe von **103.414 Ökopunkten** wird über bereits generierte Ökopunkte gedeckt.

Die hierfür verwendete Ökokontomaßnahme "Entwicklung von Nasswiesen an der Riß (Schemmerhofen)" befindet sich in der Gemeinde Schemmerhofen (Landkreis Biberach) auf den Fl.-Nrn. 498 und 613 (Gemarkung Langenschemmern) und innerhalb des Naturraumes der "Donau-Iller-Lech-Platte".

Ziel der Maßnahme ist es, feuchte, extensiv genutzte Bereiche in der Talauve der Riß zu entwickeln. Hierzu werden die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen verschlossen und durch eine angepasste Nutzung soll eine optimale Entwicklung der Flächen erreicht werden. Diese feuchten und extensiv genutzten Flächen bilden wichtige Lebensräume für verschiedene Offenlandarten, zudem dienen diese Flächen der Vernetzung von Biotopen entlang der Riß. Die Flächen eignen sich besonders aufgrund ihrer Lage direkt an der Riß, aber auch aufgrund der günstigen Standortbedingungen mit senniterrestrischen Böden bzw. Moorböden für eine ökologische Aufwertung.

- 8.2.4.15 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild sowie zu den erzielten Aufwertungen durch die zugeordneten Ökokontomaßnahmen stellt sich demnach wie folgt dar:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	– 34.558
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	– 34.020
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	– 34.836
Ausgleichsbedarf gesamt	– 103.414
Zuordnung Ökokontomaßnahme "Entwicklung von Nasswiesen an der Riß (Schemmerhofen)" auf den Fl.-Nrn. 498 und 613 (Gemarkung Langenschemmern)	+ 103.414
Differenz (verbleibender Ausgleichsbedarf)	+ 0

- 8.2.4.16 Ergebnis: 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.

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

- 8.2.5.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs von einzelnen Betrieben aus der näheren Umgebung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung konkrete Anfragen zu gewerblichen Baugrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde Krauchenwies nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfris-

tige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken decken könnten. Aus diesem Grund wurden keine Alternativen Standorte geprüft. Der Standort des Bebauungsplanes ergibt sich auch aus dem aktuellen Flächennutzungsplan (siehe hierzu Ziffer 7.2.3).

8.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

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

8.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand Dezember 2009, 4. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand Dezember 1995)

8.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

8.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

8.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Krauchenwies als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

8.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet am südlichen Ortsrand des Ortsteiles "Hausen am Andelsbach" der Gemeinde Krauchenwies ausgewiesen.

8.3.3.2 Der zu überplanende Bereich schließt unmittelbar an die nördlich gelegene gewerbliche Betriebsfläche der Kunzelmann Logistik GmbH an und erweitert das Betriebsgelände im südlichen Bereich. Westlich des zu überplanenden Bereiches liegt die Kreisstraße 8241 ("Pfullendorfer Straße"). Im östlichen Bereich befindet sich gegenüber dem "Jostenweg" insgesamt drei bestehende Wohngebäude. Im Südosten grenzt das Plangebiet an Waldflächen und im südlichen Bereich an landwirtschaftliche Nutzflächen an.

8.3.3.3 Das Plangebiet besteht zu einem Großteil aus intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland. Im nördlichen Geltungsbereich befinden sich (teil-)versiegelte Wege und Bestandsgebäude der nördlich des Plangebietes gelegenen Kunzelmann Logistik GmbH. Darüber hinaus ragt im südöstlichsten Teil des Geltungsbereiches eine der östlich bis südöstlich angrenzenden Waldflächen in das Plangebiet.

8.3.3.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs zur Erweiterung der nördlich angrenzenden Kunzelmann Logistik GmbH. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung konkrete Anfragen zu gewerblichen Baugrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde Krauchenwies nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken decken könnten.

8.3.3.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines "Gewerbegebietes mit eingeschränkten Emissionen" (GEe) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,70, eine öffentliche Verkehrsfläche an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches und maximalen Gebäudehöhen von 8,00 m.

8.3.3.6 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

8.3.3.7 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung und beim Schutzgut Landschaftsbild durch die Bebauung des aus der freien Landschaft einsehbaren Ortsrandes.

Zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden u. a. nachfolgende Festsetzungen getroffen:

- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insekten-dicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insekten-schonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
- Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.
- In dem Baugebiet sind für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.
- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Für die Pflanzungen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- Um die Durchgängigkeit des Plangebietes vor allem für Kleinlebewesen möglichst zu erhalten, müssen Zäune einen Mindestabstand von 0,15 m zum endgültigen Gelände aufweisen.

8.3.3.8 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013).

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf in Höhe von 103.414 Ökopunkten wird über bereits generierte Ökopunkte gedeckt. Die hierfür verwendete Ökokontomaßnahme "Entwicklung von Nasswiesen an der Riß (Schemmerhofen)" befindet sich in der Gemeinde Schemmerhofen (Landkreis Biberach) auf den Fl.-Nrn. 498 und 613 (Gemarkung Langenschemmern) und innerhalb des Naturraumes der "Donau-Iller-Lech-Platte". Dem Eingriff werden von der Maßnahme 103.414 Ökopunkte zugeordnet. Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt.

- 8.3.3.9 Bei Nichtdurchführung der Planung, wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 8.3.3.10 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.
- 8.3.3.11 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 5.356 m², davon sind 4.924 m² Gewerbegebiet (GE_E), 145 m² Verkehrsfläche und 287 m² Waldfläche.

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

8.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Umweltdaten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Rechtsgültiger Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Sigmaringen (genehmigt durch Erlass des Landratsamtes vom 01.07.2005)
- Ergebnisvermerk vom 16.10.2019 zum Termin der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 23.09.2019 im Rathaus Krauchenwies mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Sigmaringen, Fachbereich Immissionsschutz (zu den östlich gelegenen Wohngebäuden als maßgeblich relevante Einwirkorte, zu deren Schutzanspruch als allgemeines Wohngebiet, zur Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, zum Verzicht auf eine schalltechnische Untersuchung und zur eventuell notwendigen Emissionskontingentierung), Fachbereich Landwirtschaft (zur Grobabschätzung der Ausbreitung der Geruchsmissionen der landwirtschaftlichen Hofstelle durch das Landratsamt und einem ggf. notwendigen,

detaillierteren Geruchsgutachten und zur Schaffung eines 2,00 m breiten Schutzstreifens im südlichen Geltungsbereich zum Schutz vor Pflanzenschutzmitteln) und der Unteren Naturschutzbehörde (zur Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, zu Vorschlägen für Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, zu den Belangen des Artenschutzes und zu artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen)

- Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (zur archäologischen Denkmalpflege), der höheren Forstbehörde im Regierungspräsidium Tübingen (zur Waldinanspruchnahme, zur Abstimmung der exakten Waldgrenze mit der Unteren Forstbehörde, zur ggf. notwendigen Erteilung einer Waldumwandlungserklärung, zur Darstellung bzw. Bilanzierung der konkret überplanten Waldflächen in einem gesonderten Kapitel und zur Einhaltung eines Waldabstandes von 30 m), des Regierungspräsidiums Tübingen (zum Verweis auf die Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde), des Landratsamtes Sigmaringen, Fachbereich Landwirtschaft (zur Abschätzung von Geruchsimmissionen aus der südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle), des Landratsamtes Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz (zur Beseitigung kommunaler und gewerblicher Abwässer, zum Bodenschutz, zur Entsorgung von anfallendem Abfall, zum Immissionschutz, zur Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, zu notwendigen artenschutzrechtlichen Untersuchungen und zur schlagwortartigen Zusammenfassung und Charakterisierung von Umweltinformationen im Rahmen eines Regelverfahrens), des Fachbereiches Straßenbau (zur Vermeidung unmittelbarer Gefahren für den Verkehr durch Bepflanzungen, vom Abstand neu zu pflanzender Bäume zum Fahrbahnrand der K 8241 und zur verbotenen Zuführungen von Oberflächenwasser zur K 8241 und deren Entwässerungseinrichtungen) und der Netze BW GmbH (zum notwendigen Sicherheitsabstand von Baumpflanzungen zu bestehenden Freileitungen)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber in der Fassung vom 25.09.2019, ergänzt am 20.02.2023 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb und angrenzend des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen)

9.1 Örtliche Bauvorschriften**9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften**

- 9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf eine Vorschrift zur Größe, Position und Beleuchtung von Werbeanlagen. Blinkende Werbeanlagen werden ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes zu vermeiden.

9.2 Umsetzung der Planung

9.2.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.2.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

9.2.2 Wesentliche Auswirkungen

9.2.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund der begrenzten Größe der zu bebauenden Fläche und des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung zur Bestandserweiterung nicht erkennbar.

9.2.2.2 Für die bereits gebaute Wohnbebauung im östlichen Bereich ist mit keiner Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Aufgrund der gegebenen Topographie und der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.3 Erschließungsrelevante Daten

9.3.1 Kennwerte

9.3.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,52 ha

9.3.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE _E	0,50	96,3%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,02	3,7%

9.3.2 Erschließung

9.3.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Kläranlage der Gemeinde Krauchenwies

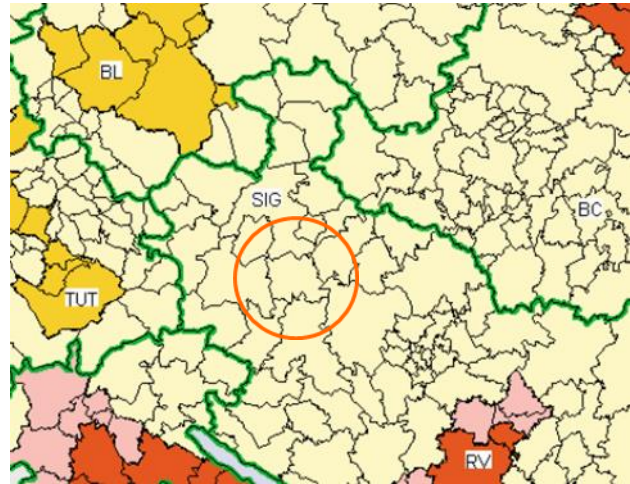
9.3.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeindewerke Krauchenwies

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

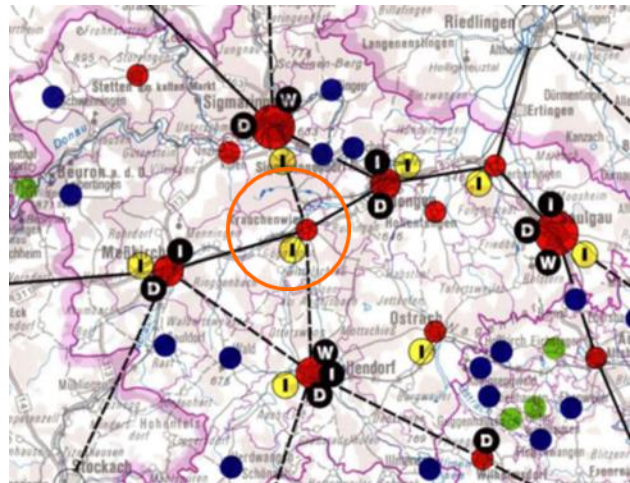
9.3.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Gemeindewerke Krauchenwies

9.3.2.5 Müllentsorgung durch: Kreisabfallwirtschaft Sigmaringen

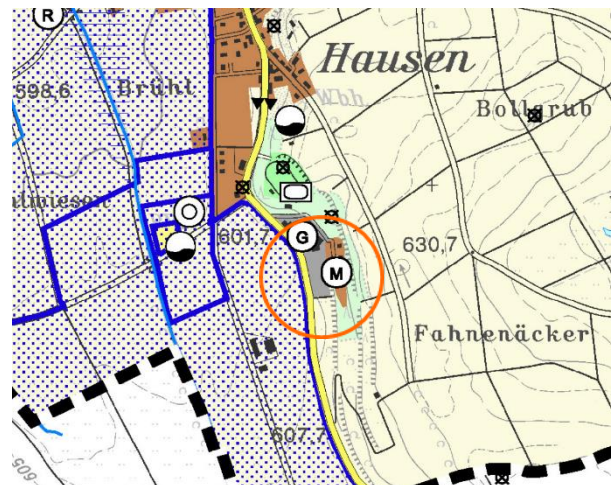
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee Oberschwaben, Siedlungskarte; Darstellung als "Siedlungsbereich" (Siedlungsschwerpunkt)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als "Gewerbliche Baufläche (G)"



Blick vom nordwestlichen Randbereich des zu überplanenden Gebietes auf die nördlich angrenzende gewerbliche Betriebsstätte der Kunzelmann Logistik GmbH.



Blick von Nordwesten auf das südwestlich gelegene Plangebiet. Im Hintergrund sind die östlichen Waldstrukturen erkennbar.



Blick von der Kreisstraße K8241 "Pfullendorfer Straße" auf das südöstlich gelegene Plangebiet.



12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

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

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

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

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

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

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Krauchenwies, den

.....
(Herr Spieß, Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Außenlager Kunzelmann" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Krauchenwies, den
(Herr Spieß, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Außenlager Kunzelmann" und die örtlichen Bauvorschriften sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Krauchenwies, den
(Herr Spieß, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 13.02.2023

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

Stadtplanung und Projektleitung	Heikes Marschall
Landschaftsplanung	Martin Werner
Immissionsschutz	Laura Brethauer
Artenschutz	Jasmin Hirling

Verfasser:

.....

(i.A. Heike Marschall)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

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