SIEBER CONSULT

Stadtplanung | Artenschutz | Immissions-schutz | Landschafts-planung

signiert von:
Angelina Wind
am: 23.04.2026
mit:
digiSeal® by secrypt

Gemeinde Orsingen-Nenzingen
Bebauungsplan "Betonwerk Stockach-Hardt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Entwurf
Fassung 11.03.2026
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Redaktionelle Vorbemerkung	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	10
5	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	11
6	Hinweise und Zeichenerklärung	12
7	Ergänzende Hinweise (Redaktionelle Übernahme und Darstellung der Planungen der Stadt Stockach direkt angrenzend im Planteil auf ihrem Gemarkungsgebiet)	20
8	Satzung	25
9	Begründung – Städtebaulicher Teil	27
10	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	37
11	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	59
12	Begründung – Sonstiges	60
13	Begründung – Bilddokumentation	62
14	Verfahrensvermerke	63

1 Rechtsgrundlagen

1.1	Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
1.2	Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
1.3	Planzeichenverordnung	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189); 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 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344)
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 10.02.2026 (GBl. Nr. 25)
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 10.02.2026 (GBl. 2025 Nr. 71)
1.7	Bundesnaturschutzgesetz	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
1.8	Naturschutzgesetz Baden-Württemberg	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2025 (GBl. S. 26,44)

2 Redaktionelle Vorbemerkung

Die vorliegenden Bebauungspläne "Betonwerk Stockach-Hardt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu befinden sich sowohl auf der Gemarkung Nenzingen der Gemeinde Orsingen-Nenzingen als auch auf der Gemarkung Wahlwies der Stadt Stockach. Um das Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, ist es notwendig, zwei separate Bebauungspläne aufzustellen, die jedoch inhaltlich aufeinander abgestimmt sind. Auf diesem Weg wird die jeweilige Planungshoheit uneingeschränkt ausgeübt und es ist der jeweiligen Verwaltung möglich, einen in sich schlüssigen Bebauungsplan zu beschließen, welcher gleichzeitig auch als verbundenes Gesamtkonstrukt funktioniert. Im Rahmen dieser Ausarbeitungsform werden zur Erhaltung der Klarheit die Festsetzungen des jeweils anderen Planteils unter dem Punkt "Ergänzende Hinweise" aufgeführt. Zudem wird die Begründung des anderen Planteils zum besseren Planverständnis redaktionell in dieser Begründung aufgenommen.

3.1

Sonstiges Sondergebiet "Betonwerk"; das sonstige Sondergebiet "Betonwerk" dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Betonmischanlage bzw. Betonmischturm inklusive Beschickungsband, Materialaufgabe, Rampe und Aufzug
- Technik- und Laborgebäude inklusive Tanklager, Heizung, Labor, Raum für Elektrik, Verteiler und Technikraum mit Kompressor und Druckerhöhungsanlage
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Absenkbecken, Recycling- und Absetzbecken/Rundbecken
- Carport, Stellplätze, Garagen
- Sonstige notwendigen Nebenanlagen für den Betrieb und notwendige Zuwege

Dem Sondergebiet "Betonwerk" sind die Immissionsrichtwerte eines Industriegebietes zugeordnet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.2 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)

3.3 GH .... m ü. NHN

(Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe)

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z. B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

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

3.4 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen an den Gebäuden darf, die dort festgesetzte maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN nicht überschreiten.

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

3.5 o

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.6

Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

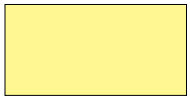
3.7 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

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

Für oben genannte Nebenanlagen wird die Zulässigkeit in Besonderem bestimmt:

- Nebengebäude wie Garagen, Gerätehäuser, Schuppen etc. die Gebäudeähnliche Anlagen darstellen sind innerhalb des einzuhaltenden Waldabstandes unzulässig;
- Nebenanlagen wie Zufahrten oder Wege sind auch innerhalb des Waldabstandes zulässig.
- Recycling und Absetzbecken sind auch innerhalb des Waldabstandes zulässig

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

3.8 

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.9 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

3.10 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), wegen der ungenügenden Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden über die vorhandenen Regenwasserkanäle dem öffentlichen Trennsystem zuzuleiten. Durch den Rückbau bestehender Anlagen und dem Neubau des Betonmischwerkes bleibt die Abwassermenge nahezu gleich, so dass davon auszugehen ist, dass das vorhandene Leitungsnetz für das anfallende Wasser ausreichend ist.

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

3.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen.

Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.12 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Für die Zauneidechse sind Ersatzhabitate auf einer Fläche von etwa 0,05 ha in Form von CEF-Maßnahmen anzulegen. Die Anlage erfolgt westlich des Plangebietes s. Anhang 03 Maßnahmenplan Artenschutzgutachten).

Die Maßnahmen sind vor der erforderlichen Baufeldräumung abzuschließen, so dass die im Rahmen der o.g. Vergrämung abwandernden Tiere geeignete Habitatbedingungen vorfinden. Die Ersatzhabitate müssen in direktem Umfeld des Eingriffsbereiches liegen.

Die Anlage von Block- und Bollensteinschüttungen, oder Trockensteinmauern sowie Totholzhaufen dient als Versteck- und Sonnmöglichkeiten. Für die Block- oder Bollensteinschüttungen sind faustgroße, raue Steine in sonnenexponierter Lage aufzuschütten. Für die Totholzhaufen sind unterschiedlich dicke Äste (Durchmesser von ca. 0,2-0,5 m) zu verwenden. Auf sehr dünnes Material ist auf Grund der schnellen Verwitterung zu verzichten. Die Äste sind in sonnenexponierter Lage aufzuschichten. Beide Ersatzhabitate sollen jeweils einen Durchmesser von ca. 3,5 m aufweisen. Bei der Umsetzung dieser Maßnahmen ist zu beachten, dass die entstandenen Hohlräume entsprechend klein sind, damit Zauneidechsen vor evtl. Feinden geschützt sind.

Sandlinsen dienen den Zauneidechsen als zusätzliche Eiablageplätze. Für die Anlage ist grabfähiger Flusssand zu verwenden. Um ein Ausschwemmen durch Regen zu vermeiden, sind die Sandlinsen ca. 0,4 m in den Boden einzutiefen und mit einzelnen großen Blocksteinen oder Gleisschotter randlich zu bedecken. Die potenziellen Eiablageplätze sind mit einer Höhe von ca. 0,5 m über der Bodenoberfläche zu gestalten. Eine Größe der Sandhaufen von ca. 3,5 m ist anzustreben.

Zwischen den Ausgleichsmaßnahmen ist eine magere Einsaat erforderlich.

Die Ausgleichsmaßnahmen müssen gepflegt und von Gehölzen freigehalten werden. Gehölze sollten nur auf der sonnenabgewandten Seite verbleiben.

Die Bereiche um die CEF-Maßnahmen sind zweischürig zu mähen, um geeignete Nahrungshabitate der Zauneidechse zu erhalten bzw. zu schaffen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen, der zweite Schnitt ist ab Mitte August durchzuführen.

3.13 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

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

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

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.14

Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

3.15

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Betonwerk Stockach-Hardt" der Gemeinde Orsingen-Nenzingen.

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

4 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

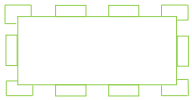
4.1

Waldrand (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung)

4.2

Waldabstand gem. § 4 Abs. 3 LBO (innerhalb des Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung)

5 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

5.1 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan " Betonwerk Stockach-Hardt " der Gemeinde Orsingen-Nenzingen

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

5.2 **Werbeanlagen in dem Baugebiet**

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

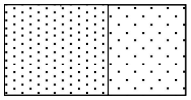
Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

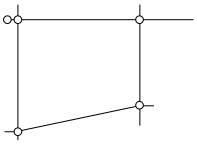
6.1

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Bebauungspläne "Betonwerk Stockach-Hardt" der Gemeinde Orsingen-Nenzingen und der Stadt Stockach

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

6.2 

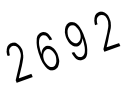
Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.3 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.4

Bestehende Gemarkungsgrenze (siehe Planzeichnung)

6.5 

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.6

Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

6.7 Artenschutz

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen, um Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern und das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden:

- Um eine Störung angrenzend brütender Goldammern zu vermeiden, sollten die Baumaßnahmen außerhalb der artspezifischen Brutzeit, d.h. zwischen Anfang August und Anfang April, erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, so ist die Baumaßnahme zumindest vor Anfang April zu beginnen, um bereits

vor der Brutzeit baubedingte Störwirkungen zu generieren, was eine Brutansiedlung störungsempfindlicher Arten wie der Goldammer vermeiden wird

- Die Fällung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.
- Um innerhalb des Plangebiets überwinternde Amphibien und Reptilien nicht zu stören, darf die Rodung der Gehölze im Winterhalbjahr aber nur oberirdisch erfolgen. Eingriffe in den Boden zur Entnahme von Wurzeln sind ab Mai möglich (siehe auch V5).
- Der Eingriff an Gebäuden muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.
- Sollten beim Abriss der Gebäude Fledermäuse gefunden werden, so ist der örtliche Fledermausbetreuer zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Konstanz).
- Die Baufeldräumung muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.
- Um innerhalb des Plangebiets überwinternde Amphibien und Reptilien nicht zu stören oder zu töten, sollten Eingriffe in potenziell besetzte Strukturen wie Kompost-, Laub-, Holz- und Steinhaufen zwischen Anfang April und Anfang Oktober unter ökologischer Baubegleitung manuell abgetragen werden.
- Vergrämung von Zauneidechsen: Die Vergrämung ist von fachkundigen Personen zu begleiten (Ökologische Baubegleitung durch die Sieber Consult GmbH). Um eine Tötung von Individuen der Zauneidechse zu vermeiden, müssen Tiere, die das Eingriffsgebiet als Lebensraum nutzen zur eigenständigen Abwanderung bewegt (vergrämt) werden. Dies muss vor Beginn des Eingriffes stattfinden. Hierbei ist entscheidend, dass dann bereits die Ersatzlebensräume zur Verfügung stehen. Die Vergrämung hat rechtzeitig im Frühjahr zu erfolgen, damit eine Eiablage der Tiere auf den geplanten Baufeldern (witterungsabhängig i.d.R. ab Anfang Mai) vermieden werden kann.

- Die Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere muss gewährleistet werden (sockellos, bodennaher Freiraum).
- Kellerschächte sind entweder dauerhaft mit engmaschigen Netzen zu bedecken (Maschenweite max. 5 mm) oder mit einem umlaufenden Sockel von mind. 20 cm Höhe über dem angrenzenden Geländeniveau oder mit einer Ausstiegshilfe (z.B. niedrigstufige Natursteinmauer) zu versehen.
- Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener 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-LP 4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

Um den potenziellen Verlust von Brutstätten der Bachstelze und des Hausrotschwanzes auszugleichen, wird empfohlen, Ersatznistkästen aufzuhängen. Auf Grund potenzieller Eingriffe in randliche Saumstrukturen und damit Zauneidechsen-Lebensräume sind artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen notwendig, um den Erhalt der Lebensraumbedingungen für diese Arten zu gewährleisten.

- Als Ausgleich für potenziell verlorengehende Bachstelzen-Nester sind zwei Nistkästen im räumlichen Umfeld anzubringen (2˚Halbhöhlenkästen, z.B. Fa. Schwegler, Halbhöhle 2˚H oder 2˚HW).
- Um den potenziellen Verlust von Hausrotschwanznestern auszugleichen bzw. das Gebiet als qualitativ hochwertigen Lebensraum zu erhalten, sind zwei Nistkästen im räumlichen Umfeld zu installieren (2˚Halbhöhlenkästen, z.B. Fa. Schwegler, Halbhöhle 2˚HW).
- Zwei Kästen werden an der Giebelseite des Verwaltungsgebäudes angebracht und zwei am Bürogebäude im Südwesten des Plangebiets (an Neubauten möglich) angebracht
- Die Umsiedlung der Tiere (Anlage von Ersatzhabitaten und anschließende Vergrämung) wird durch die ÖBB in einem Monitoringbericht festgehalten.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 20.02.2023, ergänzt am 11.03.2026.

6.8 Bodenschutz

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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Bereich von anthropo-gen verändertem Gelände bzw. Bodenauffüllungen der ehemaligen Kiesgrube Orsingen-Nenzingen.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind im tieferen Untergrund nicht gänzlich auszuschließen.

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten

die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu berücksichtigen (z. B. §§ 6 und 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV; zum 01.08.2023 in Kraft getretenen), Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) sowie Verordnung über Deponien und Langzeitlager (DepV)).

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

6.9 Grundwasserschutz

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

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Konstanz 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.

Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser oder das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden.

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.

Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten. Die gilt auch bei einem Bodenaustausch. Die Vorgaben der Bundesbodenschutz- und der Ersatzbaustoffverordnung sind einzuhalten.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 1. August 2017 zu beachten.

6.10 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

6.11 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von

Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

6.12 Energieeinsparung

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

6.13 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i. V. m. § 15 Landesbauordnung (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i. V. m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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

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

6.14 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der

späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Orsingen-Nenzingen noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

7 Ergänzende Hinweise (Redaktionelle Übernahme und Darstellung der Planungen der Stadt Stockach direkt angrenzend im Planteil auf ihrem Gemarkungsgebiet)

7.1 GI

Industriegebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe	☒	☐	☐
(2) 1. Tankstellen	☐	☐	☒
(3) 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	☐	☐	☒
(3) 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	☐	☐	☒
Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	☐	☐	☒
Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	☐	☐	☒

7.2	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)
7.3	GH .... m ü. NHN (Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe)	Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z. B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen etc.). Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen). (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
7.4	Höhe von Werbeanlagen	Die Höhe von Werbeanlagen an den Gebäuden darf, die dort festgesetzte maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
7.5	o	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
7.6		Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
7.7	Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche	In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

7.8

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

7.9 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

7.10 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), wegen der ungenügenden Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden über die vorhandenen Regenwasserkanäle dem öffentlichen Trennsystem zuzuleiten. Durch den Rückbau bestehender Anlagen und dem Neubau des Betonmischwerkes bleibt die Abwassermenge nahezu gleich, so dass davon auszugehen ist, dass das vorhandene Leitungsnetz für das anfallende Wasser ausreichend ist.

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

7.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen.

Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.12 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Für die Zauneidechse sind Ersatzhabitate auf einer Fläche von etwa 0,05 ha in Form von CEF-Maßnahmen anzulegen. Die Anlage erfolgt westlich des Plangebietes s. Anhang 03 Maßnahmenplan Artenschutzgutachten).

Die Maßnahmen sind vor der erforderlichen Baufeldräumung abzuschließen, so dass die im Rahmen der o.g. Vergrämung abwandernden Tiere geeignete Habitatbedingungen vorfinden. Die Ersatzhabitate müssen in direktem Umfeld des Eingriffsbereiches liegen.

Die Anlage von Block- und Bollensteinschüttungen, oder Trockensteinmauern sowie Totholzhaufen dient als Versteck- und Sonnmöglichkeiten. Für die Block- oder Bollensteinschüttungen sind faustgroße, raue Steine in sonnenexponierter Lage aufzuschütten. Für die Totholzhaufen sind unterschiedlich dicke Äste (Durchmesser von ca. 0,2-0,5 m) zu verwenden. Auf sehr dünnes Material ist auf Grund der schnellen Verwitterung zu verzichten. Die Äste sind in sonnenexponierter Lage aufzuschichten. Beide Ersatzhabitate sollen jeweils einen Durchmesser von ca. 3,5 m aufweisen. Bei der Umsetzung dieser Maßnahmen ist zu beachten, dass die entstandenen Hohlräume entsprechend klein sind, damit Zauneidechsen vor evtl. Feinden geschützt sind.

Sandlinsen dienen den Zauneidechsen als zusätzliche Eiablageplätze. Für die Anlage ist grabfähiger Flusssand zu verwenden. Um ein Ausschwemmen durch Regen zu vermeiden, sind die Sandlinsen ca. 0,4 m in den Boden einzutiefen und mit einzelnen großen Blocksteinen oder Gleisschotter randlich zu bedecken. Die potenziellen Eiablageplätze sind mit einer Höhe von ca. 0,5 m über der Bodenoberfläche zu gestalten. Eine Größe der Sandhaufen von ca. 3,5 m ist anzustreben.

Zwischen den Ausgleichsmaßnahmen ist eine magere Einsaat erforderlich.

Die Ausgleichsmaßnahmen müssen gepflegt und von Gehölzen freigehalten werden. Gehölze sollten nur auf der sonnenabgewandten Seite verbleiben.

Die Bereiche um die CEF-Maßnahmen sind zweischürig zu mähen, um geeignete Nahrungshabitate der Zauneidechse zu erhalten bzw. zu schaffen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen, der zweite Schnitt ist ab Mitte August durchzuführen.

7.13 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

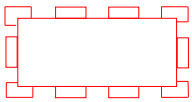
Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

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

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.14 

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Betonwerk Stockach-Hardt" der Stadt Stockach

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der o.g. Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Orsingen-Nenzingen den Bebauungsplan "Stockach-Hardt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Betonwerk Stockach-Hardt" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 11.03.2026.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Betonwerk Stockach-Hardt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 11.03.2026.

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 11.03.2026 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Betonwerk Stockach-Hardt" und die örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Orsingen-Nenzingen hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Orsingen-Nenzingen, den .....

.....
(Hr. Keil, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

9.1 Allgemeine Angaben

9.1.1 Zusammenfassung

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

9.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

9.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich innerhalb der Kiesgrube Stockach-Wahlwies auf der Gemarkung Nenzingen der Gemeinde Orsingen-Nenzingen.

9.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Gemeinde Orsingen-Nenzingen befindet sich das Grundstück mit der Flst.-Nr. 2692 und 2693 (Teilfläche). Der Bereich, für den die Stadt Stockach angrenzend derzeit den Bebauungsplan aufstellt liegt auf dem Flst. –Nr. 3527 (Teilfläche) und 3527/2 (Teilfläche).

9.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

9.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

9.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der gehölz- bzw. waldreichen Kulturlandschaft des Hegau geprägt.

9.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich bestehende Gebäude, welche aktuell der Nutzung des Kiesabbaus zugeordnet sind. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

9.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben.

9.2.2 Erfordernis der Planung

9.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Bauflächen zur Deckung des kommunalen Bedarfs und der Stärkung des produzierenden Gewerbes. Die Ausweisung ist hier vor allem für ein ortsansässiges Unternehmen aus betrieblichen Gründen erforderlich. Ziel ist die dauerhafte Sicherung des auf der Fläche des Kieswerkes bestehenden Betonwerkes unabhängig vom Kieswerk. Eine entsprechende Vorprägung des Gebietes ist aufgrund der aktuellen und aktiven Nutzung bereits vorhanden. Es handelt sich hierbei um ein Gesamtvorhaben, welches sich über die Gemarkungsgrenze zwischen der Gemeinde Orsingen-Nenzingen und der Stadt Stockach erstreckt.

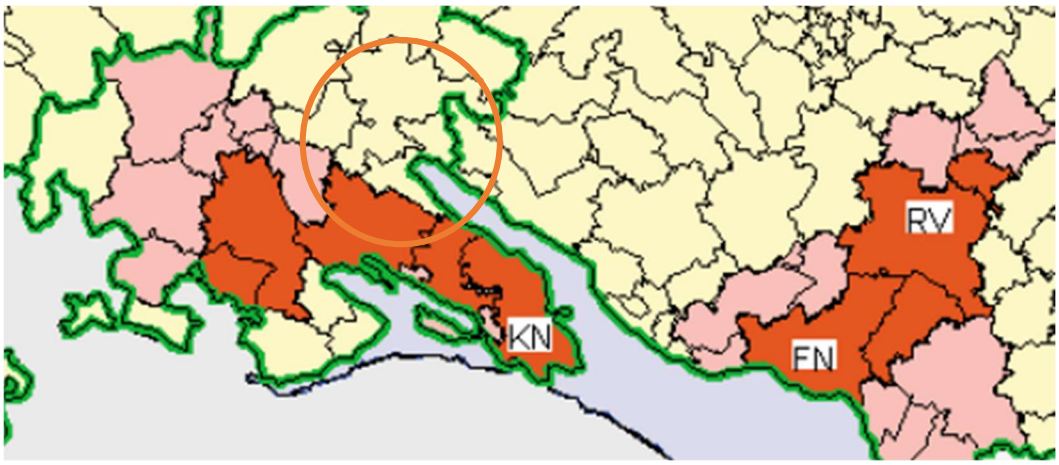
Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde Orsingen-Nenzingen und der Stadt Stockach nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. Der Gemeinde Orsingen-Nenzingen und der Stadt Stockach erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

9.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl

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

- 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 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne

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



Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Region Hochrhein-Bodensee (genehmigt am 21.11.1996, öffentlich bekanntgemacht im Staatsanzeiger Baden-Württemberg Nr. 8 am 02.03.1998, verbindlich seit 10.04.1998) maßgeblich:

– 1.2.2 (G) Der ländliche Raum soll als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Entwicklung erhalten und in seiner Funktionsfähigkeit weiterentwickelt werden.

  Die Land- und Forstwirtschaft mit ihren Funktionen Sicherung des ländlichen Raumes, Sicherung der Produktion gesunder Nahrungsmittel bzw. Sicherung der Produktion des Rohstoffes Holz, Sicherung der wirtschaftlichen Existenz der Betriebe sowie Pflege der Kultur- und Erholungslandschaft ist zu erhalten und zu fördern

– 2.2.3 (G/N) 1 Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Landesentwicklungsachsen werden in der Region Hochrhein-Bodensee wie folgt konkretisiert und in der Strukturkarte dargestellt:

  Singen - Stockach - (Überlingen)

  Sowie die regionale Entwicklungsachse:

  Stockach-(Meßkirch)

– 3.0.1 (G) 2 Die Freiräume (Räume außerhalb der Siedlungen) sind unter Berücksichtigung ihrer ökologischen Funktionen zu sichern, zu sanieren und zu entwickeln.

– 3.0.1 (G) 3 Die Flächeninanspruchnahme für die räumliche Nutzung ist unter Berücksichtigung der Empfindlichkeit der natürlichen Ressourcen zu minimieren.

– 3.0.1 (G) Der Naturhaushalt und damit die natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Klima, Luft, Tier- und Pflanzenwelt sowie deren Regenerationsfähigkeit sind zu sichern und, soweit erforderlich, zu sanieren und zu entwickeln.

– 3.1.1 (Z) 2 In regionalen Grünzügen findet eine Besiedlung nicht statt.

9.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Gesamtfortschreibung des Regionalplans Hochrhein-Bodensee – Stand: Planentwurf zur 2. Anhörung der Verbandsversammlung vom 25.11.2025) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

1.3 (1) G Die räumliche Entwicklung der Region Hochrhein-Bodensee soll so ausgerichtet werden, dass sie ihren Beitrag zum Schutz von Leben und Gesundheit der Menschen der heutigen und künftiger Generationen vor den Gefahren des Klimawandels leistet. Dazu sollen Maßnahmen des Klimaschutzes entsprechend der Eignung der Region umgesetzt und den mit

dem Klimawandel ausgelösten Belastungen und Risiken für den Menschen und die natürlichen Lebensgrundlagen durch Vermeidungs-, Vorsorge- und Anpassungsstrategien begegnet werden. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Umsetzung regionalplanerischer Ziel und Grundsätze in Darstellungen und Festsetzungen der Bauleitplanung und in fachplanerische Konzepte sowie Vorhabens- und Maßnahmenplanungen. Der Erkenntnisfortschritt zum Klimawandel soll beobachtet und die Vermeidungs-, Vorsorge- und Anpassungsstrategien gegebenenfalls angepasst werden.

1.4.2 (1) G Die Siedlungsentwicklung soll auf die Zentralen Orte und die Siedlungsbereiche der Entwicklungsachsen ausgerichtet werden. Die Lage neuer Bauflächen soll so gewählt werden, dass eine bestmögliche Zuordnung zu den vorhandenen Siedlungen mit ihren Versorgungseinrichtungen und eine gute Erschließbarkeit durch die öffentlichen Verkehre erreicht wird.

1.4.3 (1) G Für die Bevölkerung der Region soll das vielfältige und zukunftsfähige Arbeitsplatzangebot erhalten und ausgebaut werden. Hierfür soll die Region als Wirtschaftsstandort und Tourismusdestination in ihrer Standortattraktivität, Wettbewerbsfähigkeit und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gestärkt werden und noch nicht genutzte Potenziale aktiviert werden. Dabei sollen die grenzüberschreitenden wirtschaftlichen Verflechtungen berücksichtigt sowie zu einer dynamischen und gesamträumlich ausgewogenen Entwicklung in der Grenzregion beigetragen werden

1.4.4 (1) G Die Region Hochrhein-Bodensee soll sich nachhaltig und ressourcenschonend entwickeln. Bei der Nutzung des Raumes sollen die langfristigen Folgewirkungen der Raumnutzungen berücksichtigt werden, um künftigen Generationen Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten offen zu halten. Dafür soll insbesondere die Inanspruchnahme nicht vermehrbarer Ressourcen wie Fläche, Boden, Rohstoffe und Grundwasser unter Berücksichtigung der regionalen Entwicklungsaufgaben soweit möglich begrenzt werden.

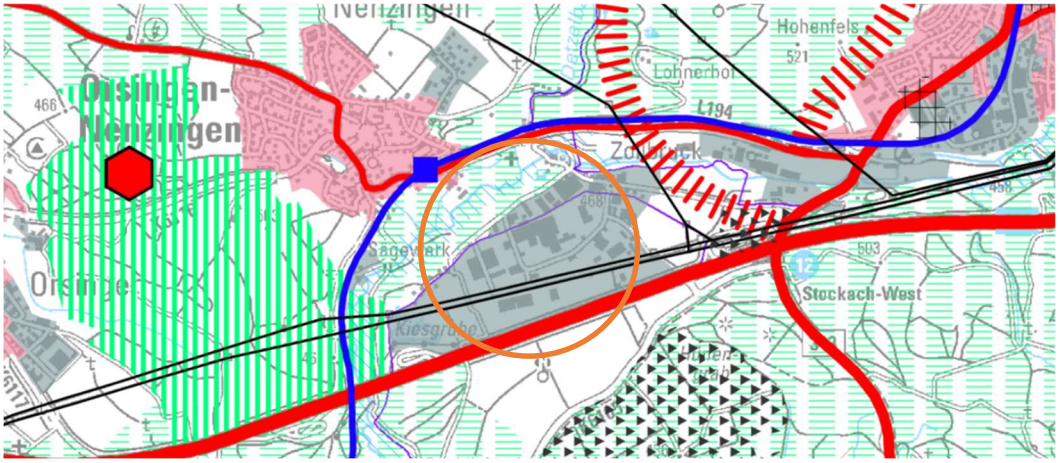
2.4.4 (5) G Auf eine optimale Flächenausnutzung soll hingewirkt werden. Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und der Umweltbelastung sollen bei der Erschließung und Belegung der Gewerbegebiete mehrgeschossige Gebäude, Parkhäuser bzw. Tiefgaragen statt ebenerdiger Großparkplätze sowie Solarenergieanlagen auf Dächern gewerblicher Gebäude und Parkplatzüberdachungen zum Einsatz kommen.

3.2.1 (1) G Für eine dauerhafte Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der bedeutsamen Standorte für wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, einschließlich der landschaftlichen Gegebenheiten, Biotope und Lebensgemeinschaften

sollen diese in ihrer besonderen Eigenart und in ihrer räumlichen Vernetzung langfristig und nachhaltig erhalten und entwickelt werden.

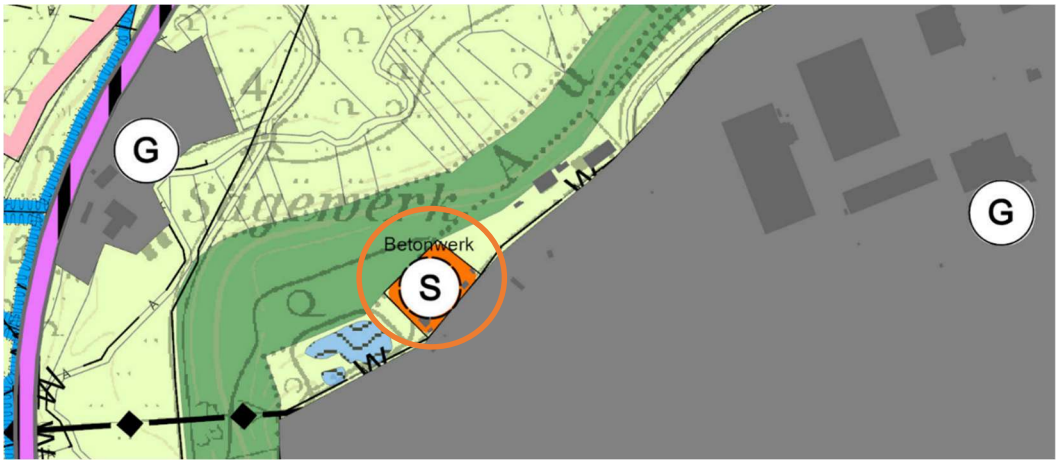
9.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Hochrhein-Bodensee.

9.2.3.4 Ausschnitt aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee, Siedlungsfläche Bestand – Industrie und Gewerbe (N)



9.2.3.5 Die Verwaltungsgemeinschaft Stockach verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Sonderbaufläche "Betonwerk" auf der Gemarkung Nenzingen der Gemeinde Orsingen-Nenzingen, sowie als gewerbliche Baufläche auf der Gemarkung Wahlwies der Stadt Stockach dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sowohl für die Gemeinde Orsingen-Nenzingen als auch für die Stadt Stockach erfüllt.

9.2.3.6 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Sonderbaufläche "Betonwerk" (Gemeinde Orsingen-Nenzingen), sowie als gewerbliche Baufläche (Stadt Stockach)



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

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

9.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

9.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Orsingen-Nenzingen, sowie der Stadt Stockach geprüft, da es sich um eine dauerhafte baurechtliche Sicherung des Betonwerkes auf dem Grundstück der Betonwerk Stockach-Hardt GmbH & Co. KG handelt, welches sich angrenzend zu der südlichen Kiesgrube der Kieswerk Hardt GmbH & Co. KG befindet.

9.2.4.2 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf Lage des Vorhabens auf zwei unterschiedlichen Gemarkungen, das Planungsinstrument, den Flächennutzungsplan, die angrenzenden Biotope und das FFH-Gebiet, den Waldabstand und den Artenschutz hingewiesen.

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

9.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, dass sich auf der Fläche des Kieswerkes befindliche Betonwerk unabhängig vom Kieswerk in seiner Funktion zu sichern.

9.2.4.5 Die Systematik der Bebauungspläne "Betonwerk Stockach-Hardt" der Gemeinde Orsingen-Nenzingen und der Stadt Stockach entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung

9.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

9.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

9.2.6 Gemarkung Nenzingen der Gemeinde Orsingen-Nenzingen

9.2.6.1 Für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet (SO) "Betonwerk" festgesetzt. Hierzu ist bewusst eine detaillierte Liste an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet worden. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Bereiches ausgeschlossen und ein steuerndes Eingreifen gewährleistet werden.

Die für die Errichtung und den Betrieb eines Betonwerkes erforderlichen Gebäude, Einrichtungen und Nutzungen wie eine Betonmischanlage bzw. ein Betonmischturm inklusive Beschickungsband, Materialaufgabe, Rampe und Aufzug, Technik und Laborgebäude inklusive Tanklager, Heizung, Labor, Raum für Elektrik, Verteiler und Technikraum mit Kompressor und Druckerhöhungsanlage, Büro- und Verwaltungsgebäude, Absenkbecken, Recycling- und Absetzbecken/Rundbecken sind daher zulässig.

Die für die o.g. Nutzung notwendigen Carports, Stellplätze, Garagen und sonstige notwendige der Nutzung dienenden Nebenanlagen sind ebenfalls zulässig.

9.2.6.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf diejenigen Größen, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind und Fehlentwicklungen in dem Bereich ausschließen:

- Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) ergibt einen Spielraum für die Bestandssicherung und den Neubau des Betonwerkes. Der Wert der GRZ von 0,8 ist so gewählt, dass die zulässigen Nutzungen reibungslos umgesetzt werden können.
- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für Außenstehende nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

9.2.6.3 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen der Umgebung zu vermeiden. Durch die getroffenen Regelungen, soll ermöglicht werden, dass die Gebäudefassade als Werbeflächen verwendet werden kann. In Kombination mit den örtlichen Bauvorschriften ist keine Fehlentwicklung zu erwarten.

9.2.6.4 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.

9.2.6.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude (zulässige Grundfläche) hinausgehen. Nebengebäude (z.B. Garagen, Gerätehäuser, Schuppen) sind sowohl außerhalb als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, wobei gebäudeähnliche Anlagen nicht innerhalb des einzuhaltenden Waldabstandes errichtet werden dürfen. Anderweitige Nebenanlagen wie Zufahrten oder Wege sind auch innerhalb des Waldabstandes zulässig, da diese nicht die Kriterien einer gebäudeähnlichen Anlage erfüllen.

9.2.6.6 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das Umfeld geschützt wird.

9.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

9.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die nordöstliche Einmündung in die "Kieswerkstraße" an das Verkehrsnetz angebunden. Dadurch sind weitere überregionale Anbindungen gegeben. Auf eine gesonderte Verkehrliche Erschließung des Planungsteils der Stadt Stockach wurde verzichtet, da es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um ein Gesamtkonzept handelt. Demnach ist das Plangebiet der Gemeinde Orsingen-Nenzingen als auch der Stadt Stockach als erschlossen und entsprechen angebunden zu bewerten.

9.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

9.2.8.1 Vom Plangebiet wirken Gewerbelärmimmissionen auf umliegende Nutzungen ein. Aufgrund der Lage des Baugebietes innerhalb einer Kiesgrube am Ortsrand, der Größe der zu bebauenden Fläche sowie dem geringsten Abstand zur nächsten anderweitigen Nutzung von knapp 250m im Nordwesten des Baugebietes, ist mit keinen immissionsschutzfachlichen Konflikten zu rechnen. An der vorliegenden Stelle ist aus Sicht des Immissionsschutzes eine sinnvolle Entwicklung möglich.

9.2.9 Redaktionelle Übernahme der Begründung der Planung der Stadt Stockach

9.2.9.1 Für den Bereich ist ein Industriegebiet (GI) festgesetzt.

- Öffentliche Tankstellen erfahren einen generellen Ausschluss. 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 auf Grund seiner Lage innerhalb einer Kiesgrube für die Unterbringung von öffentlichen Tankstellen nicht geeignet.

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind werden ausgeschlossen.
- 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. Für die zuletzt genannte Nutzung (Vergnügungsstätten) wird der generelle Ausschluss mit deren störenden Charakter für die in der Kiesgrube befindlichen Betriebsabläufe begründet.
- Darüber hinaus werden 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 die Umgebung zu erwarten sein. Zudem sollen die Flächen des Industriegebietes der Sicherung des Bestands und des Neubaus des Betonwerkes dienen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Industriegebiet ausgeschlossen.

9.2.9.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf diejenigen Größen, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind und Fehlentwicklungen in dem Bereich ausschließen:

- Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) ergibt einen Spielraum für die Errichtung des Betonwerkes. Der Wert der GRZ von 0,8 ist so gewählt, dass die zulässigen Nutzungen reibungslos umgesetzt werden können. Der festgesetzte Wert befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Industriegebiete.
- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für Außenstehende nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

9.2.9.3 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen der Umgebung zu vermeiden. Durch die getroffenen Regelungen, soll ermöglicht werden, dass die Gebäudefassade als Werbeflächen verwendet werden kann. In Kombination mit den örtlichen Bauvorschriften ist keine Fehlentwicklung zu erwarten

9.2.9.4 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.

9.2.9.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude (zulässige Grundfläche) hinausgehen. Nebengebäude (z.B. Garagen, Gerätehäuser, Schuppen) sind sowohl außerhalb als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

9.2.9.6 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen speziell im Bereich des Industriegebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Abstände zu anderen baulichen Anlagen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen.

9.2.9.7 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das Umfeld geschützt wird.

9.2.10 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

9.2.10.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die nordöstliche Einmündung in die "Kieswerkstraße" an das Verkehrsnetz angebunden. Dadurch sind weitere überregionale Anbindungen gegeben. Auf eine gesonderte Verkehrliche Erschließung des Planungsteils der Stadt Stockach wurde verzichtet, da es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um ein Gesamtkonzept handelt. Demnach ist das Plangebiet der Gemeinde Orsingen-Nenzingen als auch der Stadt Stockach als erschlossen und entsprechen angebunden zu bewerten.

9.2.11 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

9.2.11.1 Vom Plangebiet wirken Gewerbelärmimmissionen auf umliegende Nutzungen ein. Aufgrund der Lage des Baugebietes innerhalb einer Kiesgrube am Ortsrand, der Größe der zu bebauenden Fläche sowie dem geringsten Abstand zur nächsten anderweitigen Nutzung von knapp 250m im Nordwesten des Baugebietes, ist mit keinen immissionsschutzfachlichen Konflikten zu rechnen. An der vorliegenden Stelle ist aus Sicht des Immissionsschutzes eine sinnvolle Entwicklung möglich.

10 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

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

10.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Betonwerk Stockach-Hardt" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

10.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Sondergebiet ausgewiesen.

10.1.1.2 Der Geltungsbereich grenzt direkt an der Gemeindegrenze zur Stadt Stockach, aber befindet sich vollständig auf der Gemarkung Nenzingen. Er grenzt im Norden und Westen an einen Waldstreifen. Im Süden und Osten befindet sich das bereits bestehende Kieswerk. Die Erschließung erfolgt aus Osten.

10.1.1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Sondergebietes "Betonwerk" zur Unterbringung eines Gewerbebetriebes.

10.1.1.4 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Sondergebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und maximalen Gebäudehöhen von 463,50 bzw. 482,00 m u. NHN. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

10.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Betonwerk Stockach-Hardt" 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.

10.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 4.538 m². Davon sind 602 m² bereits versiegelte Verkehrsfläche. Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,8 können im Gebiet 3.143 m² überbaut werden. Die verbleibenden 786 m² bleiben dabei unversiegelt.

10.1.1.7 Ein baurechtlicher Ausgleich ist nicht notwendig, da es durch die vorliegende Planung zu einem Kompensationsüberschuss von + 742 Ökopunkten kommt.

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

10.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Hochrhein-Bodensee sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Der Regionalplan weist die vorliegende Fläche als "Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (In Planung)" aus. Die Planung steht somit auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich

relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 9.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung)

10.1.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 19.04.2023):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Orsingen-Nenzingen bereits als Sonderbaufläche "Betonwerk dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

Der Landschaftsplan trifft für den betroffenen Bereich keine konkreten Aussagen.

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

Teile des FFH-Gebietes "Westlicher Hegau" (ID 8218-341) liegen etwa 1 km südwestlich und 1 km südlich entfernt vom Plangebiet. Aufgrund der Entfernung und der dazwischen liegenden Nutzungstypen ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Eine FFH-Vorprüfung wird deshalb nicht durchgeführt.

10.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft. 150 m nordöstlich des Geltungsbereichs liegt das Waldbiotop "Erlenwald S Nenzingen" (Nr. 2-8119-335-1327), 70 m nördlich das Biotop "Feuchtbiotope Aurain, südöstlich Nenzingen" (Nr. 1-8119-335-0046). 100 m nordwestlich sowie 250 m westlich liegen Teilflächen des Biotopes "Stockacher Aach zwischen Nenzingen und Wahlwies" (Nr. 1-8119-335-0330). Ebenfalls nordwestlich befindet sich in 220 m Entfernung das Biotop "Großseggen-Ried und Naßwiese südlich Nenzingen" (Nr. 1-8119-335-0044). 250 m nördlich befindet sich das Biotop "Hecke Stockacher Aachtal in Nenzingen" (Nr 1-8119-335-1326). Im Umkreis von 350-370 m befindet sich nördlich das Biotop "Feldhecke in der Talaue südlich von Nenzingen" (Nr. 1-8119-335-0045), nordöstlich das Biotop "Feldhecke am südlichen Ortsrand von Nenzingen" (Nr. 1-8119-335-0038), westlich das Biotop "Waldsimsen- und Schachtelhalmsumpf Stockacher Aachtal südlich Nenzingen" (Nr. 1-8119-335-1292) und südöstlich das Biotop "Hecken entlang der südlichen Autobahnböschung westlich Ausfahrt Stockach West" (Nr. 1-8119-335-1424). Darüber hinaus befinden sich im weiteren Umfeld zahlreiche andere Biotope.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

10.1.2.5 Biotopverbund:

- Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, da das Plangebiet aufgrund der derzeitigen Nutzung keinen großen Lebensraumwert hat und daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor darstellt.
- Ausgewiesene Flächen des landesweiten Biotopverbundes befinden sich nicht im Plangebiet.

10.2 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)

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

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

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

- Beim Plangebiet handelt es sich fast ausschließlich um versiegelte Flächen. Die Flächen sind asphaltiert oder geschottert und teilweise von Bauwerken bestanden. Lediglich im Südwesten befindet sich hinter einem bestehenden Bürogebäude ein Grünstreifen mit einzelnen Gehölzen. Im Norden grenzen Waldflächen an das Plangebiet an.
- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet von April – Juni 2022 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten der Sieber Consult GmbH vom 20.02.2023, ergänzt am 11.03.2026). Dabei fanden sich zahlreiche Nachweise der Zauneidechse am Randbereich des Plangebietes und ein Brutpaar der Goldammer im Umfeld.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

10.2.1.2 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.

- Laut der geologischen Übersichtskarte (1:50.000) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg ist das Plangebiet aufgrund der Nutzung der geologischen Einheit "Anthropogen verändertes Gelände" zuzuordnen. Die Bodenfunktionen werden hier über alle Bereiche mit 2,0 bewertet. Der Untergrund ist damit durch künstliche Abtragung erheblich verändert worden, sodass die ursprüngliche Landschaftsform kaum mehr erkennbar ist. Nach der Bodenkarte (1:50.000) wird das Plangebiet demnach keiner bodenkundlichen Einheit zugeordnet, da das natürliche Bodenprofil abgetragen wurde.

- In den angrenzenden Bereichen werden "Parabraunerden aus Schmelzwasserschottern" mit einer Gesamtbewertung von mittel bis hoch (Wertstufe 2,83) angegeben. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese natürlicherweise auch im Plangebiet vorgekommen wären.
- Durch die intensiven Nutzungsformen im überplanten Bereich ist der Großteil der Flächen vollständig versiegelt. Die unversiegelten Böden sind stellenweise stark anthropogen überprägt und können ihre natürlichen Funktionen nur sehr eingeschränkt erfüllen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Nördlich des Plangebietes, in einer Entfernung von etwa 120 m verläuft die "Stockacher Ach". Es handelt sich um ein Gewässer 2. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.
- Ca. 60 m südwestlich befinden sich mehrere stehende, künstliche Gewässer, die im Zuge des Kiesabbaus entstanden sind.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Da es sich im Gebiet um anthropogen überprägte Böden handelt, die durch Abbau und Auffüllungen geprägt sind, lassen sich keine Aussagen zur Wasserdurchlässigkeit treffen. Auch das LGRB stuft das Gebiet in die Hydrogeologische Einheit "Anthropogene Bildung" ein mit einer Deckschicht mit stark wechselnder Porendurchlässigkeit.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

10.2.1.4 Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

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

- Das anfallende Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Aufgrund des im Vergleich zu den Neubauten umfangreicheren Rückbaus bestehender Gebäude ist davon auszugehen, dass das vorhandene Kanalnetz hydraulisch ausreichend dimensioniert ist.

– Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades kann es insbesondere infolge von Starkregenereignissen in Verbindung mit geringem Oberflächenabfluss zu Überflutungen im Plangebiet kommen.

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

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

– Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet im südwestdeutschen Klimaraum des Rhein-Bodensee-Hügellandes. Die Region nördlich des Bodensees ist durch ein gemäßigt mildes Klima geprägt, das durch die ausgleichende Wirkung des Bodensees sowie durch den Einfluss des Alpenvorlandes bestimmt wird.
– Die mittleren Jahrestemperaturen liegen im Raum Hegau bei etwa 9 °C bis 10 °C. Durch die vergleichsweise geringe Höhenlage von rund 450 m bis 520 m über NHN sind die Temperaturen im Jahresmittel höher als in den höher gelegenen Bereichen des südlichen Alpenvorlandes. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt etwa 800 mm bis 950 mm. Die Niederschläge entstehen überwiegend durch atlantische Westwetterlagen sowie durch Staueffekte an den Alpen, die besonders in den Sommermonaten zu erhöhten Niederschlägen führen können. Insgesamt liegt das Gebiet damit im Vergleich zu vielen anderen Regionen Baden-Württembergs im mäßig niederschlagsreichen Bereich.
– Klimatisch gehört das Gebiet zum Bodensee-Hegau-Klima, das durch relativ milde Winter und warme Sommer gekennzeichnet ist. Der Bodensee wirkt dabei temperaturausgleichend, wodurch extreme Temperaturschwankungen abgeschwächt werden. Schneefall tritt im Winter regelmäßig auf, bleibt aufgrund der moderaten Höhenlage jedoch meist auf kürzere Zeiträume beschränkt.
– Gelegentlich kann auch im nördlichen Bodenseeraum Föhneinfluss aus den Alpen auftreten. Dabei werden vor allem im Winterhalbjahr zeitweise mildere und trockenere Luftmassen herangeführt, was zu kurzfristigen Temperaturanstiegen führen kann.
– Durch die überwiegende Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist stark eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
– Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Durch die Anlieferung und den Abtransport durch LKWs auf den Schotterflächen ist vor allem in sehr trockenen Phasen von einer erheblichen Vorbelastung der Luftqualität auszugehen.
– Die im Gebiet vorkommenden Gehölze tragen zur Frischluftbildung bei und entfalten zugleich eine luftfilternde sowie temperaturregulierende Wirkung.
– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

10.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 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.

- Die Gemeinde Orsingen-Nenzingen gehört zum Naturraum "Hegau" (Nr. 30) innerhalb der Großlandschaft "Voralpines Hügel- und Moorland" (Nr. 3).
- Da die Kiesgrube im umliegenden Gebiet einen großen Eingriff in das Landschaftsbild darstellt, findet sich um das Gelände der Kiesgrube entsprechende Randbegrünung. Das Plangebiet ist von Osten her gut einsehbar, jedoch nicht exponiert. Die Einsehbarkeit ist aus Norden und Westen aufgrund des Waldstreifens sowie aus Süden aufgrund des Kieswerkes und der dazugehörenden Randbegrünung stark eingeschränkt. Der bestehende Betonturm weist bereits aufgrund seiner Höhe, einen Eingriff in das Schutzgut auf und ist von der umgebenden Landschaft sichtbar. Aufgrund der ohnehin umgebenden intensiven Nutzung besteht jedoch kein nennenswerter Konflikt mit dem Schutzgut.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

10.2.1.7 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 Vorhaben dient der Sicherung und Stärkung des gemeinsamen Verbandgebietes als Standort für Gewerbebetriebe und eines ausgewogenen Angebotes an Arbeitsplätzen in diesem Bereich.
- Durch die aktuelle Nutzung kommt es bereits zu Lärm- und Staubemissionsbelästigung.
- Nutzungskonflikte bestehen nicht im Plangebiet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

10.2.1.8 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 Wirkbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

10.2.1.9 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.

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

10.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Gebäude und Schotterflächen als Gewerbefläche sowie teilweise 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 bleibt, wie bisher an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und die Bestandsgebäude bleiben erhalten. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

10.2.3 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)

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

- Da das Plangebiet bereits im Bestand nahezu ausschließlich aus Asphaltflächen, Schotterflächen und Bauwerken besteht und sich dies in der Planung nicht verändert, bis auf die Standorte und Arte der Bauwerke, gibt es keine offensichtlichen Veränderungen im Bereich der Lebensräume und der biologischen Vielfalt. Es befinden sich lediglich am südöstlichen Gebietsrand einzelne Gehölze sowie am nordwestlichen Gebietsrand, welche in den angrenzenden Wald im Norden übergehen. Diese Gehölze bieten Lebensräume für verschiedene Arten. Es erfolgt durch das Vorhaben keine Zerschneidung von Lebensräumen.

- Die im artenschutzrechtlichen Fachgutachten des Büros Sieber Consult GmbH (Fassung vom 20.02.2023, ergänzt am 11.03.2026) aufgeführten

Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden in die Planung einbezogen. Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden. Hierzu zählen insbesondere:

- Durchführung von Gehölzrodungen und Baufeldräumungen außerhalb der Vogelbrutzeit (01.10. bis 28.02.), um eine Tötung oder Störung brütender Vogelarten (z. B. Goldammer) zu vermeiden.
- Berücksichtigung möglicher Vorkommen von Zauneidechsen durch Vergrämung der Tiere aus dem Eingriffsbereich sowie Schaffung geeigneter Ersatzhabitate (CEF-Maßnahmen) im räumlichen Zusammenhang.
- Vermeidung von Fallenwirkungen und Sicherstellung der Durchlässigkeit des Plangebietes für Amphibien.
- Durchführung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zur Vermeidung von Verbotstatbeständen, insbesondere zur Kontrolle der Maßnahmenumsetzung und zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen.
- Durchführung eines Monitorings der CEF-Maßnahmen zur Überprüfung der Wirksamkeit und ggf. Nachsteuerung im Rahmen eines Risikomanagements.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit einer Farbtemperatur geringer als 2.700 K (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden sollen dürfen, deren Gehäuse eine Betriebstemperatur von maximal 40°C erreicht. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
- 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	–
anlagenbedingt		
-	-	
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	u. U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark	–

reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung)

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

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die Bereiche sind jedoch im Bestand bereits (teil-)versiegelt.
- 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 0,8 können bis zu etwa 0,31 ha des Plangebietes neu versiegelt werden.
- Es wird den Bauherren dringend empfohlen vor Baubeginn eine Untersuchung der Böden im Plangebiet zu beauftragen, um die vorkommenden Böden auf erhöhte Stoffgehalte zu überprüfen. So kann frühzeitig eine fachgerechte Entsorgung von möglicherweise schadstoffbelasteten Böden geplant werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um den Versiegelungsgrad zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- 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. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.
- 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, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung	–

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 von (teil-)versiegelten Böden	(–)
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	–

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

- Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes ausgeschlossen werden. Die geplante gewerbliche Bebauung hat keine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge, da die Flächen bereits (teil-) versiegelt sind Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate sind gleichbleibend gering ab.
- Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Festsetzung von Retentionsbereichen
- Das Entwässerungskonzept sieht vor, das anfallendes Niederschlagswasser über das bestehende Abwassernetz abgeführt wird
- 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	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–

anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet	(–)
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Schadstoffeinträge	–

10.2.3.4 Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge nicht, da der Bestand bereits nahezu vollständig (teil-)versiegelt ist. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt über den bestehenden Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.

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

- Die Kaltluftentstehung ist im Plangebiet bereits unterbunden durch die bestehende (Teil-)versiegelung und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Da durch das Vorhaben das Verkehrsaufkommen nicht erhöht wird, sind von keinen negativen Auswirkungen auf das Klima auszugehen.
- Durch die angrenzenden Waldbestände und Einzelgehölze, welche erhalten bleiben, kann weiterhin Frischluft produziert werden.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO_2-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Sondergebiet 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.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		

Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u. U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
-	-	
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

10.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper wird das Landschaftsbild grundsätzlich beeinträchtigt. In diesem Fall jedoch werden gleichzeitig mehrere Bestandsgebäude bzw. -bauwerke zurückgebaut, und das neue Bauwerk entsteht an einem bereits vorbelasteten Standort. Daher verändern sich die landschaftsbildprägenden Faktoren insgesamt kaum.
- Durch planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Vorschriften werden Werbeanlagen im Hinblick auf Größe, Gestaltung und Beleuchtung eingeschränkt, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren.
- Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe sowie die Zulässigkeit von ausschließlich unterirdisch verlegten Niederspannungsleitungen werden die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild ebenfalls minimiert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	-
betriebsbedingt		
Lichtemissionen (durch Festsetzungen stark minimiert)	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Die Errichtung und der Betrieb eines Betonwerks innerhalb des Plangebietes lassen insgesamt nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwarten. Bei dem Standort handelt es sich um ein Sondergebiet „Betonwerk", das bereits bislang entsprechend gewerblich genutzt wurde. Aufgrund dieser bestehenden industriellen Prägung sowie der eingeschränkten Zugänglichkeit des Betriebsgeländes besitzt das Gebiet keine Bedeutung für die Naherholung; eine Nutzung durch die Öffentlichkeit zu Erholungszwecken findet nicht statt.
- Auch angrenzende Wohnbebauung ist nicht vorhanden, sodass zusätzliche Belastungen für die Bevölkerung nur in sehr geringem Umfang zu erwarten sind. Mögliche betriebsbedingte Einwirkungen, insbesondere durch Lärm, Staubemissionen sowie zusätzlichen Lieferverkehr, beschränken sich überwiegend auf das Betriebsgelände und die umliegenden gewerblich genutzten Flächen.
- Durch den Einsatz moderner Anlagentechnik sowie die Einhaltung einschlägiger immissionsschutzrechtlicher Vorgaben können potenzielle Beeinträchtigungen zusätzlich minimiert werden.
- Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch entstehen.

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 und Verkehrsflächen	Erhalt & Neuerung von Gewerbebetrieben, Erhalt & Angebot neuer Arbeitsplätze	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	(–)

10.2.3.8 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 (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und

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

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen. 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. Es befindet sich außerdem keine Wohnbebauung im näheren Umfeld.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o. g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

10.2.3.10 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.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

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

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.

10.2.3.12 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.

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

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

10.2.3.14 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.

10.2.4 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):

10.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß Ökokonto-Verordnung (ÖKVO, Fassung vom 19.12.2010). 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.

10.2.4.2 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):

- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von insektendicht eingekofferten Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (als planungsrechtliche Festsetzung und bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur unter der Voraussetzung, dass diese dauerhaft mit geeigneten Materialien gegen

Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)

10.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung:

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.

Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen:

Nr.	Bestands-Biotoptyp	Fläche (m²)	Biotopwert	Bilanzwert
60.10	Bestehende Gebäude	610	1	610
60.20	Verkehrsflächen vollversiegelt	2.419	1	2.419
60.22, 60.23	Teilversiegelte Flächen (Pflaster, Schotter u.ä.)	328	2	656
33.70, 60.50	Randflächen, z.B. zwischen Gebäude und Grünland, Straßenbegleitgrün	572	4	2.288
	Summe Bestand	**3.929**		**5.973**

Nr.	Planungs-Biotoptyp	Fläche (m²)	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21, 60.22	überbaubare Flächen in dem Sondergebiet (GRZ 0,8)	3.143	1	3.143
60.50; 60.60	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, Privatgärten bzw. unversiegelte Außenanlagen)	786	4	3.144
	Summe Planung	**3.929**		**6.287**

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	6.287
Summe Bestand	5.973
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	**+ 314**

10.2.4.4 Für die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensräume ergibt sich folglich ein Kompensationsüberschuss von + **314 Ökopunkten**.

10.2.4.5 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 Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung als gering bzw. sehr gering). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

10.2.4.6 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 in großen Teilen bereits bei 0. In geringem Maße gibt es Flächen mit einer Bewertung von 2,0. Nach dem Eingriff liegt die Bewertung von versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z. B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

10.2.4.7 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- in dem Sondergebiet vollständig versiegelbare Fläche (GRZ 0,8): 3.143 m²

Bestand	Fläche (m²)	Wertstufen (Gesamtbewertung)	Ökopunkte/m²	Ökopunkte gesamt
Versiegelte Flächen	3.673	0-0-0 (0)	0	0
Unversiegelte Flächen (Bewertung: Abtrag, z. T. verfüllt)	572	2-2-2 (2)	2	1.144
Summe	**3.929**			**1.144**

Planung	Fläche (m²)	Wertstufen (Gesamtbewertung)	Ökopunkte/m²	Ökopunkte gesamt
Versiegelte Flächen	3.143	0-0-0 (0)	0	0
Alle anderen Flächen (Bewertung: Abtrag, z. T. verfüllt)	786	2-2-2 (2)	2	1.572

Summe	3.929	1.572

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	1.572
Summe Bestand	1.144
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf Ausgleichsüberschuss)	+ 428

10.2.4.8 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsüberschuss von **+ 1.060 Ökopunkten**.

10.2.4.9 Der Kompensationsüberschuss summiert sich insgesamt wie folgt:

Ausgleichsbedarf	Ökopunkte
Schutzgut Arten und Lebensräume	+ 314
Schutzgut Boden	+ 428
Ausgleichsbedarf gesamt	+ 742

10.2.4.10 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

Durch die vorliegende Planung entsteht ein Kompensationsüberschuss von + 742 Ökopunkten. Der Eingriff ist somit vollständig ausgeglichen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht notwendig.

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

10.2.5.1 Standortalternativen:

Der Standort des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem aktuellen Flächennutzungsplan. Ziel des Bebauungsplanes ist es, dem ansässigen Betonwerk, die Neuerung seiner Betriebsgebäude zu ermöglichen, um den Betrieb langfristig zu sichern. Der Bereich ist durch den Hardtring und die Kieswerkstraße bereits erschlossen.

Es wurden keine weiteren Standorte geprüft.

10.2.6 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)

10.2.6.1 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.

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

10.3.1 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):

10.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Ökokonto- Verordnung (ÖKVO, Fassung vom 19.12.2010)
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand November 2018, 5. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)

10.3.1.2 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.

10.3.2 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):

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

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

10.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Sondergebiet zwischen Nenzingen im Norden und der A 98 im Süden. Der überplante Bereich umfasst 0,4 ha.

10.3.3.2 Das Plangebiet wird im Norden durch einen Wald begrenzt. Im Westen grenzen weitere Betonwerkflächen an, ebenso im Süden. Im Osten grenzen weitere Betonwerkflächen an, die dann in ein Gewerbegebiet übergeht.

Innerhalb des Plangebietes handelt es sich überwiegend um vollversiegelte Flächen, bebaute Flächen oder geschotterte Flächen. Lediglich im Südwesten befindet sich eine kleine Grünfläche mit einzelnen Gehölzen hinter einem Bürogebäude. In diesem Bereich befindet sich außerdem eine Trafostation.

Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu.

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

Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet und aufgrund fehlender funktionaler Zusammenhänge sowie aufgrund der aktuellen Prägung und bereits bestehenden Nutzung keine Beeinträchtigung.

10.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt durch die großflächige Versiegelung (GRZ 0,8) beim Schutzgut Boden. Minimiert wird der Eingriff durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen und untergeordneten Wegen.

10.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt gemäß Ökokonto-Verordnung (ÖKVO, Fassung vom 19.12.2010)

Nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entsteht ein Kompensationsüberschuss von + 1.347 Ökopunkten. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht notwendig.

10.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin gewerblich 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.

10.3.3.7 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.

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

10.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee
- Klimadaten von climate-data.org

- Umweltdaten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u. a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)

10.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Orsingen-Nenzingen
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 20.02.2023, ergänzt am 11.03.2026 zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

11.1 Örtliche Bauvorschriften

11.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften

11.1.1.1 Gemarkung Nenzingen der Gemeinde Orsingen-Nenzingen

11.1.1.2 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der vorliegenden Umgebungssituation entsteht. Die Werbeanlagen sowie auch ihre Beleuchtung sollten zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.

11.1.2 Gemarkung Wahlwies der Stadt Stockach

11.1.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der vorliegenden Umgebungssituation entsteht. Die Werbeanlagen sowie auch ihre Beleuchtung sollten zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.

12.1 Umsetzung der Planung

12.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

12.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

12.1.2 Wesentliche Auswirkungen

12.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen sowie der Lage innerhalb der Kiesgrube nicht erkennbar.

Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einrichtungen zu versorgen.

12.2 Erschließungsrelevante Daten

12.2.1 Kennwerte

12.2.1.1 Fläche des Gesamtvorhabens (Geltungsbereich zur Planklarheit in den Hinweisen aufgenommen): 0,55 ha

12.2.1.2 Fläche des Geltungsbereiches der Gemeinde Orsingen-Nenzingen: 0,45 ha

12.2.1.3 Fläche des Geltungsbereiches der Stadt Stockach: 0,10 ha

12.2.1.4 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche des Vorhabens
Bauflächen als SO (Gemeinde Orsingen-Nenzingen)	0,39	71 %
Verkehrsfläche (Gemeinde Orsingen-Nenzingen)	0,06	11 %
Bauflächen als GI (Stadt Stockach)	0,04	6 %
Verkehrsflächen (Stadt Stockach)	0,06	12 %

12.2.2 Erschließung

12.2.2.1 Abwasserbeseitigung: Stadt Stockach

12.2.2.2 Wasserversorgung: Eigener Trinkwasserbrunnen

12.2.2.3 Stromversorgung: Netze BW

12.2.2.4 Gasversorgung: Stadtwerke Stockach

12.2.2.5 Müllentsorgung: Stadt Stockach

Blick vom Gelände in Richtung Osten auf die Erschließungsstraße

Blick auf den zu überplanenden Bereich aus Richtung Osten

Blick auf das zu überplanende Gelände aus Richtung Südosten

14 Verfahrensvermerke

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

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

14.2 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 Veröffentlichung im Internet 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 mit veröffentlicht.

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

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

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

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

Orsingen-Nenzingen, den.....

.....

(Hr. Keil, Bürgermeister)

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Betonwerk Stockach-Hardt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Orsingen-Nenzingen, den.....

.....

(Hr. Keil, Bürgermeister)

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

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

Orsingen-Nenzingen, den.....

.....

(Hr. Keil, Bürgermeister)

Plan/Entwurf aufgestellt am: 11.03.2026

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

Stadtplanung und Projektleitung	Erik Schellenberg
Landschaftsplanung	Amelie Flinspach
Artenschutz	Franziska Steinhauser

Verfasser:

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

(i.A. Erik Schellenberg)

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