Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch – Kressbronn a. B. - Langenargen

Prüfung von Standortalternativen für ein Interkommunales Gewerbegebiet

Fassung 29.06.2022
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Einführung	3
2	Allgemeine Erläuterungen	4
3	Vorgehensweise/Bewertungsmodell	5
4	Zusammenfassung, Schlussfolgerung und weitere Vorgehensweise	11

1 Einführung

1.1 Allgemeines zur Ausgangslage und zum weiteren Vorgehen

Die Mitgliedsgemeinden der Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch – Kressbronn a. B. - Langenargen waren in den vergangenen Jahren und sind auch derzeit mit mehreren konkreten Anfragen von Gewerbebetrieben konfrontiert, die wiederholt Flächenbedarf äußern. Aktuell liegt dieser Flächenbedarf in der Gemeinde Langenargen bei etwa 7,58 ha, in Kressbronn a. B. bei ca. 19,47 ha und in Eriskirch bei ca. 4,83 ha. Vielerorts treten zudem aufgrund steigender Betriebsgrößen vermehrt Konflikte zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben und den angrenzenden Wohnnutzungen auf. Zur Aufrechterhaltung eines effizienten Betriebsablaufes streben daher einige Gewerbebetriebe eine Umsiedlung innerhalb des Verwaltungsgebietes in konfliktärmere Bereiche an. Hinzu kommen Anfragen von sowohl klein- als auch großflächig produzierenden nicht ansässigen Betrieben, die neu im Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch – Kressbronn a. B. - Langenargen ansiedeln möchten.

2 Allgemeine Erläuterungen

2.1 Einführung zum Thema "Gewerbeflächenentwicklung"

2.1.1 Politische Zielsetzung

2.1.1.1 Die Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft stellt ein hohes Ziel des Landes Baden-Württemberg dar, um im globalen Wettbewerb bestehen zu können. Daher sind die Sicherung und Fortentwicklung einer wirtschaftlich möglichst eigenständigen, regionalen Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit ein wichtiges Ziel. Dies ist verbunden mit der Erhaltung und Schaffung zukunftsfähiger regionaler Arbeitsplätze.

2.1.2 Raumordnerische Zielsetzung

2.1.2.1 Die Stärkung des Landes Baden-Württemberg als Wirtschaftsstandort ist im Landesentwicklungsplan 2002 festgeschrieben. Die Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität sind zu stärken und geeignete Standorte sind für Ansiedlungen und Erweiterungen der Wirtschaft, in ihrem Strukturwandel und in ihrer räumlichen und sektoralen Entwicklung, zu unterstützen. Zudem ist als Grundsatz formuliert, dass die Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete intensiviert werden soll. Dabei sollen die Erschließung und die Belegung der Flächen so erfolgen, dass eine hochwertige und intensive Nutzung des Geländes gewährleistet ist und Umnutzungen möglich sind. Für die Randzone um den Verdichtungsraum "Bodenseeraum", wie die Gemeinden Eriskirch, Kressbronn a. B. und Langenargen eingestuft sind, ist als Grundsatz formuliert, dass eine Zersiedelung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für den Verdichtungsraum wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden. Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, Flächen und Energie sparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken (PS 2.3.1.2, LEP 2002).

2.1.3 Sonstige Zielsetzungen

2.1.3.1 Sonstige Zielsetzungen bezüglich der Entwicklung von Gewerbeflächen in diesem Bereich, welche von Relevanz für die vorliegende Standortprüfung sind, liegen nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht vor.

3 Vorgehensweise/Bewertungsmodell

3.1 Vorgehensweise bei der Prüfung von Standortalternativen

3.1.1 Eingrenzen des Suchraumes

3.1.1.1 Als Suchraum für mögliche Standortalternativen kommt zunächst das gesamte Gebiet der Mitgliedsgemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch, Kressbronn a. B. und Langenargen für mögliche Standorte in Frage, da, wie bereits ausgeführt, für alle Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft der Bedarf an gewerblichen Bauflächen (G) besteht und hierdurch gleichzeitig die gesamtstrukturelle Entwicklung des Gebietes berücksichtigt wird.

3.1.2 Eingrenzen der Eignungsflächen

3.1.2.1 Gemäß Gifpro-Analyse der Reschl Stadtentwicklung vom 20.04.2022 gehen die Gemeinden Eriskirch, Kressbronn a. B. und Langenargen derzeit von einem aktuellen Bedarf an gewerblichen Flächen von insgesamt ca.31,88 ha aus. Bei der Standortalternativenprüfung gilt es u.a. die Erweiterungs- und Entwicklungsfähigkeit des Interkommunalen Gewerbegebietes zu betrachten. Ziel der Prüfung der Standortalternativen ist es somit für die Ansiedlung eines großflächigen, interkommunalen Gewerbegebietes eine möglichst große Nettobaufläche zur Nutzung durch klein- bis großflächige Gewerbebetriebe herauszuarbeiten.

3.1.2.2 Des Weiteren stellen bei der Suche nach geeigneten Standorten die ausreichende Verkehrsanbindung und die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ein grundlegendes Kriterium dar. Zudem soll eine Anbindung an den Siedlungszusammenhang gegeben sein. Für Gewerbegebietsstandorte ist zudem erforderlich, dass sie hinsichtlich der Emissionen so wenig wie möglich eingeschränkt werden. Daher sind die umgebenden Nutzungen zu untersuchen.

3.2 Erläuterung des Bewertungsmodells, Bewertungssystematik

3.2.1 Die Prüfung und Bewertung der Standortalternativen erfolgen anhand einer speziellen Systematik. Die Systematik orientiert sich an jener, die bei der Bewertung der Flächen im Rahmen der Fortschreibung eines Flächennutzungsplanes Anwendung findet. Der zu Grunde gelegte Punkteschlüssel sowie die Bewertungen der einzelnen Kriterien können im Verlauf des Bewertungsverfahrens über die eingehenden Fachinformationen aktualisiert und relativiert werden.

3.2.2 Nach einer ausführlichen verbalen Darstellung der zu berücksichtigenden Belange werden in einer Übersicht die Eigenschaften und Problemfelder je Standort tabellarisch zusammengefasst. Die Bewertung der Standorte erfolgt mittels bestimmter Kriterien, denen Punktwerte zwischen 0 und 4 zugeordnet werden. Die Auswahl der Kriterien ist auf die Anforderung an potenzielle Standorte für

ein interkommunales Gewerbegebiet unter landesplanerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten zugeschnitten. Zusätzlich erfahren die einzelnen Kriterien eine Gewichtung (Faktor). Die Gesamtbewertung des Standortes setzt sich somit aus der Summe und dem Zusammenspiel einzelner Kriterien zusammen.

3.2.3 Die Gewichtung der einzelnen Kriterien (Faktor) erfolgt hierbei je nach Bedeutung des Kriteriums für die Beurteilung der Flächeneignung. So erhalten z.B. die Kriterien "Übereinstimmung mit raumordnerischen Vorgaben" die höchste Gewichtung, den Faktor 5. Dies geschieht, um die besondere Wichtigkeit der Kriterien für die Beurteilung der Standorte zu verdeutlichen. Eine ebenso hohe Bedeutung wird den Kriterien "Lage im Raum/raumstrukturelle Eignung" sowie "Vereinbarkeit mit Schutzgebieten und Fachplanungen" zugemessen.

3.2.4 Die Bewertung eines einzelnen Kriteriums mit 0 Punkten zeigt ein besonderes Problemfeld auf, das u.U. dazu führen kann, dass der Standort nicht oder nur mit erheblichen Widerständen umsetzbar ist. Zumindest muss bei der Abwägung mit erheblichen Einwendungen der zuständigen Fachbehörde(n) bzw. der anerkannten Naturschutzverbände gerechnet werden. Trotz Vorliegen einer ansonsten positiven Gesamtbewertung könnte die Eignung der Fläche bzw. des Standortes eingeschränkt bis sehr eingeschränkt sein. Der Punkte-Schlüssel ergänzt die schriftlichen Ausführungen. Er ist wie folgt zu interpretieren:

0,00-1,49 Punkte ungeeignet
1,50-1,99 Punkte nur sehr bedingt geeignet
2,00-2,49 Punkte bedingt geeignet
2,50-2,99 Punkte geeignet
3,00-3,49 Punkte gut geeignet
3,50-4,00 Punkte hervorragend geeignet

3.3 Darstellung des Bewertungskriteriums LEP/RP

3.3.1 Übereinstimmung mit raumordnerischen Vorgaben

3.3.1.1 Im Zusammenhang mit der Bewertung von Standorten für Gewerbegebiete sind insbesondere folgende verschiedene Belange, die sich aus dem Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg (LEP 2002) und dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben entnehmen lassen, von Bedeutung. Dabei handelt es sich zum einen um die grundsätzliche Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität und der Sicherung von Freiräumen und Freiraumfunktionen. Zum anderen um eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen (RP 2.1.2).

3.4 Darstellung des Bewertungskriteriums Leitbild

3.4.1 Übereinstimmung mit Leitbild/Leitziel der Gemeinden

3.4.1.1 Die Leitbilder und Leitsätze "Freiraum für Entwicklung" und "Erweiterung und Verbesserung des Fremdenverkehrsangebotes"", der Gemeinden Eriskirch, Kressbronn a. B. und Langenargen geben vor, für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben attraktive Flächen vorzuhalten, um auf Anfragen flexibel mit hochwertigen Flächen reagieren zu können. Zudem sind gewerbliche Bauflächen (G) zu entwickeln, bereitzuhalten sowie bestehende Flächen weiterzuentwickeln, um ein ausgewogenes und zukunftsfähiges Angebot an Arbeitsplätzen zu sichern.

3.5 Darstellung der städtebaulichen Bewertungskriterien

3.5.1 Flächenzuschnitt

3.5.1.1 Dem Flächenzuschnitt kommt aufgrund großflächiger, standardisierter baulicher Anlagen, wie sie bei gewerblichen, vor allem produzierenden Gewerbebetrieben üblich sind sowie der für den Schwerlastverkehr gerechten Erschließung eine hohe Bedeutung zu. Daher bedarf es großer, durchgehend freier Flächen, die eine geometrische Form aufweisen und Entwicklungsmöglichkeiten zulassen. Jede Abweichung von diesem Ideal führt zu einer Verringerung der Attraktivität des Standortes für interessierte Gewerbebetriebe, insbesondere für jene, die großflächig produzieren. Eine weitere wichtige Voraussetzung ist, dass für das geplante Interkommunale Gewerbegebiet eine möglichst große Fläche zur Verfügung steht, um dem hohen Bedarf aufgrund der bestehenden Nachfragen gerecht werden zu können. Gleichzeitig soll damit die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen (G) an einem Standort gebündelt umgesetzt und damit eine zerstückelte Ausweisung an mehreren einzelnen Standorten vermieden werden. Gleichzeitig sind bei größeren Flächen eher Erweiterungsmöglichkeiten und die Möglichkeit der Umsetzung in Bauabschnitten gegeben, so dass diese Standorte für eine langfristige gewerbliche Entwicklung am attraktivsten sind.

3.5.2 Topografie

3.5.2.1 Die Topografie stellt einen weiteren wesentlichen Standortfaktor dar. Seine enorme Wichtigkeit resultiert aus dem regelmäßigen Erfordernis großflächiger produzierender Gewerbebetriebe entsprechend dimensionierte und standardisierte Hallenbauwerke errichten zu müssen. Als ideal können Standorte angesehen werden, die eben sind oder zumindest eine einheitlich ausgerichtete Neigung haben. Topographisch sehr bewegtes Gelände ist wenig geeignet. Auf diesen Flächen ist ein reibungsloser Betriebsablauf - wenn überhaupt - nur mit erhöhtem Aufwand möglich.

3.5.3 Erschließbarkeit (Nähe zu Fern-/Landesstraßen, Eisenbahn, Abwasser, Energie)

3.5.3.1 Die Erschließbarkeit stellt einen weiteren wesentlichen Standortfaktor dar. Seine enorme Wichtigkeit resultiert aus dem Erfordernis die großflächig produzierenden Gewerbebetriebe entsprechend an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen anbinden zu können. Als Ideal können Standorte angesehen werden, in denen direkt oder in deren Umfeld bereits Ver- und Entsorgungseinrichtungen anliegen. Zudem ist, wie bereits im Punkt "Lage im Raum, raumstrukturelle Eignung" erläutert, die

gute Erreichbarkeit der Flächen im Zuge mit dem durch die Betriebsabläufe entstehenden, erheblichen Verkehrsaufkommen von zentraler Bedeutung.

3.5.4 Lage im Raum, raumstrukturelle Eignung

3.5.4.1 Die gute Erreichbarkeit der Flächen ist wegen des zu Grunde gelegten erheblichen Verkehrsaufkommens und als Voraussetzung für funktionierende Betriebsabläufe von enormer Bedeutung. Die Anbindung an überörtliche Verkehrsverbindungen ist dabei u.a. hinsichtlich der günstigen Erreichbarkeit von zentraler Bedeutung. Als Verkehre sind der Beschäftigten- und Besucherverkehr wie auch insbesondere der Lieferverkehr zu berücksichtigen. Für letzteren ist eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur mit entsprechenden Fahrbahnbreiten, Rangierradien etc. elementar. In Hinblick auf den Beschäftigtenverkehr ist in Anbetracht der anzustrebenden Verringerung/ Optimierung der Wege zwischen Wohn- und Arbeitsplatz zusätzlich die Lage zu Siedlungsflächen bzw. die generelle Lage und Erreichbarkeit im Gesamtgebiet zu berücksichtigen.

3.5.5 Anbindung an vorhandene gewerbliche Strukturen

3.5.5.1 Für die Verwirklichung der Planung ist es wichtig, dass sich das Plangebiet nicht unangebunden im Raum, ohne jeglichen Bezug zu anderen Siedlungseinheiten befindet. Die Wichtigkeit resultiert aus dem Erfordernis, die Planungen in das Landschaftsbild zu integrieren, ohne zu starke Eingriffe in dieses zu bewirken.

3.5.6 Verwirklichung in Bauabschnitten; Erweiterbarkeit

3.5.6.1 Zuletzt stellt die Verwirklichung in Bauabschnitten einen wichtigen Faktor dar. Durch die Erweiterungsmöglichkeiten können zukünftige Entwicklungen einfacher umgesetzt werden, ohne wieder neue Gebiete erschließen zu müssen.

3.6 Darstellung der landschaftsplanerischen Bewertungskriterien

3.6.1 Vereinbarkeit mit der Landwirtschaft (Ertragsfähigkeit, Bewirtschaftung)

3.6.1.1 Die Erhaltung guter und ertragsfähiger Böden dient als Erwerbsgrundlage für die Landwirte und sollte daher besonders berückstichtigt werden.

3.6.2 Vereinbarkeit mit abiotischen Schutzgütern (Boden, Wasser, Luft/Klima)

3.6.2.1 Die Eingriffsintensität ist auch im Hinblick auf die abiotischen Schutzgüter zu prüfen, da die Konfliktfreiheit zu besonders wertvollen Böden und Gewässern sowie die weitestgehende Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufes (zur Vermeidung größerer Bodenbewegungen) gewährleistet sein muss. Zudem ist es in Bezug auf das Lokalklima von besonderer Bedeutung, dass die geplanten gewerblichen Gebäude (Hallen) keine siedlungsrelevanten Kaltluftströme behindern.

3.6.2.2 Vereinbarkeit bzgl. des naturschutz-fachlichen Werts (Lebensräume)

3.6.2.3 Das Konfliktpotential bezüglich des naturschutzfachlichen Wertes hängt einerseits von der Wertigkeit der zu überplanenden Fläche, andererseits aber auch vom Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume ab und muss daher im Einzelfall geprüft werden. Bei hochwertigen Beständen (z. B. Moorwiesen) sind Konflikte durch die Bebauung anzunehmen, bei naturschutzfachlich unbedeutenden Beständen (z. B. intensiv genutzten Ackerflächen) sind dagegen keine oder deutlich geringere Beeinträchtigung zu erwarten.

3.6.2.4 Vereinbarkeit mit Schutzgebieten und Fachplanungen

3.6.2.5 Die Unterschutzstellung von Flächen bzw. einzelnen Elementen dient dazu, diese aufgrund ihrer besonderen Bedeutung (z. B. als Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten) durch öffentliches Recht langfristig zu sichern. Vorranggebiete dienen dazu, einem bestimmten Belang Vorrang vor anderweitigen Nutzungen zu gewähren. Damit soll die nachhaltige Nutzbarkeit der natürlichen Lebensgrundlagen gesichert werden.

3.6.3 Einbindung in die Landschaft (Landschaftsbild)

3.6.3.1 Das Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch – Kressbronn a. B. - Langenargen weist ein vor allem durch die Topografie und die Strukturvielfalt bedingtes abwechslungsreiches Landschaftsbild auf. Die Erhaltung der vielfältigen Kulturlandschaft ist sowohl für die heimatliche Identifikation der hier lebenden Menschen als auch für die touristische Entwicklung der Ferienorte im Bodenseekreis von großer Bedeutung. Der Einbindbarkeit der gewerblichen Flächen in das sensible Landschaftsbild wird daher höchste Priorität zugemessen. Die zu prüfenden Standorte sind vor allem im Hinblick auf ihre Exponiertheit, die Betroffenheit von Blickbeziehungen und die Vorbelastung durch andere naturferne Landschaftselemente (landschaftsfremde Gebäude, Hochspannungsleitungen) zu bewerten.

3.7 Darstellung der artenschutzfachlichen Bewertungskriterien

3.7.1 Vereinbarkeit mit potenziell vorhandenen artenschutzrechtlich relevanten Arten

3.7.1.1 Den artenschutzfachlichen Kriterien sollte besondere Beachtung geschenkt werden. Dies ist notwendig, um die Artenvielfalt sowie die Lebensräume dieser zu erhalten.

3.8 Darstellung der immissionsschutzrechtlichen Bewertungskriterien

3.8.1 Nähe zu schützenswerten Nutzungen (z.B. Wohnen, Büros, etc.)

3.8.1.1 Hinsichtlich der Eignung eines Standortes für das Gewerbegebiet sind auch die an das Gebiet angrenzenden, schützenswerten Nutzungen zu betrachten. Für die Umsetzbarkeit des Gewerbegebietes ist es erforderlich, dass der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) erfüllt wird. Demnach darf ein Gewerbegebiet nur in einem ausreichend großem

Abstand zu Flächen, welche die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen ausgewiesen werden. Einen konkreten Abstand gibt das BImSchG für den Trennungsgrundsatz nicht vor, daher wird nach derzeitigem Kenntnisstand wird von einem Abstand von ca. 50 m ausgegangen.
Unabhängig vom Trennungsgrundsatz ist für das Gewerbegebiet eine Lärmkontingentierung der Teilflächen als sinnvoll bzw. erforderlich anzusehen. Umso näher schützenswerte Nutzungen an den Standortalternativen bestehen oder planungsrechtlich zulässig sind, desto geringere Kontingente können für die Gewerbeflächen vergeben werden. Bei niedrigen Kontingenten können gegebenenfalls die geplanten Nutzungen nicht oder nur mit Lärmschutzmaßnahmen entstehen.
Da durch den Trennungsgrundsatz sowie niedrige Kontingente die gewerblichen Flächen stark eingeschränkt werden können, wurde für dieses Bewertungskriterium der höchste Faktor vergeben.

3.8.2 Immissionen im Plangebiet (z.B. durch Verkehrslärm, Geruch etc.)

3.8.2.1 Durch die auf die Standorte einwirkenden Immissionen sind ggf. schützenswerte Nutzungen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes durch entsprechende Maßnahmen zu schützen. Als schützenswerte Nutzungen sind dabei vor allem Büro- und Sozialräume einzustufen. Bei Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 sind die schützenswerten Räume zum Beispiel auf die der Emissionsquelle abgewandten oder rückwärtigen Gebäudeseite zu orientieren, mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen auszustatten, etc.. Diese Auflagen können sich beeinträchtigend auf die Flexibilität der vorgesehenen Nutzungen oder die Kosten auswirken.
Da ein Gewerbegebiet trotz hohen Immissionen von außen nahezu immer umsetzbar ist, wurde für dieses Bewertungskriterium der niedrigste Faktor vergeben.

3.9 Darstellung der sonstigen Bewertungskriterien mit Gewichtungsfaktor

3.9.1 Freiheit von sonstigen einschränkenden Faktoren

3.9.1.1 Ein wesentlicher Aspekt ist hier der Verlust von landwirtschaftlichen Böden in einer von der Landwirtschaft geprägten Region. Daneben stellen Altlasten, Gefährdung durch Hochwasser, etc. weitere einschränkende Faktoren dar. Auch über diese hinaus kann es weitere, sehr auf den Einzelfall bezogene Belange geben, die Auswirkungen auf die Eignung einer Fläche haben.

4 Zusammenfassung, Schlussfolgerung und weitere Vorgehensweise

4.1 Schlussfolgerungen und Zusammenfassung

4.1.1 Ziel der Prüfung von Standortalternativen für die Ansiedlung eines großflächigen, interkommunalen Gewerbegebietes zur Nutzung durch klein- bis großflächig und teilweise auch lärmintensiv produzierende Gewerbebetriebe war es, herauszuarbeiten, ob in geeigneterer Weise angebundene und gleichzeitig städtebaulich und immissionsschutztechnisch geeignete Standortalternativen für dieses Vorhaben vorliegen.

4.1.2 Die detaillierte Prüfung der einzelnen Standortalternativen kommt zu dem Ergebnis, dass zwar einige Standorte vorliegen, die jedoch vor allem aus städtebaulicher oder landschaftsplanerischer Sicht nicht für die Ansiedlung eines großflächigen, interkommunalen Gewerbegebietes geeignet sind.

4.1.3 Der Standort 1 ist durch die Einhaltung des Anbauverbotes entlang der angrenzender Bundesstraße 31 sowohl hinsichtlich der nutzbaren Flächen als auch des möglichen Zuschnittes und der wirtschaftlichen Erschließung dieser verbleibenden Flächen städtebaulich nicht zur Nutzung durch Gewerbeflächen geeignet. Der Standort verfügt darüber hinaus lediglich über geringfügige Weiterentwicklungsmöglichkeiten auf Grund des begrenzten Platzangebotes bzw. auf Grund der bestehenden angrenzenden baulichen Nutzungen. Zudem ist keine direkte Anbindung an bestehendes Gewerbe vorhanden und die Fläche ragt weit in die offene Landschaft, was sowohl aus städtebaulicher als auch aus landschaftsplanerischer Sicht gegen ein interkommunales Gewerbegebiet an diesem Standort spricht.

4.1.4 Gute Erschließungsmöglichkeiten weist der Standort 3 auf. Ebenfalls sind durch das Angrenzen an die Alternative S2 gute Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden. Allerdings kann es aufgrund angrenzender Wohnbaufläche zu immissionsschutztechnischen Konflikten kommen.

4.1.5 Auch der Standort 5 weist Probleme bei der wirtschaftlichen Erschließung auf, da dieser bisher nur von Norden aus erschlossen ist. Aufgrund der mangelnden Anbindung an vorhandenes Gewerbe sowie der Angrenzung an Siedlungsbestand ist dieser Standort vor allem aus städtebaulichen und immissionsschutztechnischen Gründen ungeeignet für die Errichtung eines interkommunalen Gewerbegebietes.

4.1.6 Eine bessere Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten und Gewerbeflächen sind bei den Standorten 4 und 8 gegeben. Allerdings sind die Flächen nur sehr schmal zugeschnitten, was für ein großflächiges Gewerbegebiet ungeeignet ist. Vor allem die Fläche am Standort 8 ist im Südosten durch das angrenzende Naturschutzgebiet, im Norden und Süden durch den angrenzenden Bestand und im Nordwesten durch die Bundesstraße 31 stark eingegrenzt. Zudem muss das Anbauverbot an die Bundesstraße eingehalten werden. Dadurch verringert sich der Flächenzuschnitt

erheblich, sodass der Standort für die Ansiedelung eines interkommunalen Gewerbegebietes ungeeignet ist

4.1.7 Aus städtebaulicher Sicht sehr positiv zeigt sich der Standort 6. Allerdings sprechen einige landschaftsplanerische Aspekte gegen die Ansiedelung eines interkommunalen Gewerbegebietes. Beispielhaft anzuführen wäre die Überlagerung mit dem festgesetzten Wasserschutzgebiet "ZWUS-OBERE WIESEN" (Nr. 435126) Zone III und IIIA; im nördlichen Bereich Überlagerung mit dem Landschaftsschutzgebiet "Tettnanger Wald mit angrenzender Feldflur zwischen Bodenseeufer und Tettnang" (Schutzgebiets-Nr. 4.35.043).

4.1.8 Hauptproblem des Standortes 7 ist die Lage am Ortsrand und die geringe Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten. Außerdem grenzt das Gebiet an Wald an, was sowohl aus artenschutzrechtlicher als auch aus landschaftsplanerischer Sicht gegen eine Errichtung eines interkommunalen Gewerbegebietes spricht.

4.1.9 Am besten Schnitt hierbei der Standort 2 ab, welcher sich sowohl durch seine gute Verkehrsanbindung als auch durch seinen vorteilhaften Flächenabschnitt von den anderen Standortalternativen abhebt. Auch in Bezug auf Natur und Landschaft zeigt sich der Standort sehr positiv, da dieser, im Gegensatz zu den anderen Standorten, abseits von Wohn- und Schutzgebieten liegt. Außerdem grenzt der Standort direkt an Alternative S3 an, sodass hierbei gute Erweiterungsmöglichkeiten geboten sind. Lediglich aus artenschutzrechtlicher Sicht weist der Standort Konflikte auf.

4.1.10 Durch die vorangegangenen Ausführungen zu den Bewertungskriterien der einzelnen Standortalternativen kann daher ein auf die zu Grunde gelegten Parameter zutreffendes Ergebnis formuliert werden. Anhand der oben dargestellten Aspekte zeigte sich der Standort 2 im Bereich "Kapellenesch-Haslach" als besonders geeignet.

4.2 Weitere Vorgehensweise

4.2.1 Die Ergebnisse der Standortalternativenprüfung "Interkommunales Gewerbegebiet" des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch – Kressbronn a. B. – Langenargen werden mit den betroffenen Behörden im Rahmen eines weiteren Abstimmungsgespräches mit dem Regierungspräsidium Tübingen und dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben sowie in einem Behördenunterrichtungstermin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend abgestimmt.

4.2.2 Eine Zusammenfassung sowie eine Schlussfolgerung werden nach Durchführung der Abstimmungsgespräche mit den entsprechenden Behörden ergänzt.

5 Anhang

- Anhang 1: Bewertungsbögen der Standortalternativenprüfung (siehe Anhang 1)
- Übersicht zur Lage der Alternativstandorte (siehe Anhang 2)

Fachgutachten erstellt am: 29.06.2022

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

(Unterschrift) Bearbeiter: L. Burger

Die in dem vorliegenden Fachgutachten enthaltenen Ergebnisse basieren auf der genannten Literatur sowie auf den vom Auftraggeber und den Fachbehörden zur Verfügung gestellten Daten. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird ausschließlich für selbst ermittelte Informationen/Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Die vorliegende Untersuchung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen. Eine Veröffentlichung bedarf der Genehmigung der Sieber Consult GmbH. Die Weitergabe an Dritte bedarf der Zustimmung des Auftraggebers. Nur die gebundenen Originalausfertigungen tragen eine Unterschrift.