Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Wetteäcker II“

und Örtliche Bauvorschriften
im OT Erzingen

1.Fertigung

Endgültige Fassung vom 03.06.2019

kaiser

planungsbüro + vermessungsbüro k a i s e r
daimlerstraße 15, 79761 wt-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 9211-22

Inhaltsverzeichnis zum B-Plan

A. SATZUNG

B. BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Raumordnung - Flächennutzungsplan
4. Planungsgebiet
5. Erschließung
6. Altlasten
7. Bebauung und Nutzung
8. Naturhaushalt und Landschaft
9. Wasserschutzgebiet
10. Baugrund
11. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
12. Kosten

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise
IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

D. PLANTEIL

1.	Flächennutzungsplan (Auszug)	(Blatt 1)	unmaßstäblich
2.	Lageplan	(Blatt 2)	M 1:500
3.	Schnitt 1-1, 2-2, 3-3	(Blatt 3)	M 1:200
4.	Gestaltungsplan	(Blatt 4)	M 1:500

E. UMWELTBERICHT

Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau hat den Bebauungsplan „Wetteäcker II“ im OT Erzingen und Örtliche Bauvorschriften unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 03.06.2019 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

PlanzV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesrecht

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612).

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetztes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221).

NatschG Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597).

Teil A
SATZUNG
Fortsetzung...

§ 1
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 2).

§ 2
BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

B.	Begründung	(1.-12.)	i.d.F. vom 03.06.2019
C.	Textliche Festsetzungen	(I.- IV.)	i.d.F. vom 03.06.2019
D.	Planteil		
	Flächennutzungsplan (Auszug)	(Bl. 1)	i.d.F. vom 23.05.2019
	Lageplan / Bebauungsplan	(Bl. 2)	i.d.F. vom 03.06.2019
	Schnitt 1-1, 2-2, 3-3	(Bl. 3)	i.d.F. vom 03.06.2019
	Gestaltungsplan	(Bl. 4)	i.d.F. vom 03.06.2019

§ 3
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4
AUSSERKRAFTSETZEN

Mit Inkrafttreten dieser Satzung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grabenäcker, Rechtskraft vom 01.12.1976 und des VEP „Wetteäcker I“, Rechtskraft vom 01.02.2016 im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des B-Planes – Lageplanausschnitt) außer Kraft gesetzt.

§ 5
INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften treten zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

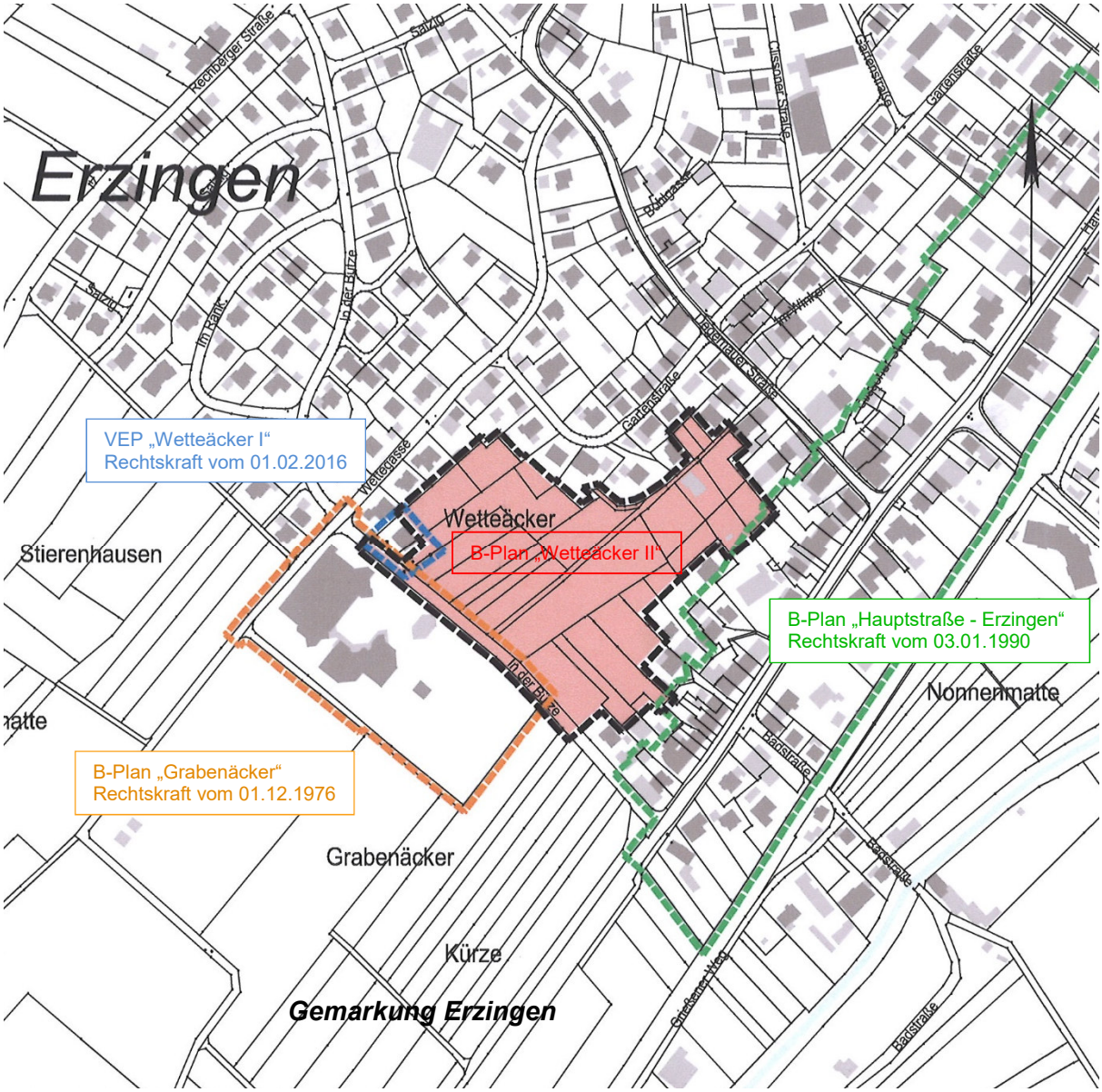
Klettgau, den 03.06.2019

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister

Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes – Übersichtslageplan

(Darstellung unmaßstäblich)



Teil B BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Nach wie vor besteht großes Interesse an Bauland in der Gesamt-Gemeinde Klettgau, bevorzugt im Kernort Erzingen. Geeignete Flächen, welche für eine variable und doch flächensparende Wohnbebauung möglich und im Besitz der Gemeinde Klettgau sind, gibt es nicht. Die Baulandflächen an der Rechberger Straße sind zwischenzeitlich komplett vergeben. Vereinzelt sind im OT Erzingen noch Baulücken vorhanden, diese befinden sich jedoch in Privatbesitz und sind für den Eigenbedarf reserviert.

Der aktuell noch gültige Flächennutzungsplan weist im Gewann „Wetteäcker“ große Freiflächen für eine künftige Wohnbebauung aus, ein Großteil dieser Flächen befindet sich im Eigentum der Gemeinde Klettgau. Die weitere Wohnbaulandentwicklung für den Bereich „Wetteäcker“ im OT Erzingen hat deshalb für die Gemeinde oberste Priorität.

Begründet darauf hat der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau am 05.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wetteäcker II“ gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Klettgau erfreut sich auf Grund ihrer geographischen und strategischen Lage, zunehmender Beliebtheit mit einem daraus begründeten, ständig und kontinuierlich zunehmenden Bedarf, an Wohnbauflächen aller Art. Eine besondere Bedeutung kommt dabei dem Kernort Erzingen zu. Der Ortsteil befindet sich im östlichsten Teil des Klettgaus und bildet mit der östlichen Gemeindegrenze den Abschluss des Landkreises Waldshut zur Schweiz. Der Ortsteil Erzingen mit eigener Bahnstation liegt direkt an der DB Strecke 4000 Mannheim (Basel) -Konstanz sowie an der Bundesstraße 34 Waldshut-Schaffhausen.

Die Entwicklungsfläche „Wetteäcker“ bietet vielfältige Möglichkeiten und Chancen für eine nachhaltige und zukunftsfähige Bebauung und Nutzung. Die Betrachtung darf sich allerdings nicht nur auf die tatsächlich freien und unbebauten Flächen beschränken. Eine sinnvolle Gesamtkonzeption erfordert auch den Einbezug bereits bebauter oder einer bestehenden Bebauung bereits zugeordneter Flächen / Räume. Nur dann kann eine geordnete und in das Ortsbild passende Entwicklung zum Ziel führen. Eine besondere Bedeutung wird dabei der bestehenden Bebauung entlang der B 34 und der L 163a zugemessen.

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Durch die vielfältigen Möglichkeiten einer zielgerichteten Bebauung (Einzel-, Doppel-, Reihen- und auch Mehrfamilienhäuser) kann ein Wohnungsangebot geschaffen werden, welches die unterschiedlichsten Bevölkerungsschichten deckt. Dadurch wird ein nachhaltiges Angebot an individuellem Wohnraum im OT Erzingen der Gemeinde Klettgau geschaffen. Die geplante Bebauung soll im Weiteren den Ortsrand und Ortseingangsbereich akzentuieren und gleichzeitig den Ortskern um eine markante städtebauliche Bebauung ergänzen. Daraus resultiert ein hoher Anspruch an die Gestaltung insgesamt. Die geplanten Gebäude der neuen Bebauung bestimmen und prägen ausschließlich das Landschaftsbild. Ergänzungen dazu sind im Zuge einer Grünordnung sinnvoll und wünschenswert.

Mit der Realisierung des Baugebietes „Wetteäcker II“ wird der beständigen Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Klettgau, speziell im Kernort Erzingen, Rechnung getragen. Das geplante Wohngebiet soll primär den gewünschten Bedarf an Wohnbaulandflächen decken, gleichzeitig die Abwanderung vor allem junger einheimischer Bauinteressenten verhindern und damit auch zur Stabilität der Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde Klettgau insgesamt beitragen.
Der Bebauungsplan „Wetteäcker II soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen schaffen, welche den Bedarf im Ortsteil Erzingen für einen geschätzten Zeitraum von ca. 5 Jahren decken.

Die besonderen Rahmenbedingungen zur Entwicklungsfläche „Wetteäcker“ lassen einen freihändigen Grunderwerb über die definierte Gesamtfläche nicht zu. Für die Gemeinde Klettgau hat die Entwicklung im Gewann „Wetteäcker“ jedoch höchste Priorität. Der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau hat deshalb beschlossen, parallel zum B-Planverfahren eine Umlegung gem. § 45-79 BauGB durchzuführen.

3. Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Klettgau vom 17.02.1997, genehmigt am 01.10.1997 durch das Landratsamt Waldshut, mit Rechtskraft vom 17.10.1999 sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Wetteäcker II“ im überwiegenden Teil als Wohnbauflächen (W) ausgewiesen. Entlang der angrenzenden bestehenden Bebauung im Osten - Südosten weist der FNP Mischflächen (M) aus (s. D. Planteil, Flächennutzungsplan, Blatt 1 - Auszug).
Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Fortschreibung mit demselben Inhalt im überplanten Bereich.

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

4. Planungsgebiet

Das Gebiet zum B-Plan „Wetteäcker II“ liegt auf Gemarkung Erzingen, der Gemeinde Klettgau. Das überplante Gebiet schließt im Norden, Osten und Süden an die vorhandene Bebauung an, im Westen bildet die Straße In der Bütze mit angeschlossenem Schulareal / Parkplatz die Abgrenzung.

Der B-Planbereich „Wetteäcker II“ umfasst die im beiliegenden Lageplan (Blatt 2) umgrenzten und nachfolgend zusammen gestellten Flächen.

Flst. Nr.	Gesamtfläche	B-Planfläche			
	m²	m²	Bemerkung	Nutzung	
167	219	219		G	
168	210	210		G	
174	119	119		Weg	
175/1	788	788		WBF	
175/2	747	747		WBF	
176	514	147	Teilfläche	WBF	
191	3092	597	Teilfläche	GFIG	
191/2	572	572		WBF	
193	1263	1263		G	
194	579	579		G	
203	1108	270	Teilfläche	G	
203/1	1346	333	Teilfläche	G	
204	2033	1218	Teilfläche	WBF	
210/1	1684	1684		Gr	
212	549	74	Teilfläche	Gr	
223/1	756	756		G	
225	1648	1648		Gr	
2012	2813	1671	Teilfläche	S	In der Bütze
2018/2	901	901		Gr	
2019	3864	3864		Gr	
2019/1	1067	300	Teilfläche	WBF	
2020	1520	1520		Gr	
2021	1366	1366		Gr	
2022/1	1431	1431		Gr	
2024	607	607		Gr	
2025	619	619		Gr	
2026	1121	1121		Gr	
2027	997	858	Teilfläche	S	
2028	4098	4098		Gr	
Gesamtfläche		29.580	m²		
entspricht ca.		2,96	ha		

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Gr	Grünland
G	Gartenland
WBF	Wohnbaufläche
GFIG	GF Industrie und Gewerbe
Weg	Weg
S	Straßenverkehr

Das Gelände zeigt eine von Norden nach Süden abfallende Topographie mit Neigungen zwischen ca. 1 % und max. ca. 3% auf und ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen mit bereichsweise größerem Streuobstbestand.

Die Grundstücke Flst. 2012, 2019, 2021, 2024, 2026, 174, 2027, 2028 und 223/1 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Klettgau, alle anderen Flächen sind Privateigentum.

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Grundlage für sämtliche Fachplanungen sind die Zwangspunkte aus der Topographie, die vorhandenen Einrichtungen zur Infrastruktur sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen zum geplanten Baugebiets.

5.2 Verkehrsanlagen

Projektgrundlagen:

RASt 06 → Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, aktuelle Ausgabe (2006).

Die städtebauliche Zielsetzung zum neuen Baugebiet mit Anspruch auf gesteigerte Wohnqualität ist auch in der Konzeption zur verkehrlichen Erschließung erkennbar.
Die neuen Erschließungsstraßen wurden in ihrer Dimensionierung generell auf das fahrgeometrisch notwendige Mindestmaß reduziert. Die geplanten Straßenzüge lassen einen beruhigten Erschließungsverkehr erwarten.
Mit der gewählten, funktional einfach gegliederten und räumlich begrenzten verkehrlichen Erschließungskonzeption wird auch die Versiegelung von Flächen begrenzt.
Die kurzen Streckenabschnitte lassen hohe Geschwindigkeiten nicht zu, sodass in der Folge davon auch eine spürbare Minderung der Umweltbelastung durch Lärm- und Schadstoffausstoß erwartet werden kann.

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Das verkehrliche Konzept sieht vor, das neue Baugebiet grundsätzlich über die bestehende Erschließungsstraße In der Bütze zu erschließen. Von dieser Straße aus führt ein geplanter Straßenring in die innere Erschließung, welcher im südlichen Bereich durch eine kurze Stichstraße ergänzt wird. Im Osten wird die neue Stichstraße über eine neue Gehwegverbindung an den bestehenden Wohnweg Flst. 2027 (Degernauer Straße) angeschlossen.

Straße In der Bütze A-B-C
Die Straße In der Bütze hat die Funktion einer Erschließungsstraße für die unmittelbar südlich und nördlich angeschlossenen Flächen. Die bestehende Straße mit einer Fahrbahnbreite ca. 6,00m bleibt wie im Bestand erhalten. Auf der Nordseite ist ein schmaler Gehweg mit 1,50m Breite auf die gesamte Strecke vorhanden. Der vorhandene Gehweg entfällt und wird durch eine Kombination aus Stellplätzen mit angeschlossenem neuen Gehweg ersetzt. Der Verkehrsablauf erfolgt somit im Trennprinzip.

Gewählter Querschnitt:	Fahrbahn	B = 6,00m
	Parkplätze	B = 5,00m
	Gehweg	B = 2,70m (Nordseite)

Der vorhandene Fahrbahnquerschnitt deckt den Begegnungsfall LKW / PKW bei normaler zulässiger Geschwindigkeit (50km/h), der Begegnungsfall LKW / LKW und BUS / BUS ist bei verminderter Geschwindigkeit (≤ 40km/h) ebenfalls gewährleistet.

Entlang der Straße In der Bütze entstehen ca. 27 neue öffentliche Senkrechtparkstände.

Die Fahrbahn wird durch beidseitige Randeinfassungen begrenzt, am Tief-Rand beträgt der Anschlag 3 cm (Niederbord). Die Fahrbahnfläche wird asphaltiert, die Parkstände und die Gehwege werden mit einem gehfreundlichen Betonpflaster belegt. Innerhalb der Parkflächen ergänzen bereichsweise kleinere Grünflächen mit Baumbestand die Grünordnung und runden damit das Erscheinungsbild des Straßenzuges positiv ab. Im Bereich der Querung der Straße an der Fußwegverbindung von der Degernauer Straße (B) soll ein gestalteter Bereich die besondere Situation der kreuzenden Fußgänger verdeutlichen und damit auch zur Erhöhung der Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer beitragen.

Wohnstraße A-D-E-F-G-C
Die Straße ist als Ringstraße mit kurzen Streckenabschnitten konzipiert, die Verkehrsräume zeigen sich trotzdem übersichtlich.

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Verkehrsberuhigungsmaßnahmen sind nicht notwendig, die Einmündung in die Stichstraße sowie auch die zentral angebundene Geh-Radwegverbindung B-F in Richtung Schule betonen die besondere Situation und verstärken damit den Anspruch zu einem erhöhten aufmerksamen Verhalten im Straßenverkehr. Der Verkehr erfolgt im Mischprinzip, auf die Anlage von Gehwegen wird verzichtet.
Gewählter Querschnitt: Fahrbahn B = 5,50m

Der gewählte Fahrbahnquerschnitt mit B = 5,50m deckt den Begegnungsfall LKW / PKW bei normaler zulässiger Geschwindigkeit (50km/h). Der Begegnungsfall LKW / LKW muss, auch bei verminderter Geschwindigkeit (≤ 40 km/h), die befestigten, privaten Hof- und Zufahrtsflächen mitbenützen.

Die Fahrbahn wird durch beidseitige Randeinfassungen begrenzt, am Tief-Rand beträgt der Anschlag 3 cm (Niederbord). Die Fahrbahnfläche wird asphaltiert.

<u>Wohnweg E-H</u>
Der Wohnweg ist eine Stichstraße (Sackgasse). Am Ende ist eine Wendeanlage gem. Bild 59 RASt 06 angeordnet, sie ist für Fahrzeuge bis 10m Länge ausgelegt (3-achsiges Müllfahrzeug).
Der Wohnweg E-H trägt als kurze Stichstraße einer gewünschten Verkehrsberuhigung in hohem Maße bei und verbessert dadurch die Benutzung für Radfahrer, Fußgänger und Anlieger deutlich. Der Verkehr erfolgt im Mischprinzip, Gehwege sind nicht erforderlich.
Gewählter Querschnitt: Fahrbahn B = 5,50m (zw. d. Borden)

Der gewählte Fahrbahnquerschnitt mit B = 5,50m deckt den Begegnungsfall LKW / PKW bei normaler zulässiger Geschwindigkeit (50km/h). Der Begegnungsfall LKW / LKW muss, auch bei verminderter Geschwindigkeit (≤ 40 km/h), die befestigten, privaten Hof- und Zufahrtsflächen mitbenützen.

Die Fahrbahn wird durch beidseitige Randeinfassungen begrenzt, am Tief-Rand beträgt der Anschlag 3 cm (Niederbord). Die Fahrbahnfläche wird asphaltiert.

Die Verbindung zur Degernauer Straße / L 163a (H-I) erfolgt über eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung nur für Fußgänger, Radfahrer, ausnahmsweise wird auch die Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge zugelassen. Die Durchfahrt für den allgemeinen motorisierten Verkehr wird durch eine entsprechende Gestaltung des Straßenraumes in Verbindung mit punktuellen Absperrelementen geregelt.

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Rad- /Gehwegverbindung B-F
Die geplante Verbindung B-F nur für Fußgänger und Radfahrer ersetzt in Verbindung mit der Stichstraße mit nachfolgendem Rad- /Gehweg den bisher bestehenden Verbindungsweg von der Degernauer Straße zum Schulzentrum In der Bütze.
Gewählter Querschnitt: R-G-Weg B = 3,50m

Die Fläche wird durch beidseitige Randeinfassungen begrenzt, am Tief-Rand beträgt der Anschlag 3 cm (Niederbord). Die Oberfläche wird mit einem gehfreundlichen Betonpflaster gestaltet.

5.3 Abwasserbeseitigung

Projekt-Grundlagen:

DWA → Regelwerk Abwasser, Abfall, aktuelle Ausgabe der Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik e.V. (GFA) Hennef.

DIN → EN 752, Teil 1-3, aktuelle Ausgabe, Deutsches Institut für Normung e.V. Berlin.

Die bestehende Bebauung um die geplante Entwicklungsfläche „Wetteäcker“ nördlich und östlich entwässert überwiegenden im Mischsystem. Im Osten am Rande der bestehenden Bebauung verläuft von Nord nach Süd ein verdolter Bachlauf. Die bestehende Verdolung ist nicht geeignet, weitere zusätzliche Wassermengen aufzunehmen.

Aus den zwischenzeitlich durchgeführten Untersuchungen zum Baugrund durch die Ingenieurgruppe Goetechnik, Lindenbergstraße 12, 79199 Kirchzarten vom April 2018 geht hervor, dass eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser im B-Planbereich nicht möglich ist.

Das überplante Gebiet zum B-Plan „Wetteäcker II“ muss deshalb im klassischen Trennsystem entwässert werden. Das Regenwasser wird dabei gesammelt und über neue Leitungen zum Vorfluter Klingengraben geführt. Vor der Einleitung in den Vorfluter erfolgen zentrale Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung. Im neuen Baugebiet „Wetteäcker II wird zusätzlich der Einbau von Retentionszisternen festgesetzt. Damit wird auch dezentral Regenwasser zurückgehalten und die Abflussspitzen werden reduziert.

Das Gelände ist wenig bewegt und weist eine von Norden nach Süden abfallende Topographie mit leichten Neigungen auf. Daher müssen die neu geplanten Entwässerungsleitungen überwiegend mit Mindestgefälle verlegt werden. Auf evtl. Rückstaumöglichkeiten aus dem Sammelkanal ist zu achten, entsprechende Einrichtungen (Rückstauvorrichtungen) sind vorzusehen.

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Die Kontrolle und Revision der Leitungen erfolgt über begehbare Kontrollschächte in regelmäßigen Abständen von ca. 50m, an den jeweiligen Richtungsänderungen und an den Haltungsenden.

5.3.1 Schmutzwasser

Dazu zählt ausschließlich häusliches Schmutzwasser. Im Bereich der neuen Baulandflächen zum B-Plan „Wetteäcker II sind neue Schmutzwasserleitungen geplant. Vorgesehen ist die Verwendung von Rohren mit Kreisprofil, DN 200mm in den Haupt-/Sammelleitungen und DN 150mm in den Hausanschlussleitungen.

5.3.2 Oberflächenwasser

Belastetes Oberflächenwasser (Straßen- und Hofflächen) wird über neue Straßeneinlaufschächte gesammelt und über neue Anschlussleitungen PP DN 150mm den neuen Regenwassersammelkanälen zugeleitet.
Im Baugebiet ist der Einbau von Rohren mit Kreisprofil DN 300-400mm in den Haupt-/Sammelleitungen und PP DN150 mm in den Hausanschlussleitungen geplant.

Für die Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers in den Vorfluter Klingengraben sind Rohre mit Kreisprofil DN 800mm erforderlich. Vor der Einleitung in den Vorfluter erfolgen zentrale Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung. Das Niederschlagswasser wird dabei zurückgehalten und teilweise versickert.

5.3.3 Niederschlagswasser privater Baulandflächen

Aus den Untersuchungen zum Baugrund geht hervor, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im B-Planbereich nicht möglich ist. Das Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücken ist deshalb den öffentlichen Regenwassersammelleitungen zuzuführen.
Die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ist mittels Retentionszisternen festgesetzt. Das Wasser kann beispielsweise zur Bewässerung der Grünanlagen verwendet werden.
Das Niederschlagswasser aus den privaten Hofflächen darf nicht in die öffentlichen Verkehrsanlagen abgeleitet werden, entsprechende Einrichtungen sind vorzusehen.

5.3.4 Dränagewasser

Gemäß aktuellem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist gesammeltes Dränagewasser (z.B. aus Baugruben) ortsnah wieder dem natürlichen Wasserhaushalt zuzuführen, der Anschluss an die Kanalisation ist nicht erlaubt.

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

5.3.5 Mischwasserhauptsammler DN 1200

Im bestehenden Verbindungsweg Flst. 2027 zwischen der Degernauer Straße und der Straße In der Bütze verläuft ein Mischwasserhauptsammler DN 1200. Diese Leitung muss im Zuge der neuen Baulanderschließung verlegt werden. Die Leitungstrasse verläuft dann innerhalb der öffentlichen Flächen (Straßen, Wege A-D-E-H).

5.4 Wasserversorgung

Projekt-Grundlagen:

DVGW → Regelwerk, aktuelle Ausgabe Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Eschborn.

In der Straße In der Bütze ist eine Haupt- Wasserversorgungsleitung vorhanden. In den neuen Baulandflächen zum Baugebiet „Wetteäcker II“ erfolgt die Versorgung mit Trinkwasser über einen Ringschluss von dieser Leitung aus. Die neuen Leitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen und –/wege. Geplant sind duktile Gussrohrleitungen (GGG) in der Qualität der aktuell gültigen Anforderungen zum Schutz des Trinkwassers.

Vorgesehen sind neue Hauptleitungen mit Kreisprofil in DN 100 mm, Hausanschlussleitungen in DN 40 mm. Die Regulierung wird durch Strecken- und/oder Hausanschlussschieber sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die neuen Leitungssysteme. Die Druckverhältnisse sind gut, die Vorgaben zum Brandschutz sind beachtet. Durch den Einbau von Überflurhydranten in abgestimmten Aktionsräumen ist die Löschwasserentnahme über die gesamte Fläche gewährleistet.

Das geplante Baugebiet „Wetteäcker II“ liegt in der Schutzzone IIIB zum Schutzgebiet der Klettgaurinne. Auf das Schutzgebiet und die Bestimmungen der dazugehörigen Rechtsverordnung wird hingewiesen (s.Teil C III, Nr. 3).

5.5 Stromversorgung

Die vorhandenen Versorgungsnetze der EVKR – Energieversorgung Klettgau-Rheintal GmbH & Co. KG (Stromversorgung, Straßenbeleuchtung) in den angeschlossenen bebauten Bereichen werden erweitert.

Innerhalb der neuen Baulandflächen erfolgt die Verteilung parallel zu den übrigen Versorgungsleitungen innerhalb öffentlicher Flächen (Straßen und Wege).
Für Niederspannungsleitungen ist generell eine Erdverlegung festgesetzt.

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

5.6 Gasversorgung

Gasversorgungsleitungen sind derzeit nur in der Wettegasse (teilweise), Gartenstraße, Degernauer Straße und Hauptstraße / B 34 vorhanden. In der Straße In der Bütze sind keine Gasversorgungsleitungen vorhanden. Eine Erweiterung der Erdgasversorgung in das geplante Baugebiet „Wetteäcker II“ kann somit nur über die o. g. bestehenden Versorgungssysteme erfolgen.

5.7 Sonstige Versorgungsträger

In der Wettegasse, Gartenstraße, Degernauer Straße und Hauptstraße / B 34 sind auch Anlagen der Deutschen Telekom (Telefon) und der PrimaCom (Breitband) vorhanden. Die Leitungen verlaufen bereichsweise innerhalb privater Flächen, die Sicherung erfolgt durch entsprechende Leitungsrechte.
Eine Erweiterung in die neuen Baulandflächen zum B-Plan „Wetteäcker II ist somit möglich.

5.8 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt prinzipiell über die vorhandenen und / oder neuen Verkehrsanlagen. Im B-Planbereich „Wetteäcker II können alle ausgewiesenen Grundstücke uneingeschränkt angedient werden.
Am Ende der Stichstraße E-H ist eine Wendeanlage gem. Bild 59 RASt 06 angeordnet, sie ist für Fahrzeuge bis 10m Länge ausgelegt (3-achsiges Müllfahrzeug).

6. Altlasten

Im Bereich des geplanten Baugebietes „Wetteäcker II“ sind keine Altlasten bekannt.

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

7. Bebauung und Nutzung

Für den Bereich der geplanten Baugebietserweiterung „Wetteäcker II“ wird entsprechend dem Planungsziel als Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt.

Zulässig sind:
- Wohngebäude,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

Ausgeschlossen werden:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

Das gewählte städtebauliche Konzept zum Gesamtgebiet orientiert sich an den Leitlinien für ein energieeffizientes und –sparendes Bauen. Die frei wählbare Gebäudestellung ermöglicht auch die Nutzung von Solarenergie und schafft gleichzeitig die Voraussetzungen für einen Ausbau als Niedrigenergie- /Passivhaus.

Das geplante Baugebiet zeichnet sich durch seine exponierte, in die umgebend eingebettete ruhige Ortsrandlage auf, das Gebiet soll deshalb im Wesentlichen dem Wohnen dienen.
Für die ausgeschlossenen Nutzungsarten sind innerhalb des Ortsteils Erzingen genügend alternative und in gleicher Art bereits vorbelastete Betriebsflächen / Einrichtungen vorhanden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen im gesamten B-Planbereich auch aus städtebaulichen Gründen grundsätzlich nicht zugelassen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch festgesetzte Baugrenzen bestimmt. Abweichend zur LBO wird bei grenzübergreifenden Baufenstern der Mindestabstand zur Grenze mit 4,00 m festgesetzt. Damit entsteht innerhalb der neuen Baugrundstücke eine bessere räumliche Distanz zwischen den Hautgebäuden, welche sich positiv auf die soziale Verträglichkeit und die Wahrung der Privatsphäre auswirkt.
Auf die Festlegung von Baulinien wird verzichtet, die städtebauliche Akzentuierung erfolgt durch die räumliche Gliederung des Baugebietes.

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Im B-Planbereich „Wetteäcker II wird die offene Bauweise festgesetzt. Bezüglich der Nutzung ist das B-Plangebiet in verschiedene Gebietsbereiche eingeteilt, die Festsetzungen in den Nutzungsschablonen sind zu beachten. (s. Lageplan Blatt 2).

WA (1)
Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4*
Offene Bauweise
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
Traufhöhe maximal + 6,00m, Firsthöhe maximal + 8,50m
± 0,00 = OK FFB EG = ……m ü. NN (s. Planeintrag Lageplan Blatt 2)
*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist zulässig.

WA (2)
Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4*
Offene Bauweise
Zulässig sind nur Doppelhäuser
Traufhöhe maximal + 6,00m, Firsthöhe maximal + 8,50m
± 0,00 = OK FFB EG = ……m ü. NN (s. Planeintrag Lageplan Blatt 2)
*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist zulässig.

WA (3)
Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4*
Offene Bauweise
Zulässig sind nur Reihenhäuser
Traufhöhe maximal + 6,00m, Firsthöhe maximal + 8,50m
± 0,00 = OK FFB EG = ……m ü. NN (s. Planeintrag Lageplan Blatt 2)
*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 ist durch die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage zulässig.

WA (4)
Zulässig sind maximal 4 Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4**
Geschossflächenzahl = 1,5
Offene Bauweise
Zulässig sind nur Einzelhäuser (Geschosswohnungsbau)
Gebäudehöhe maximal + 12,00m
± 0,00 = OK FFB EG = ……m ü. NN (s. Planeintrag Lageplan Blatt 2)
**) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 ist durch die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage zulässig.

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

WA (5)
Zulässig sind maximal 3 Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4**
Geschossflächenzahl = 1,5
Offene Bauweise
Zulässig sind nur Einzelhäuser (Geschosswohnungsbau)
Gebäudehöhe maximal + 9,00m
± 0,00 = OK FFB EG = ……m ü. NN (s. Planeintrag Lageplan Blatt 2)
**) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 ist durch die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage zulässig.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Wetteäcker II“ ist die Dachform wie folgt geregelt:
WA (1), WA (2) und WA (3) = frei wählbar.
WA (4) und WA (5) = Flachdach
Die maximale Dachneigung beträgt 35°. Für Flachdächer und sehr flach geneigte Dächer (bis 10°) wird zur Retention (Rückhaltung) eine extensive Begrünung festgesetzt. Die Substratstärke muss mindestens 10cm betragen.

Die Gebäudestellung ist frei wählbar.

Zur Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen sowie zur Wahrung des Gebietscharakters wird eine Beschränkung der Wohnungen wie folgt festgesetzt:

Einfamilienhaus	= max. 2 Wohnungen
Doppelhaus	= max. 2 Wohnungen je DH-Hälfte
Reihenhaus	= max. 2 Wohnungen je Haus
Geschosswohnungsbau	= max. 12 Wohnungen je Gebäude WA (4)
Geschosswohnungsbau	= max. 10 Wohnungen je Gebäude WA (5)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind als begrünte oder teilbegrünte Parkflächen zu gestalten.
In den Bereichen mit Geschosswohnungsbau WA (4) und WA (5) sind die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen.

Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem begrenzten Angebot an Verkehrsflächen erfolgt im B-Plangebiet „Wetteäcker II“ eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (mind. 2 Stellplätze je Wohnung).

Die Festsetzungen des B-Planes „Wetteäcker II“ sind den aktuellen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen angepasst und erfüllen gleichzeitig auch die besonderen Bedingungen des Standortes in hervorragender Weise.

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Die Inhalte und die gewählten gestalterischen Festsetzungen erlauben eine relativ freie Bestimmung von individuellen Bauabsichten und lassen eine auf den jeweiligen Bedarf individuell abgestimmte Bebauung zu. Der vorhandene Gebietscharakter der im Norden, Osten und Süden angeschlossenen Umgebungsbebauung bleibt dabei gewahrt. Das dem Planentwurf zugrundeliegende städtebauliche Konzept erlaubt, in Verbindung mit den zulässigen Hausformen, eine individuelle Nutzung der Grundstücks- und Freiflächen. Die für eine soziale Verträglichkeit notwendige Privatsphäre wird hierdurch gewährleistet.

Mit der gewählten Bebauungsdichte wird dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Der B-Plan „Wetteäcker II“ weist folgende Flächenbilanz auf:

Gesamtfläche	29.579,00	m²	2,96	ha	100,00	%
Allgemeines Wohngebiet (WA)	23.699,00	m²	2,37	ha	80,12	%
Öffentl. Verkehrsflächen	5.030,00	m²	0,50	ha	17,01	%
Öffentl. Grünflächen	850,00	m²	0,09	ha	2,87	%

8. Naturhaushalt und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird das Gebiet zum B-Plan „Wetteäcker II“ auf seine Funktion im Naturhaushalt sowie auf Veränderungen untersucht, welche mit der Schaffung des neuen Baugebietes verbunden sind.
Die o. g. Untersuchung erfolgte durch eine Umweltprüfung (UP) gem. §§ 1, Abs. 7 und 2, Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse aus dieser Umweltprüfung sind im Teil E - Umweltbericht den B-Planunterlagen beigefügt. Die Festlegungen darin sind verbindlich, dazu zählen auch die Maßnahmen zur Grünordnung.

Geschützte Flächen (FFH-Gebiete, Biotope nach § 33 NatSchG B-W und § 30 BNatschG) sind nicht betroffen.

9. Wasserschutzgebiet (Hinweis)

Das geplante Baugebiet „Wetteäcker II“ liegt in der Zone III B zum Schutzgebiet der Klettgaurinne (WSG-Nr. 337.181) des Zweckverbandes Klettgau. Auf das Schutzgebiet und die Vorgaben der dazugehörigen Rechtsverordnung vom 01.02.1995 wird hiermit hingewiesen.
Evtl. Restriktiven zur Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bezogen auf das jeweilige Bauvorhaben im Bauantrag nachzuweisen und in der Genehmigung festzuschreiben.

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

10. Baugrund

Die Baugrunderkundung soll neben der Prüfung der Sickerfähigkeit des Baugrundes auch Auskunft über evtl. geogen vorhandene Belastungen im Boden geben. Damit können Verwertungs- und Entsorgungswege für den bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub frühzeitig festgelegt und daraus notwendige Maßnahmen mit den zuständigen Behörden rechtzeitig abgestimmt werden.

Zum Baugrund liegt zwischenzeitlich ein Gutachten der Ingenieurgruppe Geotechnik, Lindenbergstraße 12, 79199 Kirchzarten, vom April 2018 vor.

Der Schichtenaufbau wurde am 23.03.2018 stichprobenartig durch vier 3,8 m bis 4,0 m tiefe Baggerschürfe erkundet. Ergänzend wurden am 22.03.2018 zwei Sondierungen mit der Schweren Ramm-sonde DPH-15 bis in Tiefen von 6,9 m und 7,6 m zur Ermittlung der Lagerungsdichte der Erdstoffe, der Tiefenlage der Kiesoberfläche und im Hinblick auf einen flächenhafteren bzw. tiefer reichenden Baugrundaufschluss durchgeführt. Die Schürfe wurden nach geologischen und bodenmechanischen Kriterien in Anlehnung an EN ISO 14688 bzw. 14689 (Benennung, Beschreibung und Klassifizierung von Boden bzw. Fels) aufgenommen. An kennzeichnenden Erdstoffproben aus den Schürfen wurden Laborversuche zur geotechnischen Klassifizierung und zur Festlegung von Bodenkennwerten ausgeführt. Im Weiteren wurden Mischproben erstellt, um orientierende Schadstoffuntersuchungen vornehmen zu können.
Gemäß Baugrundgutachten stehen folgende Bodenformationen im B-Plangebiet an:

Mutterboden / Oberboden	ca. 0,2m u. GOF,
Auffüllung	ca. 0,5m u. GOF,
Decklage	ca. 2,3 bis 5,6m u. GOF
Niederterrassenschotter	nicht festgestellt, tiefer als 7,6m u. GOF

Die bindigen Erdstoffe der Decklage sind nicht ausreichend wasserdurchlässig, weshalb ein Versickern von Wasser im B-Plangebiet nicht möglich ist. Der Grundwasser-Flurabstand befindet sich in einer für die Bebauung nicht relevanten Tiefe von ≥ 10 m.

Die umwelttechnischen Untersuchungen zeigen auf, dass der Baugrund nicht geogen belastet ist, Abfallrechtlich ist das Material nach VwV Boden mit dem Zuordnungswert Z0 eingestuft, Umweltgefährdungen werden ausgeschlossen.
Der anfallende Erdaushub wird im Rahmen der Baumaßnahmen im Planungsgebiet so weit wie möglich wiederverwendet.

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Sollte bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub wider Erwarten aus dem Planungsgebiet abgefahren werden müssen, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten vorab mit den zuständigen Fachbehörden im Landratsamt Waldshut zu klären.

Das Gutachten Liegt bei der Gemeinde Klettgau zur Einsicht aus.

11. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Die gewünschte, zügige Bereitstellung von neuem Wohnbauland im Ortsteil Erzingen erfordert eine möglichst zeitnahe Umsetzung des geplanten Baugebietes „Wetteäcker II“.
Dabei entstehen vorwiegend Kosten für die Erschließung. Ein Teil dieser Kosten kann über Erschließungsbeiträge beziehungsweise Kostenaufschläge auf die Grundstückspreise wieder eingenommen werden.
Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Grenzregelung im Umlegungsverfahren und die Erschließung der Grundstücke sein, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des B-Planes erforderlich werden.

12. Kosten

Auf der Grundlage des Entwurfes wurden folgende Kosten zur Erschließung der geplanten Baugebietserweiterung „Wetteäcker II“ ermittelt:

<u>Innere Erschließung</u>

1.	Straßenerstellung einschl. Straßenbel.	ca.	775.000 EUR
2.	Kanalisation – Trennsystem einschl. Umlegung MK DN 1200	ca.	1.235.000 EUR
3.	Trink- und Löschwasserversorgung	ca.	220.000 EUR
4	Breitbandversorgung	ca.	48.000 EUR
1.- 4.	Baukosten gesamt	ca.	2.278.000 EUR

Klettgau, den 03.06.2019

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN

für den im Lageplan durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. Die Planzeichnung (vgl. Lageplan, Blatt 2) wird wie folgt ergänzt:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend dem Planungsziel folgende Nutzung festgesetzt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

1.1.2 Ausgeschlossen werden:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

1.2 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen gem. § 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB

1.3 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

1.4 Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 und 19 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und die Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze bestimmt (s. Lageplan Blatt 2 und Schnitte 1-1, 2-2, 3-3, Blatt 3):

Grundflächenzahl

In den vordefinierten Teilbereichen sind folgende Grundflächenzahlen festgesetzt:
WA (1) = 0,4*
WA (2) = 0,4*
WA (3) = 0,4*
*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist zulässig.
WA (4) = 0,4**
WA (5) = 0,4**
**) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 ist durch die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen zulässig.

Geschossflächenzahl

In den vordefinierten Teilbereichen sind folgende Geschossflächenzahlen festgesetzt:
WA (4) = 1,5
WA (5) = 1,5

Geschosse

Die Anzahl der zulässigen Geschosse ist für die vordefinierten Teilbereiche wie folgt festgesetzt:
WA (1) = maximal 2 Vollgeschosse
WA (2) = maximal 2 Vollgeschosse
WA (3) = maximal 2 Vollgeschosse
WA (4) = maximal 4 Vollgeschosse
WA (5) = maximal 3 Vollgeschosse

3. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 (3) BauGB

3.1 Die höhenmäßige Festlegung der Gebäude erfolgt im gesamten B-Plangebiet über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = ± 0,00 = ……..m NN (s. Lageplan Blatt 2 und Schnitte 1-1, 2-2, 3-3, Blatt 3).

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

3.2 Die Gebäudehöhe ist für die vordefinierten Teilbereiche wie folgt festgesetzt (s. Lageplan Blatt 2 und Schnitte 1-1, 2-2, 3-3, Blatt 3):

WA (1) -	Maximale Traufhöhe (TH)	= + 6,00m ab OK FFB EG
	Maximale Firsthöhe (FH)	= + 8,50m ab OK FFB EG
WA (2) -	Maximale Traufhöhe (TH)	= + 6,00m ab OK FFB EG
	Maximale Firsthöhe (FH)	= + 8,50m ab OK FFB EG
WA (3) -	Maximale Traufhöhe (TH)	= + 6,00m ab OK FFB EG
	Maximale Firsthöhe (FH)	= + 8,50m ab OK FFB EG
WA (4) -	Maximale Gebäudehöhe	= +12,00m ab OK FFB EG
WA (5) -	Maximale Gebäudehöhe	= + 9,00m ab OK FFB EG

4. Bauweise
gem. § 22 BauNVO

4.1 Als Bauweise ist im gesamten B-Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

4.2 Für die vordefinierten Teilbereiche sind folgende Haustypen zulässig (s. Lageplan Blatt 2 und Schnitte 1-1, 2-2, 3-3, Blatt 3):
WA (1) = Einzel- und Doppelhäuser
WA (2) = Doppelhäuser
WA (3) = Reihenhäuser
WA (4) = Einzelhäuser (Geschosswohnungsbau)
WA (5) = Einzelhäuser (Geschosswohnungsbau)

5. Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).

5.2 Bei grenzübergreifenden Baufenstern wird abweichend zur LBO ein Mindest-Grenzabstand zu den neuen Grundstücksgrenzen mit 4,00m festgesetzt.

6. Stellung der baulichen Anlagen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der Gebäude ist frei wählbar.

7. Nebenanlagen
gem. § 14 BauNVO

7.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

7.2 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

7.3 Windkraftanlagen werden gem. § 14 BauNVO ausgeschlossen.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

8. Garagen, Carports und Stellplätze
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO
Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der im B-Plan festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzungen Nr. 6.2 und 6.3 der Örtlichen Bauvorschriften sind zu beachten.
In den Wohnbauflächen WA (4) und WA (5) sind für die notwendigen Stellplätze Tiefgaragen festgesetzt.

9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB
Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um freizuhaltende Sichtdreiecke an einmündenden Straßen / Wegen zur Verkehrssicherheit.

10. Flächen für Leitungsrechte (LR)
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

10.1 Im Bebauungsplan (s. Lageplan Blatt 2) sind innerhalb der privaten Grundstücke bereichsweise Flächen für Leitungsrechte zugunsten folgender Versorgungsträger festgesetzt:
- EW = Entwässerung (RK, SK, MK)
- WV = Wasserversorgung

10.2 Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind nicht bebaubar. Es darf keine Beeinträchtigung, Gefährdung oder Beschädigung der Leitungen auftreten und die Zugänglichkeit muss jederzeit gewährleistet sein.

11. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Zur Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen sowie zur Wahrung des Gebietscharakters ist eine Beschränkung der Wohnungen wie folgt festgesetzt:

Einfamilienhaus	= max. 2 Wohnungen
Doppelhaus	= max. 2 Wohnungen je DH-Hälfte
Reihenhaus	= max. 2 Wohnungen je Haus
Geschosswohnungsbau	= max. 12 Wohnungen WA (4)
Geschosswohnungsbau	= max. 10 Wohnungen WA (5)

12. Regenwasserbewirtschaftung
<u>Retentionszisternen</u>
Auf Grund fehlender, dezentraler Versickerungsmöglichkeiten wird zur Entlastung der Entwässerungssysteme und des Vorfluters festgesetzt, das Niederschlagswasser der Dachflächen des Hauptgebäudes, in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen und zur Regenrückhaltung).

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

Diese Anlagen müssen folgende Volumenanteile beinhalten:
- Nutzvolumen nach Bedarf, mind. 2,0m³
- Zusätzliches Retentionsvolumen mind. 2,0m³ pro 100m² abflusswirksame (Dach)Fläche

Das zusätzliche Rückhaltevolumen soll sich bei Niederschlag füllen und konstant mittels Drosselabfluss von 0,2l/s bis 0,5l/s in die Kanalisation entleeren.
Die Anlagen müssen dazu eine technische Ausrüstung nach dem aktuellen Stand der Technik enthalten (z.B. Schwimmerdrossel, Notüberlauf etc.). Der Ablauf von Drossel und Notüberlauf entwässert in die Regenwasserkanalisation.
Die Retentionszisterne kann entfallen, wenn eine extensive Dachbegrünung des Hauptgebäudes erfolgt.

13. Grundwasser

Grundwasser darf grundsätzlich nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden. Für den Fall, dass die Drainagen eines Gebäudes an die Entwässerungsanlage angeschlossen werden soll, ist vor Baubeginn mit dem Kanalnetzbetreiber (Gemeinde Klettgau) die Zulässigkeit der Einleitung abzustimmen.
Auf keinen Fall darf ein Anschluss der Drainage am Schmutzwasserkanal erfolgen. Der Umgang mit Grundwasser hat entsprechend den einschlägigen Normen zu erfolgen.

14. Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser aus den direkt an das Straßengrundstück angrenzenden privaten, versiegelten Flächen (z.B. Hofplätze, Zufahrten etc.) darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden. Entsprechende Maßnahmen (z.B. Rinnen, Einfassungen mit Abläufen etc.) sind vorzusehen. Diese sind am Regenwasserkanal anzuschließen.

Das Oberflächenwasser der übrigen privaten, Verkehrsflächen ist breitflächig in die angrenzenden privaten Grünflächen abzuleiten, wenn dies im Sinne des WHG und des WG B-W, schadlos möglich ist. Die Notwendigkeit eines Notüberlaufes, mit Anschluss an die Regenwasserkanalisation, ist im Einzelfall zu prüfen. Sollte die breitflächige Ableitung nicht möglich sein, kann das anfallende Oberflächenwasser, ausnahmsweise an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

Alles andere Niederschlagswasser befestigter Flächen, wie z.B. das Dachwasser der Nebengebäude, der Terrassenüberdachungen, etc., kann an der öffentlichen Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB

Die nachfolgenden Festsetzungen stellen das Ergebnis der Umweltprüfung dar (s. Teil E).

1. Boden-/ Grundwasserschutz

1.1 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

1.2 Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschieben, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.

1.3 Ggf. anfallende Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.

1.4 Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

2. Verringerung der Flächenversiegelung

Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten, Zugänge, Park- und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge mit belebter Bodenzone (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenpflaster) festgesetzt.

3. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden–Württemberg zu beachten.

4. Maßnahmen zum Schutz von Tieren

4.1 Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

4.2 Die Rodung von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Zur Gewährleistung dieser Sachverhalte erfolgen die Rodungsarbeiten in Abstimmung mit einem Gutachter vor Ort.
Vor der Rodung der Gehölze und einem Abriss der Gebäude erfolgt ein Umhängen der bestehenden Nistkästen in verbleibende Gehölze in der näheren Umgebung.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

4.3 Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

4.4 Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.

5. Grundwasser/Versickerung

Zum Schutz des Grundwassers sind die Bestimmungen der Rechtsverordnung zur Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Klettgaurinne“ zu berücksichtigen.

6. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

6.1 Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind den Nachbargrundstücken anzupassen. Senkrechte Geländeversprünge entlang der Grenzen dürfen max. 0,50m hoch sein.

6.2 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ersatz durch Steinschüttungen / -flächen sind nur bis maximal 10% der verbleibenden Grünflächen zulässig.

7. Überdeckung der Tiefgarage

Tiefgaragen sind mit einer 50 cm starken durchwurzelfähigen Bodenschicht zu bedecken und als Grünfläche anzulegen.

8. Pflanzfestsetzungen

In den privaten Grundstücken sind Bäume gemäß Maßnahmenplan und Pflanzenliste (Anhang 2) zu pflanzen, die Pflanzenstandorte sind frei wählbar. Die Anzahl der Pflanzen in den privaten Grundstücken entlang der neuen Erschließungsstraßen und des Gehweges an der Straße „In der Bütze“ sind festgesetzt, die Standorte können an die neue Bebauung angepasst werden.

9. Pflanzarten

Zur Bepflanzung der Grundstücke sind gemäß Pflanzliste (Anhang 2) heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden. Es sind nur Koniferen der Pflanzliste zulässig. Für die im Maßnahmenplan dargestellten Bäume sind die Obstbaumarten der Pflanzliste (s. Anhang 2) zu verwenden.

10. Zeitpunkt der Pflanzung/Pflege

Die durch die Pflanzgebote vorgegebene Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen.
Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

11. Mindestpflanzqualitäten

11.1 Private Flächen:
Laubbäume: Hochstämme, 2 x verpfl., Stammumfang 14-16 cm
Obstbäume: Hochstämme, 2 x verpfl., Stammumfang 10-12 cm

11.2 Öffentliche Flächen/Kompensationsmaßnahmen:
Laubbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Obstbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

12. Ausgleichs- und Ersatzaßnahmen

A1: Gestaltung der öffentlichen Grünflächen als Blühstreifen.

A2: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen.

A3: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen.

A4: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der privaten Grünflächen.

A5: Entsiegelung von versiegelten Wegeflächen.

A6/V1: Überdeckung der Tiefgaragen und Entwicklung von Grünflächen.

A7: Anbringen von zwei Kleinvogelnistkästen.

E1: Wiederherstellung und Entwicklung der Streuobstwiesen mit einzelnen Magerwiesenflächen und Gehölzstreifen östlich von Weisweil.

E2: Entwicklung einer Magerwiese südöstlich von Weisweil am Bachtobelbach.

E3: Tongrube „Dörnlen“

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise gem. § 9 (6) BauGB

1. Planvorlage

Die Bauantragsunterlagen müssen folgende Angaben enthalten:

1.1 Darstellung des bestehenden und des geplanten Geländeverlaufes in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der Umfassungswände).

1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen den zugeordneten Erschließungsstraßen / Zufahrten in den Gebäudeschnitten und Ansichten mit Bezug zur Straße.

2. Denkmalschutz (Hinweis)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3. Wasserschutzgebiet (Hinweis)

Das geplante Baugebiet „Wetteäcker II“ liegt in der Zone III B zum Schutzgebiet der Klettgaurinne (WSG-Nr. 337.181) des Zweckverbandes Klettgau. Auf das Schutzgebiet und die Vorgaben der dazugehörigen Rechtsverordnung vom 01.02.1995 wird hiermit hingewiesen.
Evtl. Restriktiven zur Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bezogen auf das jeweilige Bauvorhaben im Bauantrag nachzuweisen und in der Genehmigung festzuschreiben.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

4. Baugrund (Hinweis)

Zum Baugrund liegt zwischenzeitlich ein Gutachten der Ingenieur gruppe Geotechnik, Lindenbergstraße 12, 79199 Kirchzarten, vom April 2018 vor. Der Schichtenaufbau wurde am 23.03.2018 stichprobenartig durch vier 3,8 m bis 4,0 m tiefe Baggerschürfe erkundet. Ergänzend wurden am 22.03.2018 zwei Sondierungen mit der Schweren Rammsonde DPH-15 bis in Tiefen von 6,9 m und 7,6 m zur Ermittlung der Lagerungsdichte der Erdstoffe, der Tiefenlage der Kiesoberfläche und im Hinblick auf einen flächenhafteren bzw. tiefer reichenden Baugrundaufschluss durchgeführt. Die Schürfe wurden nach geologischen und bodenmechanischen Kriterien in Anlehnung an EN ISO 14688 bzw. 14689 (Benennung, Beschreibung und Klassifizierung von Boden bzw. Fels) aufgenommen.

An kennzeichnenden Erdstoffproben aus den Schürfen wurden Laborversuche zur geotechnischen Klassifizierung und zur Festlegung von Bodenkennwerten ausgeführt. Im Weiteren wurden Mischproben erstellt, um orientierende Schadstoffuntersuchungen vornehmen zu können. Gemäß Baugrundgutachten stehen folgende Bodenformationen im B-Plangebiet an:

Mutterboden / Oberboden	ca. 0,2m u. GOF,
Auffüllung	ca. 0,5m u. GOF,
Decklage	ca. 2,3 bis 5,6m u. GOF

Niederterrassenschotter nicht festgestellt, tiefer als 7,6m u. GOF

Die bindigen Erdstoffe der Decklage sind nicht ausreichend wasserdurchlässig, weshalb ein Versickern von Wasser im B-Plangebiet nicht möglich ist. Der Grundwasser-Flurabstand befindet sich in einer für die Bebauung nicht mehr relevante Tiefe von ≥ 10 m.

Die umwelttechnischen Untersuchungen zeigen auf, dass der Baugrund geogen nicht belastet ist, Abfallrechtlich ist das Material nach VwV Boden mit dem Zuordnungswert Z0 eingestuft, Umweltgefährdungen werden ausgeschlossen.
Der anfallende Erdaushub wird im Rahmen der Baumaßnahmen im Planungsgebiet so weit wie möglich wiederverwendet. Sollte bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub wider Erwarten aus dem Planungsgebiet abgefahren werden müssen, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten vorab mit den zuständigen Fachbehörden im Landratsamt Waldshut zu klären.

Das Gutachten liegt bei der Gemeinde Klettgau zur Einsicht aus.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) gem. § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung der Gebäude

Die Gebäude sollen eine optisch ansprechende und der Umgebung angepasste äußere Erscheinung erhalten. Gestalterische und funktionale Elemente sollen proportional ausgewogen das Gesamterscheinungsbild der künftigen Bebauung bestimmen.

1.1 Dächer

1.1.1 Dachform

Die Dachform ist wie folgt geregelt:
WA (1), WA (2) und WA (3) = frei wählbar.
WA (4) und WA (5) = Flachdach

1.1.2 Dachneigung

mind. 0°, max. 35°
Die maximale Dachneigung der Nebengebäude darf die des Haupthauses nicht überschreiten. Nebengebäude wie Garagen, Carports, überdachte Müll- und Containerstandorte können alternativ mit Flachdächern versehen werden

1.1.3 DACHAUFBAUTEN

Einzelgauben dürfen maximal 4,00m lang sein.
Widerkehren sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50m zulässig.
Zulässig sind auch Zwerchgiebel.
Aufbauten, Widerkehren und Zwerchgiebel müssen grundsätzlich mind. 0,50m unter der maximal zulässigen Firsthöhe enden.

1.1.4 DACHEINDECKUNG

Zulässig sind nur rot-braune oder graue Dacheindeckungen. Metalldächer sind nur beschichtet zulässig.
Für Flachdächer und sehr flach geneigte Dächer (bis 10°) wird eine extensive Begrünung festgesetzt. Die Substratstärke muss mindestens 10cm betragen.

1.2 Oberflächen

Stark reflektierende oder glänzende Materialien (Kunststoffe, polierte Metalle, Bleche, Aluminium, etc.) sind nicht zulässig.
Ausgenommen sind Anlagen zur Alternativenergie.

1.3 Alternativenergie

Photovoltaik-Anlagen und/oder Solarkollektoren sind bei geneigten Dächern (10°-35°) flächig auf der Dachhaut anzubringen.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

Bei aufgeständerten Anlagen auf flach geneigten Dächern (bis 10°) ist die Höhe auf maximal 50cm über OK Dachhaut begrenzt. Bei Solar-Gründächern entfällt die Höhenfestsetzung.
Anlagen an den Außenwänden sind nur flächenbündig zulässig. Grundsätzlich sind nur blendfreie Anlagen zulässig.

2. Attika-Geschoss
Bei Gebäuden mit 3 oder 4 Geschossen wird das oberste Geschoss als zurückspringendes Attika-Geschoss festgesetzt. Der Rücksprung muss mindestens zweiseitig angeordnet sein und ≥ 2,50m betragen.

3. Gas- und Ölbehälter
Gas- und Ölbehälter dürfen nicht frei aufgestellt werden. Die Behälter sind im Gebäude, in einem Anbau am Gebäude oder unterirdisch einzubauen.

4. Antennen
Parabolantennen sind zulässig, sofern sie einen Durchmesser von max. 1,00m nicht überschreiten.

5. Einfriedungen
5.1 Einfriedungen aus Beton oder Mauerwerk sind nicht zulässig.
Folgende Höhenbegrenzungen werden festgesetzt:
- Straßenseite und bis zur Baugrenze an jeder abgängigen Seite = max. 0,80m.
- Alle übrigen Umgrenzungsseiten = max. 1,20m.

5.2 Sämtliche Einfriedungen sind aus städtebaulich gestalterischen Gründen in einem Abstand von mind. 0,50m zu den öffentlichen Erschließungsstraßen zu errichten. In Bereichen mit Gehwegen kann die Einfriedigung an der Gehweg-Hinterkante errichtet werden.

6. Freiflächen
6.1 Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind den Nachbargrundstücken anzupassen. Senkrechte Geländeversprünge entlang der Grenzen dürfen max. 0,50m hoch sein.
6.2 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ersatz durch Steinschüttungen / -flächen sind nur bis maximal 10% der verbleibenden Grünflächen zulässig.
6.3 Im Lichtraumprofil entlang von öffentlichen Straßen (Höhe analog dem Bordstein, Abstand = 0,50m gemessen von Vorderkante Bordstein) sind grundsätzlich keine baulichen Anlagen und/oder Bepflanzungen zulässig.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

7. Gebäude, Garagen, Carports und Stellplätze

7.1 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Doppelhäuser, Garagen oder Carports und sonstige Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Ausbildung der Traufe einheitlich zu gestalten, Material und Farbe sind aufeinander abzustimmen.

7.2 Aus gestalterischen Gründen sind zu öffentlichen Verkehrsanlagen folgende Mindestabstände festgesetzt:
- Garagen senkrecht zur Straße = 5,00m (Baugrenze)
- Garagen längs zur Straße = 3,00m
- Carports senkrecht zur Straße = 5,00m (Baugrenze)
- Carports längs zur Straße = 3,00m

7.3 Für Stellplätze gibt es keine Beschränkungen.

8. Stellplatzverpflichtung

Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem begrenzten Angebot an öffentlichen Verkehrsflächen im B-Plangebiet „Wetteäcker II“ insgesamt wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) auf mind. 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.

9. Leitungen

Kabel für Strom und Telekommunikation, Datentransfer, Fernsehen, Straßenbeleuchtung und sonstige Verbindungskabel sind unterirdisch zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig

Klettgau, den 03.06.2019

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister

Teil D
PLANTEIL

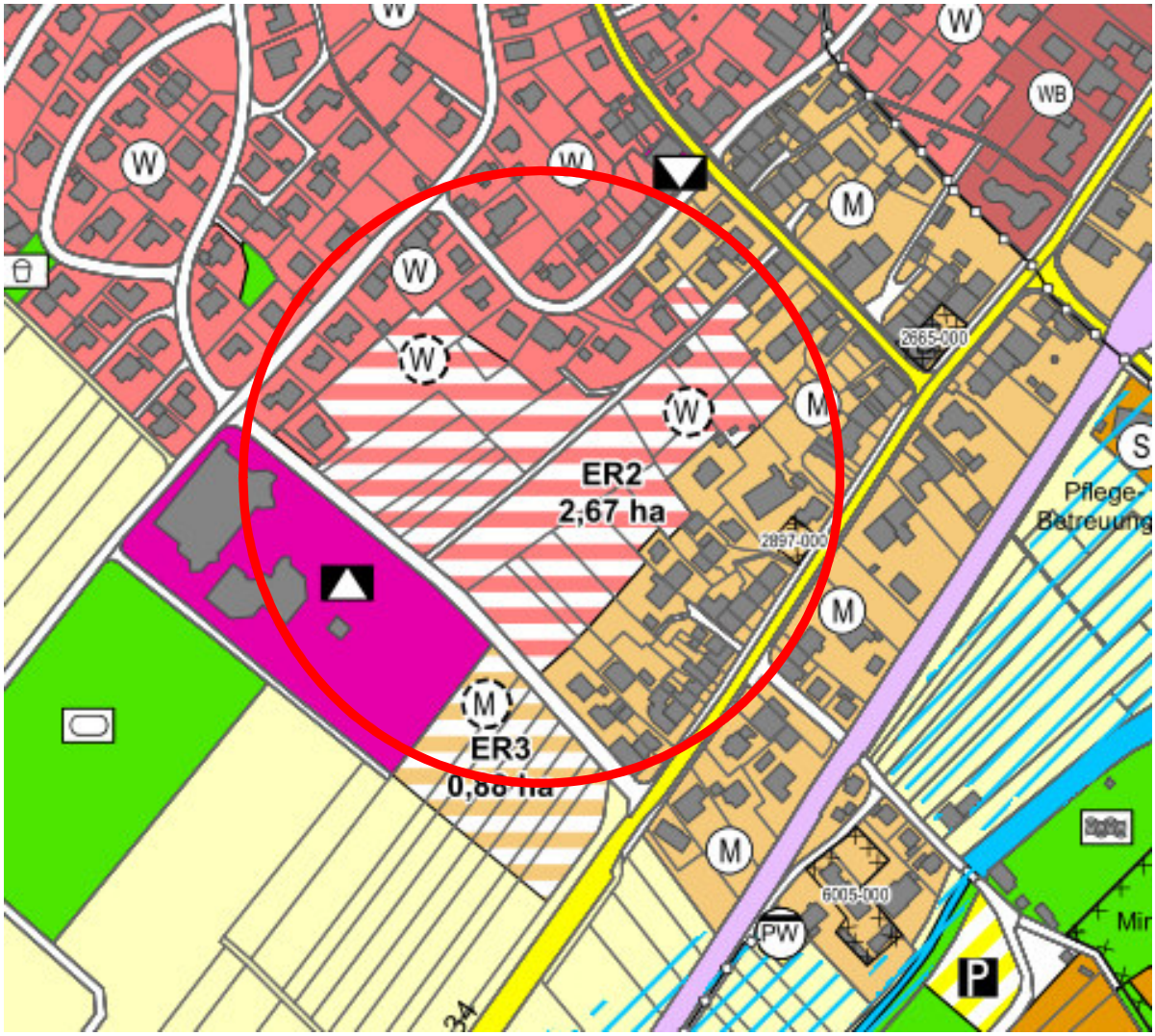
1.	Flächennutzungsplan (Auszug)	(Blatt 1)	unmaßstäblich
2.	Lageplan	(Blatt 2)	M 1:500
3.	Schnitt 1-1, 2-2, 3-3	(Blatt 3)	M 1:200
4.	Gestaltungsplan	(Blatt 4)	M 1:500

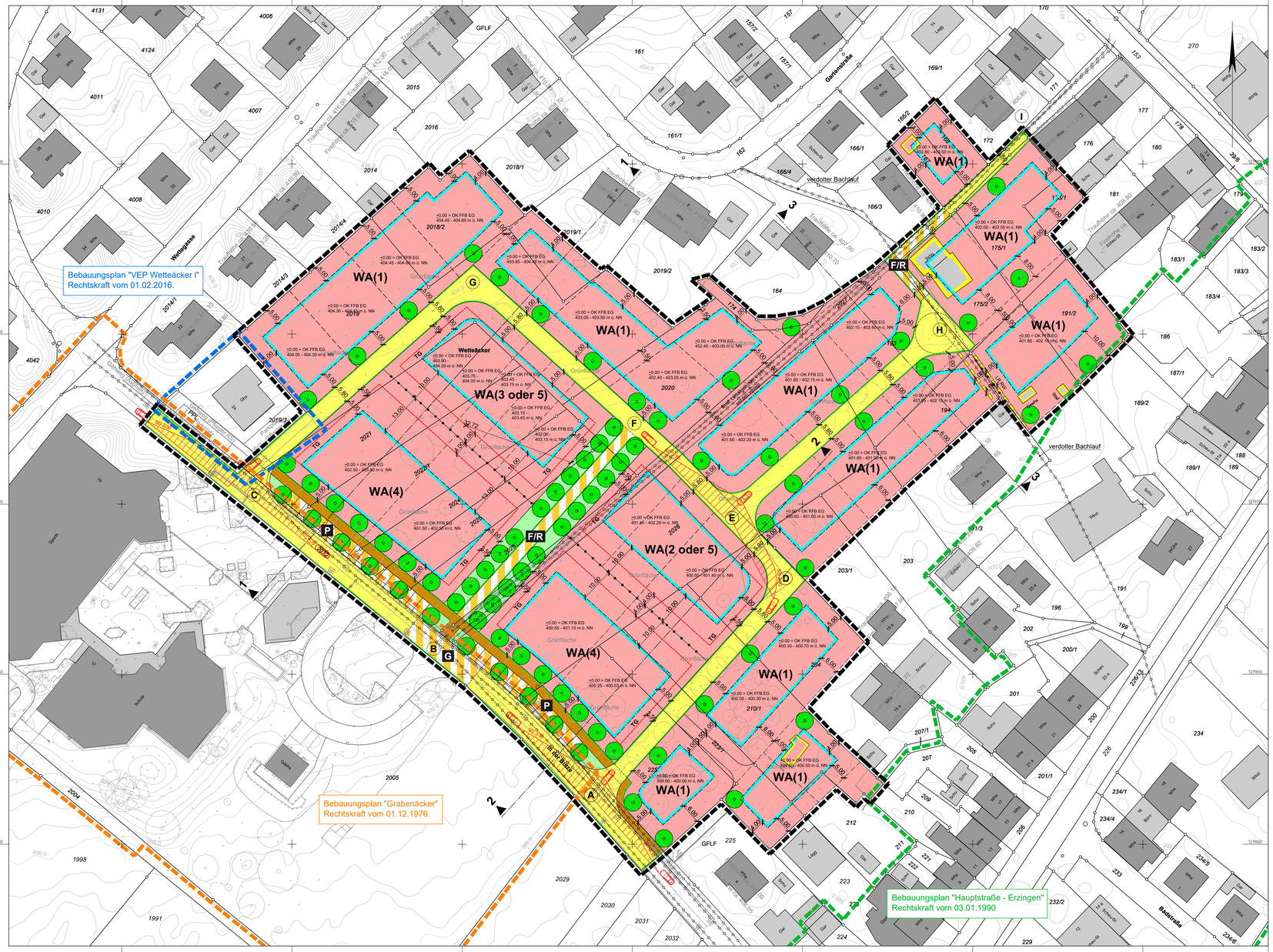
D. Planteil Blatt 1

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Klettgau

Feststellungsbeschluss vom 21.01.2019, genehmigt am 06.05.2019 und Rechtskraft durch Bekanntmachung vom 23.05.2019

(Darstellung unmaßstäblich)





Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)

Allgemein :

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- Bestehende Gebäude
- 400.0 — Höhenlinien Bestand (DGM LGL 2005)
- Gebäudeabbruch

Art der baulichen Nutzung :
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

WA — Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung :
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Nutzungsschablone (Schema) :

Bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (maximal)
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Haustyp
Dachform	Dachneigung
Traufhöhe maximal Firsthöhe maximal / Gebäudehöhe maximal Bezugshöhe	

WA(1)	II
0,4*	-
O	A
-	max. 35°
TH max. =6.00m FH max. =8.50m ±0.00 = OK FFB EG = ... m ü. NN	

WA(2)	II
0,4*	-
O	A
-	max. 35°
TH max. =6.00m FH max. =8.50m ±0.00 = OK FFB EG = ... m ü. NN	

WA(3)	II
0,4*	-
O	A
-	max. 35°
TH max. =6.00m FH max. =8.50m ±0.00 = OK FFB EG = ... m ü. NN	

WA(4)	IV
0,4**	1,5
O	A
FD	0°-10°
GH max. =12.0m ±0.00 = OK FFB EG = ... m ü. NN	

WA(5)	III
0,4**	1,5
O	A
FD	0°-10°
GH max. =9.0m ±0.00 = OK FFB EG = ... m ü. NN	

*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO ist zulässig.
**) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 ist durch die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage zulässig.

Bauweise, Baulinien, Baugrenze :
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- O — Offene Bauweise
- A — Einzelhäuser / Doppelhäuser / Reihenhäuser zulässig
- D — Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen :
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen - Erschließungsstraße / Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

F/R Fußgänger / Radfahrer — P Parkfläche — G Gestaltung der Fahrbahn

TG — Fläche für Tiefgarage

Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen :
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- Unterirdisch

Grünflächen :
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Öffentliche Grünfläche

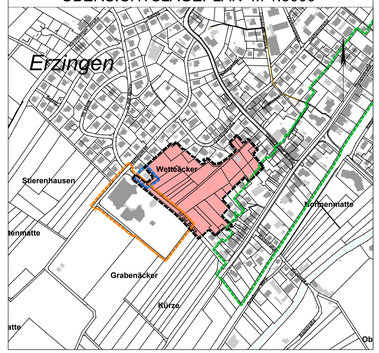
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft :
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Anpflanzen Bäume

Sonstige Planzeichen :

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
  § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
  § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Wetteäcker II"
  § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "VEP Wetteäcker I"
  § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Hauptstraße - Erzingen"
  § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Grabenäcker"
  § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
  (z.B. § 1. Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan "Wetteäcker II"

und Örtliche Bauvorschriften
im OT Erzingen

Endgültige Fassung vom 03.06.2019

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	05.12.2016		
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	24.07.2017		
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	07.09.2017		
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	18.09.2017	bis	20.10.2017
Frühzeitige Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	12.09.2017	bis	20.10.2017
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	03.12.2018		
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	14.02.2019		
Offenlage (§ 3 BauGB)	am	25.02.2019	bis	26.03.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	03.06.2019		
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	__.__.____		

Lageplan — M 1:500 — Blatt 2

79771 Klettgau, den 03.06.2019

. . . . . .
Ozan Topcuogullari, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
daimlerstraße 15
79761 wt-tiengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22

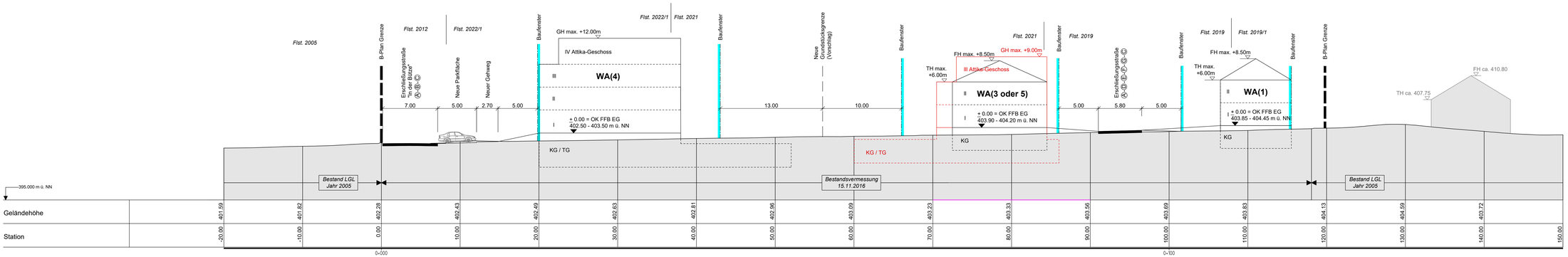
wt-tiengen, den 03.06.2019

. . . . . .
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1533	Plan: 10-3_LP500.dwg	Plot: 10-3_LP500.pdf	Größe: 0,69 m²

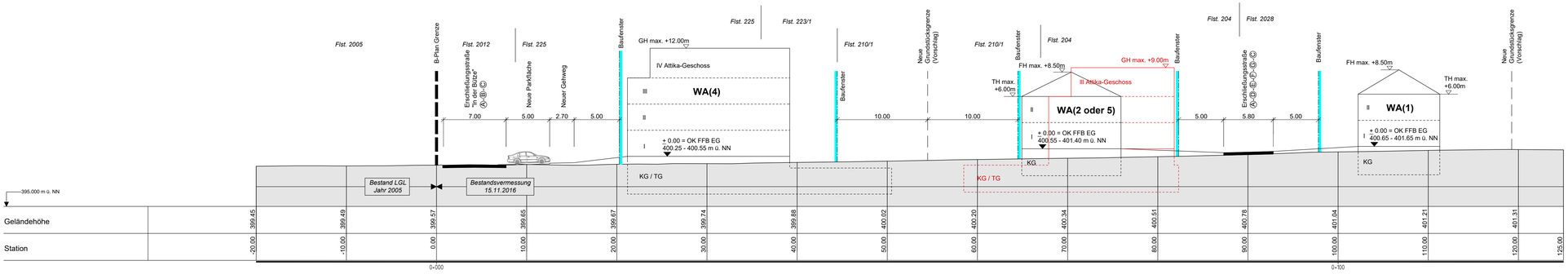
Schnitt 1-1

M 1:200



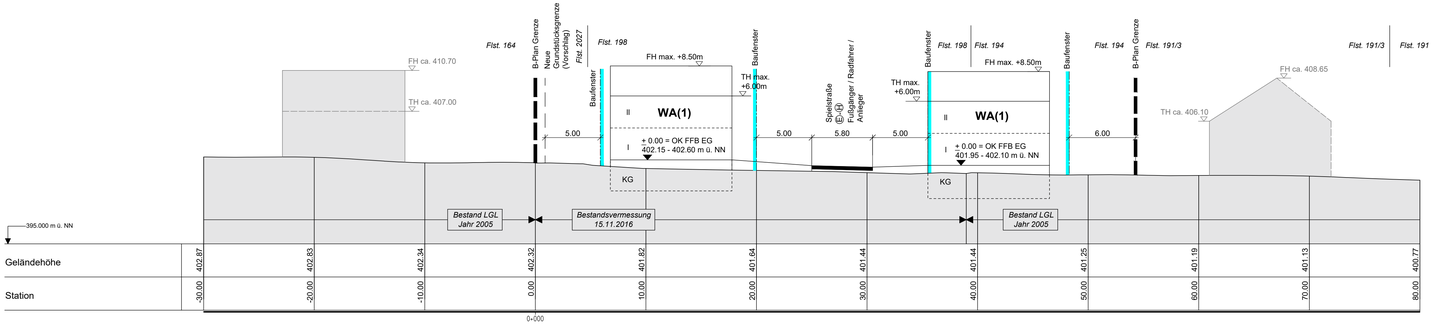
Schnitt 2-2

M 1:200



Schnitt 3-3

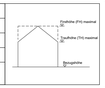
M 1:200



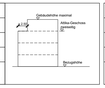
WA(1)	II
0,4*	-
o	III
-	max. 35°
TH max. +6.00m FH max. +8.50m ≤0.00 = OK FFB EG = _____ m ü. NN	

WA(2)	II
0,4*	-
o	II
-	max. 35°
TH max. +6.00m FH max. +8.50m ≤0.00 = OK FFB EG = _____ m ü. NN	

WA(3)	II
0,4*	-
o	II
-	max. 35°
TH max. +6.00m FH max. +8.50m ≤0.00 = OK FFB EG = _____ m ü. NN	



WA(4)	IV
0,4**	1,5
o	I
FD	0°-10°
GH max. +12.0m ≤0.00 = OK FFB EG = _____ m ü. NN	



WA(5)	III
0,4**	1,5
o	I
FD	0°-10°
GH max. +9.0m ≤0.00 = OK FFB EG = _____ m ü. NN	

*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO ist zulässig.
**) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 ist durch die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage zulässig.

Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan "Wetteäcker II"

und Örtliche Bauvorschriften
im OT Erzingen

Endgültige Fassung vom 03.06.2019

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	05.12.2016		
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	24.07.2017		
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	07.09.2017		
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	18.09.2017	bis	20.10.2017
Frühzeitige Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	12.09.2017	bis	20.10.2017
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	03.12.2018		
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	14.02.2019		
Offenlage (§ 3 BauGB)	am	25.02.2019	bis	26.03.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	03.06.2019		
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	__.__.____		

Schnitt 1-1, 2-2, 3-3 — M 1:200 — Blatt 3

79771 Klettgau, den 03.06.2019

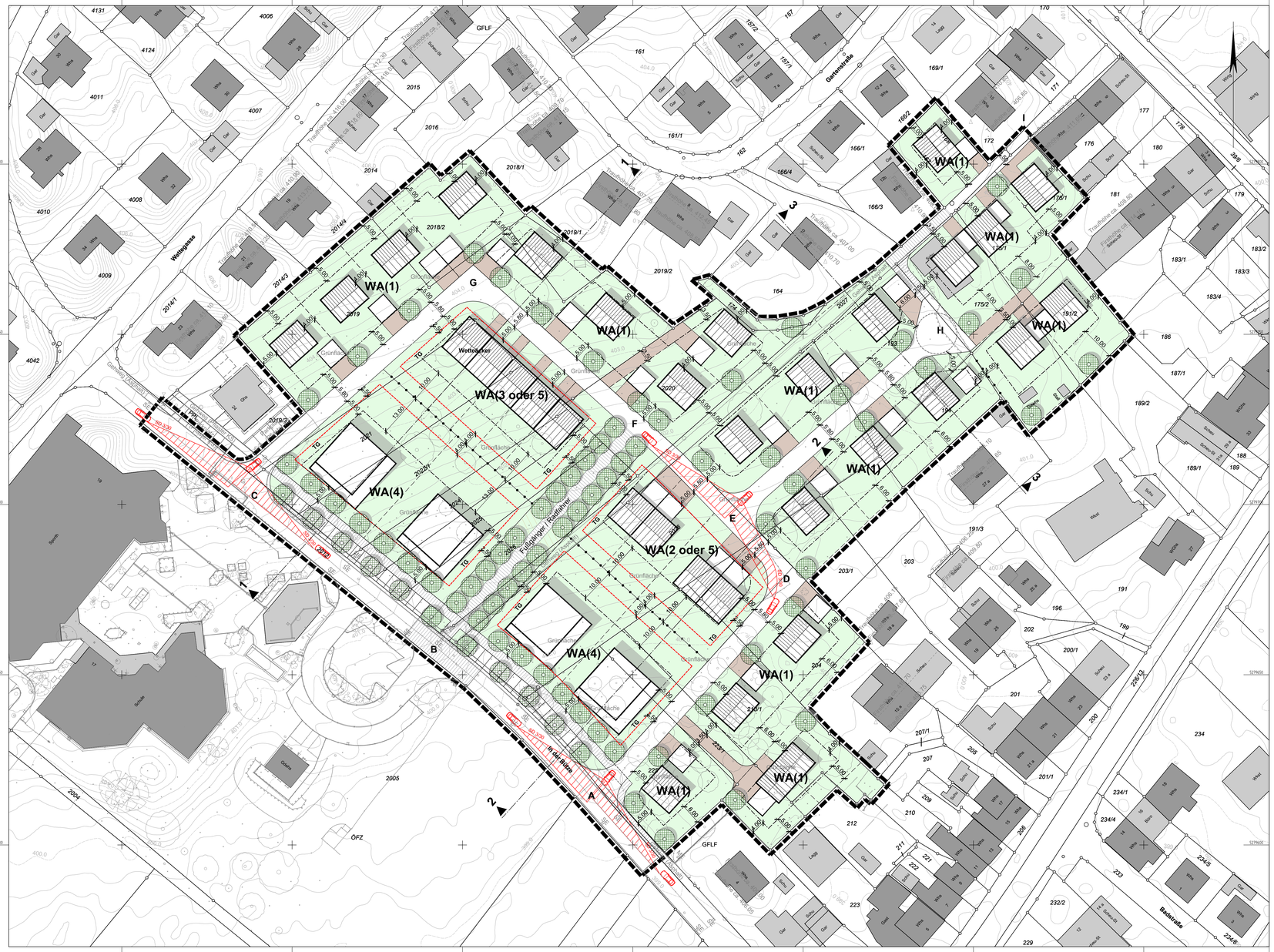
Ozan Topcuogullari, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
daimlerstraße 15
79761 wt-tiengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22

wt-tiengen, den 03.06.2019

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1533	Plan: 10-3_Schnitte200.dwg	Plot: 10-3_Schnitte200.pdf	Größe: 0.69 m²



Zeichenerklärung:

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- Bestehende Gebäude
- Geplantes Gebäude (Vorschlag)
- Geplante Garage (Vorschlag)
- Öffentliche Verkehrsfläche: motorisierter Verkehr
- Öffentliche Verkehrsfläche : Nicht motorisierter Verkehr
- Zugang / Hoffläche
- Grünfläche privat
- Anpflanzen Bäume
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Wetteäcker II" § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "VEP Wetteäcker I" § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Hauptstraße - Erzingen" § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Grabenäcker" § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1. Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

WA(1)	II
0,4*	-
o	▲
-	max. 35°
TH max. =6.00m FH max. =8.50m ≥0.00 = OK FFB EG = ... m ü. NN	

WA(2)	II
0,4*	-
o	▲
-	max. 35°
TH max. =6.00m FH max. =8.50m ≥0.00 = OK FFB EG = ... m ü. NN	

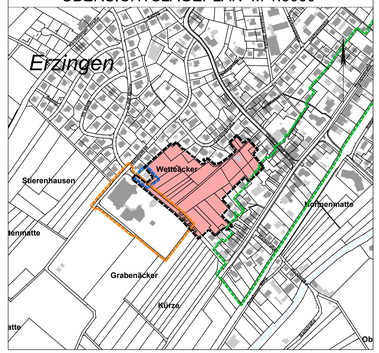
WA(3)	II
0,4*	-
o	▲
-	max. 35°
TH max. =6.00m FH max. =8.50m ≥0.00 = OK FFB EG = ... m ü. NN	

WA(4)	IV
0,4**	1,5
o	▲▲
FD	0°-10°
GH max. =12.0m ≥0.00 = OK FFB EG = ... m ü. NN	

WA(5)	III
0,4**	1,5
o	▲▲
FD	0°-10°
GH max. =9.0m ≥0.00 = OK FFB EG = ... m ü. NN	

*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO ist zulässig.
**) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 ist durch die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage zulässig.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan "Wetteäcker II"

und Örtliche Bauvorschriften
im OT Erzingen

Endgültige Fassung vom 03.06.2019

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	05.12.2016		
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	24.07.2017		
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	07.09.2017		
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	18.09.2017	bis	20.10.2017
Frühzeitige Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	12.09.2017	bis	20.10.2017
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	03.12.2018		
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	14.02.2019		
Offenlage (§ 3 BauGB)	am	25.02.2019	bis	26.03.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	03.06.2019		
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	__.__.____		

Gestaltungsplan M 1:500 Blatt 4

79771 Klettgau, den 03.06.2019

. . . . . .
Ozan Topcuogullari, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
daimlerstraße 15
79761 wt-tiengen
tel. (07741)9211-0
fax. 07741/9211-22

wt-tiengen, den 03.06.2019

kaiser

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1533	Plan: 10-3_GSP500.dwg	Plot: 10-3_GSP500.pdf	Größe: 0,69 m²

Teil E
UMWELT-
BERICHT

Gemeinde Klettgau

Christian Burkhard
t 07742 – 91494
burkhard@burkhard-sandler.de

Burkhard Sandler

Bebauungsplan „Wetteäcker II“ im OT Erzingen

Umweltbericht
Endgültige Fassung vom 03.06.2019

Landschaftsarchitekten Partnerschaft
Hohentengen VS-Villingen
burkhard-sandler.de

Burkhard Sandler
Landschaftsarchitekten BDLA
Christian Burkhard Dipl.Ing.FH
Weiherstraße 1
79801 Hohentengen

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	4
1.1	Anlass, Aufgabenstellung	4
1.2	Lage/Abgrenzung des B-Plangebietes	4
1.3	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	4
1.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes	7
1.5	Darstellung der in Fachgesetzen/Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung des Umweltberichtes berücksichtigt wurden	8
2.	Methodik der Umweltprüfung	8
3.	Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen	11
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	11
3.2	Beschreibung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung	23
3.3	Beschreibung der Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	31
3.4	Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Auswirkungen des B-Planes	32
3.5	Grünplanerische Festsetzungen	43
3.6	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	47
4.	Zusammenfassung	47

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Verteilung der Eingriffsfläche in private und öffentliche Planungen	7
Tabelle 2:	Beschreibung und Bewertung der Biotope	12
Tabelle 3:	Beschreibung und Bewertung der Obstbäume	12
Tabelle 4:	Vorkommende Fledermausarten im Bereich des B-Plangebietes	15
Tabelle 5:	Vorkommende Vogelarten im Bereich des B-Plangebietes	16
Tabelle 6:	Ökopunkte des Schutzgutes Boden (Bestand)	19
Tabelle 7:	Anlagebedingte Auswirkungen des B-Plangebietes auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope	24
Tabelle 8:	Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden	28
Tabelle 9:	Gegenüberstellung der erheblichen Beeinträchtigungen und der Kompensationsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter	41

ANHANGVERZEICHNIS

Anhang 1:	Kostenschätzung
Anhang 2:	Pflanzenliste
Anhang 3:	Ergebnisse der Freilanduntersuchungen zum BP „Wetteäcker II" – Klettgau, Büro Zeeb & Partner Natur.Raum.Mensch Freiraum- und Landschaftsplaner mbB, Ulm, 18.11.2018
Anhang 4:	Gesetze, Unterlagen und Literatur

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1:	Bestands-/Konfliktplan	M 1 : 1.000
Anlage 2:	Maßnahmenplan	M 1 : 500

1. Einleitung

1.1 Anlass, Aufgabenstellung

Die Gemeinde Klettgau plant die Ausweisung einer 2,96 ha großen Wohnbaufläche „Wetteäcker II" am südlichen Ortsrand von Erzingen in der Gemeinde Klettgau im Rahmen eines B-Planverfahrens. Dazu ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung zur Ermittlung und Bewertung der umweltbezogenen Belange erforderlich.

1.2 Lage/Abgrenzung des B-Plangebietes

Das B-Plangebiet „Wetteäcker II" befindet sich am südlichen Rand des Ortsteiles Erzingen in der Gemeinde Klettgau im Landkreis Waldshut und umfasst 2,96 ha. Die Fläche besteht überwiegend aus Grünland, Streuobstwiesen und einzelnen Kleingärten. Im Norden, Osten und Süden wird das Areal durch die bestehende Bebauung des Ortsteiles Erzingen begrenzt. Im Südwesten schließt die Straße „In der Bütze" mit dem Schulareal unmittelbar an das B-Plangebiet an. Das Gelände hat ein leichtes von Nord nach Süd abfallendes Gefälle (Neigung zwischen 1 und max. 3 %).

Innerhalb der Grenzen des B-Planes wird eine Fläche von ca. 29.579 m² in Anspruch genommen, welche sich laut Entwurf des B-Planes wie folgt zusammensetzt:

Allg. Wohngebiet (GRZ 0,4 bis max. 0,6):	15.156,00 m²
Allg. Wohngebiet (GRZ 0,4 bis max. 0,8):	8.543,00 m²
Öffentliche Verkehrsfläche:	5.030,00 m²
Öffentliche Grünfläche:	850,00 m²
Summe:	29.579,00 m²

1.3 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das geplante Wohngebiet soll dem ständig wachsenden Bedarf an Wohnbauflächen insbesondere im Kernort Erzingen gerecht werden.

Damit kann das Abwandern einheimischer Bauinteressenten verhindert und der Zuzug auswärtiger Bürger gefördert werden. Insgesamt wird durch die Ausweisung des Wohngebietes die Stabilität der Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde Klettgau weiter gefördert und erhalten. Mit dem B-Plan „Wetteäcker II" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen über einen Zeitraum von ca. 5 Jahren geschaffen.

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Klettgau, rechtskräftig seit 17.10.1999, ist das Areal größtenteils als „Wohnbaufläche" ausgewiesen. Entlang der angrenzenden Bebauung im Osten bis Südosten weist der FNP Mischflächen aus. Der Flächennutzungsplan wird derzeit fortgeschrieben. Die ausgewiesenen Flächen des B-Planes werden dabei übernommen.

Die Festsetzungen des B-Planes werden im Folgenden kurz beschrieben:

Verkehrsanlagen/Erschließung:

Die grundsätzliche Erschließung des geplanten Gebietes erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße „In der Bütze". Von dieser Straße aus führt laut B-Plan „ein Straßenring in die innere Erschließung, welchen im südlichen Bereich eine kurze Stichstraße ergänzt. Im Osten schließt die neue Stichstraße über eine neue Gehwegverbindung an den bestehenden Wohnweg an".

Erschließungsstraße „In der Bütze" (A-B-C)

Laut Bebauungsplan sichert die bestehende Straße „In der Bütze" die verkehrliche Erschließung für die unmittelbar südlich und nördlich angeschlossenen Flächen. Die bestehende Straße (Fahrbahnbreite 6,00 m) bleibt wie im Bestand erhalten. Entlang der Nordseite verläuft ein straßenbegleitender Gehweg, welcher durch eine Kombination aus Stellplätzen (Breite 5,00 m) mit angeschlossenem neuen Gehweg (Breite 2,70 m) ersetzt wird. Die Fahrbahnfläche wird asphaltiert, die Parkplätze und die Gehwege werden mit einem gehfreundlichen Betonpflaster belegt.

Wohnstraße (A-D-E-F-G-C)

Die neue Ringstraße (Fahrbahnbreite 5,50 m, kein Gehweg) ist als Wohnstraße im Mischprinzip geplant. Die Fahrbahnfläche wird asphaltiert.

Wohnweg (E-H)

Der Wohnweg ist eine Stichstraße (Sackgasse), welche den nordöstlichen Teil des Wohngebietes erschließt. Laut B-Plan ist am Ende eine Wendeanlage gem. Bild 59 RASt 06 angeordnet. Der Wohnweg E-H ist als Straße (Fahrbahnbreite 5,50 m) mit besonderer Zweckbestimmung im B-Plan mit Benutzung für Radfahrer, Fußgänger und Anlieger festgesetzt. Der Verkehr erfolgt im Mischprinzip, Gehwege sind nicht erforderlich. Die Fahrbahn wird durch beidseitige Randeinfassungen begrenzt, am Tief-Rand beträgt der Anschlag 3 cm (Niederbord). Die Fahrbahnfläche wird asphaltiert.

Verbindung (H-I)

Die Verkehrsfläche H-I (Fahrbahnbreite 3,50 m) dient als Verbindung zur Degernauer Straße / L 163a. Ihre besondere Zweckbestimmung gilt laut B-Plan Fußgängern, Radfahrern, ausnahmsweise wird auch die Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge zugelassen.

Rad- /Gehwegverbindung (B-F)

Der geplante Weg B-F (Fahrbahnbreite 3,50m), der laut B-Plan nur für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt ist, stellt die Verbindung von der Degernauer Straße zum Schulzentrum „In der Bütze" her. Die Oberfläche wird mit einem gehfreundlichen Betonpflaster gestaltet.

Entwässerung

Grundsätzlich ist laut B-Plan bzw. Untersuchungen zum Baugrund (Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten, April 2018) eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser im B-Planbereich nicht möglich. Das überplante Gebiet zum B-Plan „Wetteäcker II" muss deshalb im klassischen Trennsystem entwässert werden. Das Regenwasser wird dabei gesammelt und über neue Leitungen zum Vorfluter Klingengraben geführt. Vor der Einleitung in den Vorfluter erfolgt eine Regenwasserbehandlung.

Ergänzend wird der Einbau von Retentionszisternen zur Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt.

Bebauung und Nutzung:

Innerhalb des B-Planes „Wetteäcker II" wird zur Bebauung und Nutzung in den definierten Baugrenzen folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung: Festsetzung der Grundflächenzahl und Höchstgrenze der Anzahl der Geschosse
  WA 1 bis WA 3: GRZ: 0,4 bis max. 0,6; max. 2 Vollgeschosse
  WA 4: GRZ: 0,4 bis max. 0,8 (Tiefgarage); max. 4 Vollgeschosse
- Bauweise: offene Bauweise, WA 1: Einzelhäuser und Doppelhäuser; WA 2 Doppelhäuser; WA 3: Reihenhäuser; WA 4: Geschosswohnungsbau

- Dachformen, Dachneigung: Es werden keine Dachformen festgesetzt, max. Dachneigung 35°. Bei Dächern bis 10° ist eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Die Mächtigkeit des Substrates muss mindestens 10 cm betragen.

Insgesamt wird im Rahmen des B-Plangebietes ein Bedarf von 29.579 m² an Grund und Boden ermittelt. Davon werden folgende Flächen neu bzw. zusätzlich versiegelt oder überprägt:

Allgemeines Wohngebiet 1 bis 3 (GRZ 0,4 bis max. 0,6):	11.059,00 m²
Allgemeines Wohngebiet 4 (GRZ 0,4 bis max. 0,8):	3.762,00 m²
Öffentliche Verkehrsflächen (versiegelt):	2.651,00 m²
Öffentliche Grünfläche:	850,00 m²
Summe:	18.322,00 m²

Daraus ergeben sich folgende Flächenanteile in Bezug auf die Eingriffsfläche von 18.322 m²:

Tabelle 1: Verteilung der Eingriffsfläche in private und öffentliche Planungen

Fläche	**Private Planungen**		**Öffentliche Planungen**	
	m²	**Prozent**	**m²**	**Prozent**
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,6	11.059	60		
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,8	3.762	21		
Öffentliche Verkehrsflächen			2.651	14
Öffentliche Grünfläche			850	5
Summe	**14.821**	**81 %**	**3.501**	**19 %**

1.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes

In einer engen Zusammenarbeit zwischen Planern und der Gemeinde Klettgau wurden mehrere Konzepte zur Gestaltung des B-Plangebietes beraten. Die vorliegende Planungsvariante wird nun dem Gemeinderat als Entwurf für die Offenlage vorgestellt.

1.5 Darstellung der in Fachgesetzen/Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung des Umweltberichtes berücksichtigt wurden

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen (§ 1).
- Erhaltung und Entwicklung von Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen (§ 1 Abs. 3 Nr. 1).
- Erhaltung von Böden, so dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können (§ 1 Abs. 3 Nr. 2).
- Erhalt und Entwicklung von vorhandenen Naturbeständen wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher und sonstige ökologisch bedeutsamen Kleinstrukturen im besiedelten Bereich (§ 1 Abs. 6).
- Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit und als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen (§ 1 Abs. 4).
- Verbottatbestände zu besonders geschützten und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 44 Abs. 1-3).

Baugesetzbuch (BauGB)

- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5).
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen (§1 Abs. 6 Nr. 7).
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen und durch die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (§ 1a Abs. 2).
- Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1a Abs. 3).

Flächennutzungsplan der Gemeinde Klettgau

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klettgau, rechtskräftig seit 17.10.1999, sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wetteäcker II" als Wohnbau Mischbauflächen ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan befindet sich mit demselben Inhalt im überplanten Bereich in der Fortschreibung. Der Bebauungsplan „Wetteäcker II" kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Umweltbericht zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Klettgau (Stand 24.09.2018)

Im o.g. Umweltbericht wurden für die Fläche des B-Plangebietes folgende Aussagen getroffen:

- Bewertung der Schutzgüter:
  - Arten und Biotope: sehr hohe Bedeutung (Obstbäume)
  - Boden: hohe Bedeutung
  - Wasser: Grundwasser: hohe Bedeutung; Oberflächengewässer: nicht betroffen
  - Klima/ Luft: Grundwasser: geringe Bedeutung
  - Landschaftsbild: hohe Bedeutung
  - Mensch/ Erholung : mittlere Bedeutung
- Vermeidung/Minimierung:
  - Der Verbrauch und die Versiegelung der hochwertigen Aueböden (Vorrangstufe I) im Bereich der Klettgaurinne sollte möglichst gering gehalten werden.
  - Die attraktive und gefahrenfreie Verbindung zur/von der Schule sowie artenschutzrechtlich relevante Einzelbäume im Plangebiet sind zu erhalten.
- Kompensationsmaßnahmen:
  - Werden Brutvorkommen streng geschützter Vogel- oder Fledermausarten festgestellt, sind CEF-Maßnahmen erforderlich.
  - Durch Neupflanzung hochstämmiger Obstbäume könnte der Verlust der Streuobstwiese teilweise kompensiert werden. Evtl. sind Ausgleichsmaßnahmen in erheblichem Umfang außerhalb des Plangebietes notwendig
- Gesamtbewertung: Ausweisung eines Wohngebietes bedingt geeignet

Landschaftsplan/ Ausgleichsflächenkonzept (Stand 24.09.2018)

Vorrangflächen mit Aufwertungspotential für Kompensationsmaßnahmen

- V3: Geotop „Ehemalige Tongrube Dörnlen"
  Ziel: Erhalt von Rohboden- und Wasserflächen als Lebensraum für seltene Arten

Maßnahmen: Zurückdrängung von Neophyten, Ruderalarten und Gehölzaufwuchs etc. durch Beweidung/Mahd und Enthurstung; Anlage ephemerer Kleingewässer (kleine, vegetationsfreie Senken); Anlage von Lebensräumen für thermophile Arten (Zauneidechse etc.), ggf. Förderung Kreuzkröte, Laubfrosch, Gelbbauchunke (Vorkommen bekannt)

- V5: Sumpfseggenried „Sulzwiesen"
  Ziel: Erhaltung als Feuchtstandort, Aufwertung
  Maßnahmen: Zurückdrängung von Neophyten, Ruderalarten und Gehölzaufwuchs durch Mahd und Enthurstung, Erstellung eines Pflegekonzepts zugunsten des Seggenriedes, Prüfung einer Förderung von Erlen und Weiden
- V6 Feuchtbiotop „Ehemalige Erzinger Lehmgrube"
  Ziel: Erhalt und Pflege, Aufwertung
  Maßnahmen: Zurückdrängen von Neophyten (z.B. Goldrute), Förderung standortgerechter Bäume und Gehölze
- V8 Streuobstwiese östlich Weisweil, starke Verbuschung im Südosten
  Ziel: Erhalt und Pflege, Aufwertung
  Maßnahmen: Pflege der vorhanden Streuobstbestände mit dem angrenzenden Grünland. Im südöstlichen Bereich großflächiger Rückschnitt von Gehölz-/und Gebüsch-Sukzession. Im Anschluss Wiederaufnahme von Beweidung und Mahd der Flächen (Öhmdmahd in Kombination mit Beweidung).

2. Methodik der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Dies wird in einem Umweltbericht dargestellt.

Dabei erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter in Bewertungsklassen anhand folgender 5-teiliger Beurteilungsskala:

- sehr geringe Bedeutung
- geringe Bedeutung
- mittlere Bedeutung
- hohe Bedeutung
- sehr hohe Bedeutung

Die aus dem B-Plan resultierenden Auswirkungen auf die Schutzgüter werden ebenfalls erfasst und bewertet (erhebliche Beeinträchtigung, keine erhebliche Beeinträchtigung).

Erhebliche Beeinträchtigungen sind ausgleichspflichtig und müssen durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden. Diese werden in dem Umweltbericht beschrieben und den Beeinträchtigungen gegenübergestellt.

Die Erfassung und Beurteilung der Beeinträchtigungen sowie der Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Tiere, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch/Erholung, Fläche und Kultur- und Sachgüter erfolgt verbal argumentativ.

Die Bewertung der Beeinträchtigung und der Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen/Biotope wird anhand der Ökokonto-Verordnung vom 28.12.2010 durch die Berechnung von Ökopunkten erfasst.

Die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden wird anhand des Leitfadens „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit", Heft 23 der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (Stand 2010) durchgeführt.

Die Bilanzierung der Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden erfolgt anhand der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Ausgleichsregelung" der Landesanstalt für Umweltschutz Dezember 2012) sowie ebenfalls anhand der Ökokonto-Verordnung vom 28.12.2010.

Die Ergebnisse und Maßnahmen des Umweltberichtes werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1.1 Schutzgut Pflanzen/Biotope

Für das Schutzgut Pflanzen/ Biotope werden die Biotoptypen tabellarisch beschrieben. Anhand der Richtlinie „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg bzw. der Ökokonto-Verordnung vom 28.12.2010 werden die Biotope wie folgt bewertet (Feinmodul):

Tabelle 2: Beschreibung und Bewertung der Biotope

Kar-tiernr.	Bezeichnung/ Be-schreibung	Lage	Öko-punkte	Bedeu-tung
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	Überwiegende Fläche des B-Plange-biets	**13**	**mittel**
35.64	Grasreiche ausdau-ernde Ruderalvegeta-tion	Zwei kleine Fläche im nördlichen und südwestlichen Bereich des B-Plang-bietes	**11**	**mittel**
45.30	Obstbäume	Im Bereich der Fettwiesen (siehe Ta-belle 3)		**hoch – sehr hoch**
45.40	Streuobstwiese auf mittelwertigen Bio-toptyp (33.41 Fett-wiese mittlerer Stand-orte)	Größere Flächen im östlichen Be-reich des B-Plangebietes	**19**	**hoch**
60.10	Gebäude	Schuppen und Gartenhäuschen im nördlichen Bereich des B-Plangebie-tes	**1**	**sehr gering**
60.21	Völlig versiegelte Straße	Bestehende Straße „In der Bütze" entlang der südlichen B-Plangrenze, Verbindungsweg zwischen „Deger-nau Straße" und Straße „In der Bütze" verläuft mittig von Nord nach Süd durch das B-Plangebiet; Zufahrt in südwestlichen Bereich des B-Plan-gebietes	**1**	**sehr gering**
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	Gekieste Fläche im nördlichen Be-reich des B-Plangebietes	**2**	**sehr gering**
60.63	Mischtyp aus Nutz- und Ziergarten	Kleinere Flächen entlang der nördli-chen und nordwestlichen B-Plan-grenze sowie größere Flächen ent-lang der östlichen Gebietsgrenze	**6**	**mittel**

Tabelle 3: Beschreibung und Bewertung der Obstbäume

Nr.	Stamm-umfang	Unternutzung	Sonstiges	Öko-punkte[1]
1	153 cm	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (6 ÖP)	mehrere teilweise größere Faullöcher, gute bis sehr gute Eignung als Fleder-mausquartier	**918**
2	157 cm		kleinere Faullöcher, geringe Eignung als Fledermausquartier	**942**
3	61 cm			**366**

Nr.	Stamm-umfang	Unternutzung	Sonstiges	Öko-punkte[1]
4	49 cm	33.41 Fettweise mittlerer Standorte (6 ÖP)		**294**
5	60 cm			**360**
6	40 cm			**240**
7	160 cm		waagerechtes, tiefes Faulloch am Leitast, sehr gute Eignung als Fledermausquartier	**960**
8	90 cm			**540**
9	72 cm			**432**
10	180 cm		kleiner Riss/mehrere große Faullöcher/Stammausfaulung, mittlere Eignung als Fledermausquartier	**1.080**
11	163 cm		mehrere kleine Spechthöhlen, nicht tief, mittlere Eignung als Fledermausquartier	**978**
12	171 cm		mehrere kleine Faullöcher/waagerechtes Faulloch am Leitast, mittlere Eignung als Fledermausquartier	**1.026**
13	119 cm			**714**
14	123 cm		kleines Faulloch an Zwetschge, gute Eignung als Fledermausquartier	**738**
15	187 cm		waagerechtes kurzes Faulloch an Ast, geringe Eignung als Fledermausquartier	**1.122**
16	30 cm			**180**
17	62 cm			**372**
18	128 cm		kleines Faulloch, geringe Eignung als Fledermausquartier	**768**
19	192 cm			**1.152**
20	134 cm			**804**
21	61 cm			**366**
22	145 cm			**870**
23	185 cm		großes Faulloch nach unten/Faulloch waagerecht/kleines Faulloch, geringe bis mittlere Eignung als Fledermausquartier	**1.110**
24	138 cm		Spechtloch nach unten mit Vogelnest, mittlere Eignung als Fledermausquartier	**828**
25	184 cm			**1.104**

Nr.	Stamm-umfang	Unternutzung	Sonstiges	Öko-punkte[1]
26	142 cm	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (6 ÖP)	Stammausfaulung, geringe Eignung als Fledermausquartier	**852**
27	153 cm		kleines Faulloch, geringe Eignung als Fledermausquartier	**918**
28	93 cm			**558**
29	123 cm			**738**
30	119 cm		Faulloch nach unten, geringe Eignung als Fledermausquartier	**714**

[1] = Bilanzierung eines best. Baumes: bestehender Stammumfang x ÖP der Unternutzung

3.1.2 Schutzgut Tiere

Nach den gesetzlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist eine Berücksichtigung artenschutzfachlicher Belange (gem. § 44 NatSchG) im Rahmen des B-Planverfahrens erforderlich.

Für die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse wurden im Frühjahr bis Herbst 2018 Freilanduntersuchungen des Büros „Zeeb & Partner Natur.Raum.Mensch Freiraum- und Landschaftsplaner mbB" durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem Bericht beschrieben und dargestellt (siehe Anhang 3).

<u>Lebensraum</u>

Die überplanten Flächen des Untersuchungsgebiets sind überwiegend durch die Lebensräume Grünland mit einzelnen Obstbäumen, Streuobstwiese und Gärten geprägt.

<u>Fledermäuse</u>

Das Untersuchungsgebiet wurde laut Gutachten über den Zeitraum von Mai bis September 2018 mit fünf Begehungen (jeweils 2 Stunden) mit dem Ultraschall-Detektor auf dort vorkommende Fledermausarten kartiert. Darüber hinaus wurden zusätzlich zwei stationäre Erfassungsgeräte am nördlichen und südlichen Rand des geplanten Baugebietes installiert, womit die Erfassung über den gesamten Dunkelheits- bzw. Dämmerungszeitraum bei zwei zumeist aufeinanderfolgenden Nächten gesichert wurde. Des Weiteren wurden die zu rodenden Gehölze nach Baumhöhlen untersucht.

Folgende Fledermausarten wurden bei den Begehungen aufgenommen:

Tabelle 4: Vorkommende Fledermausarten im Bereich des Untersuchungsgebiets

Art	RL BW[1]	RL D[2]	Nachweis mit Batcorder (10 Aufnahme-nächte)	Nachweis per Transektbegang (5 Aufnahme-nächte
Mopsfledermaus *Barbastella barbastellus*	1	2	1	1
Breitflügelfledermaus *Eptesicus serotinus*	2	G	3	1
Bartfledermäuse *Myotis brandtii/ Myotis mystacinus**	1/3	V/V	44	7
Großes Mausohr *Myotis myotis*	2	V	0	1
Großer Abendsegler *Nyctalus noctula*	i	V	7	9
Rauhaut-/ Weißrandfledermaus *Pipistrellus nathusii/ kuhlii**	i/D	-/-	5.050	334
Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus*	3	-	837	200
Braunes/ Graues Langohr *Plecotus auritus/ austriacus*	3/2	V/2	1	0
Zweifarbledermaus *Vespertilio murinus*	i	D	18	0

1 RL BW = Rote Liste Baden-Württemberg, LUBW
2 RL D = Rote Liste Deutschland
i = gefährdete wandernde Tierart
D= Daten defizitär
G = Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
V = Arten der Vorwarnliste

Insgesamt konnte eine äußerst hohe Aktivität der Fledermäuse innerhalb des Untersuchungsgebietes nachgewiesen werden. Dabei waren Rauhaut- und Zwergfledermäuse mit Abstand am häufigsten vertreten. Die Zwergfledermäuse wurden teilweise schon 15 Minuten nach Sonnenuntergang, die Rauhautfledermäuse im Herbst auch schon 10 Minuten nach Sonnenuntergang innerhalb des untersuchten Landschaftsraumes festgestellt. Alle häufigen Arten, insbesondere jedoch die Rauhautfledermaus, jagten nachfolgend die gesamte Nacht hindurch über dem südlichen Teil des USG im Bereich der Gemeinschaftsschule, der Straßenlampen der Straße „In der Bütze" und dem südöstlichen Bereich der Streuobstwiese. Eine häufig beflogene Leitlinienstruktur ergab sich im untersuchten Areal nicht.

Zwei kleinere Zwergfledermausquartiere wurden in der weiteren Umgebung, nordwestlich des B-Plangebietes festgestellt. Im Untersuchungsgebiet und in unmittelbarer Umgebung konnten jedoch keine Quartiere kartiert werden

Da die anderen Fledermausarten (mit Ausnahme Großen Abendseglers) zumeist weit nach Sonnenuntergang verzeichnet wurden, haben sie ihre Quartiere wahrscheinlich in weiterer Entfernung. Der Große Abendsegler fliegt im Frühjahr und Herbst oft weit vor Sonnenuntergang aus, so dass auch in diesem Falle das potentielle Quartier sich in der weiteren Umgebung befinden dürfte. Zumeist wurden die Einflüge in den Untersuchungsraum während der Dämmerungsphasen aus nördlichen bzw. nordwestlichen Richtungen beobachtet.

Für den Nachweis möglicher Fledermausquartiere wurden die Baumhöhlen sowie entsprechende Strukturen an potentiell geeigneten Gebäuden überprüft. Laut Gutachten war die Eignung der potentiellen Quartiere im B-Plangebiet insgesamt nur mäßig. „Es wurden jedoch auch gut geeignete nach oben oder waagrecht ausgefaulte, trockene Faulhöhlen angetroffen. Potentiell mögliche Quartiere fanden sich dabei hauptsächlich im südlichen Bereich der Streuobstwiese des USG. Es ergaben sich jedoch keine Hinweise auf eine (zeitweise) Besetzung als (Zwischen-)Quartier für Fledermäuse."

Das B-Plangebiet hat lediglich als Jagdhabitat für die Fledermäuse eine hohe Bedeutung.

<u>Vögel</u>

Für die Erhebung der Brutvogelvorkommen wurden laut Gutachten im Zeitraum April bis Juli 2018 fünf Begehungen mit jeweils 2,5 Stunden Dauer zur Erfassung tagaktiver Brutvogelarten durchgeführt. Diese erfolgten jeweils in den frühen Morgenstunden, zwischen einer halben Stunde vor Sonnenaufgang und 11:00 Uhr Mitteleuropäischer Sommerzeit (MESZ).

Dabei konnten folgende Vogelarten nachgewiesen werden:

Tabelle 5: Vorkommende Vogelarten im Bereich des B-Plangebietes

Art	**RL BW [1]**	**VS-RL Anh. I [2]**	**VS-RL Art. I [3]**	**BNatSchG § 10 Abs. 2 Nr. 10 u. 11**	**Nutzung des Gebietes**	**Reviere im B-Plangebiet**
Amsel *Turdus merula*	-	-	x	bes. geschützt	NG	-
Bachstelze *Motacilla alba*	-	-	x	bes. geschützt	NG	-

Art	RL BW [1]	VS-RL Anh. I [2]	VS-RL Art. I [3]	BNatSchG § 10 Abs. 2 Nr. 10 u. 11	Nutzung des Gebietes	Reviere im B-Plangebiet
Blaumeise *Parus caeruleus*	-	-	x	bes. geschützt	BV	1
Buchfink *Fringilla coelebs*	-	-	x	bes. geschützt	NG	-
Buntspecht *Dendrocopos major*	-	-	x	bes. geschützt	NG	-
Elster *Pica pica*	-	-	X	bes. geschützt	BV	1
Feldsperling *Passer montanus*	V	V	X	bes. geschützt	BV	1
Girlitz *Serinus serinus*	-	-	X	bes. geschützt	NG	-
Grünfink *Carduelis chloris*	-	-	X	bes. geschützt	NG	-
Hausrotschwanz *Phoenicurus ochruros*	-	-	X	bes. geschützt	BV	2
Haussperling *Passer domesticus*	V	V	X	bes. geschützt	BV	-
Kohlmeise *Parus major*	-	-	X	bes. geschützt	BV	2
Mauersegler *Apus apus*	V	-	X	bes. geschützt	NG	-
Mehlschwalbe *Apus apus*	V	3	X	bes. geschützt	NG	-
Rabenkrähe *Corvus corone*	-	-	X	bes. geschützt	NG	-
Rauchschwalbe Hirundo rustica	3	3	X	bes. geschützt	NG	-
Rotmilan *Milvus milvus*	-	V	X	bes. geschützt, streng geschützt	NG	-
Star *Sturnus vulgaris*	-	3	X	bes. geschützt	NG	-
Stieglitz *Carduelis carduelis*	-	-	X	bes. geschützt	BV	1

Art	RL BW [1]	VS-RL Anh. I [2]	VS-RL Art. I [3]	BNatSchG § 10 Abs. 2 Nr. 10 u. 11	Nutzung des Gebietes	Reviere im B-Plangebiet
Stockente *Anas platyrhynchos*	V	-	X	bes. geschützt	NG	-
Türkentaube *Streptopelia decaocto*	-	-	X	bes. geschützt	NG	-
Wacholderdrossel *Turdus pilaris*	-	-	X	bes. geschützt	NG	-

[1] RL BW = Rote Liste Baden-Württemberg (Stand 31.12.2004), LUBW
[2] VS-RL Anh I = Europäische Vogelarten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie
[3] VS-RL Art I = Europäische Vogelarten gemäß Artikel I der Vogelschutzrichtlinie

BV = Brutvogel
NG = Nahrungsgast

Streng geschützte Vogelarten; FFH-Arten

Als streng geschützte Vogelart wurde der Rotmilan jagend über dem Untersuchungsgebiet beobachtet. Die offenen Wiesenflächen dienen ihm als Jagdhabitat.

Vogelarten der Roten Liste 3 (gefährdet) Baden-Württemberg, Deutschland

Die Mehlschwalbe, die Rauschwalbe und der Star werden in einer der oben genannten Roten Listen als gefährdet eingestuft. Brutvorkommen innerhalb des Untersuchungsgebietes sind jedoch nicht gegeben. Wie dem Rotmilan dient ihnen das B-Plangebiet wahrscheinlich als Jagdhabitat.

Vogelarten der Vorwarnliste V Baden-Württemberg, Deutschland

Der Feldsperling, der Haussperling, der Mauersegler und die Stockente sind vier Arten, die in einer der Vorwarnlisten der o.g. Roten Listen geführt werden. Dabei nutzen der Mauersegler und die Stockente das untersuchte Areal als Jagdhabitat. Ein Brutvorkommen ist ausgeschlossen. Der Haussperling konnte als Brutvogel in Kolonien von 5 bis 10 Brutpaaren in den angrenzenden Siedlungsbereichen kartiert werden. Auch er nutz das B-Plangebiete als Nahrungshabitat. Lediglich der Feldsperling nistet einem Nistkasten im Streuobstbestand im südlichen Bereich des Areals. Weitere Brutreviere des Feldsperlings befinden sich in den Nistkästen am Schulgebäude.

Als weitere Brutvögel konnten bei den Begehungen die Blaumeise, die Elster, der Hausrotschwanz, die Kohlmeise sowie der Stieglitz beobachtet werden.

Gesamtbewertung

Insgesamt wurden im Rahmen der Untersuchung 22 Vogelarten innerhalb des Areals erfasst. Davon wurden 7 Arten als Brutvögel und 15 Arten als Nahrungsgäste eingestuft. Von den Brutvögeln nistet der Feldsperling als Art der Roten Listen innerhalb des Untersuchungsgebietes. 7 Vogelarten der Roten Listen nutzen das Untersuchungsgebiet als Jagd- und Nahrungshabitat. Darunter der Rotmilan als strenggeschützte Art und FFH-Art.

Das Gebiet hat daher für die Vögel eine mittlere bis hohe Bedeutung.

Aufgrund der Bedeutung des Gebietes für die Fledermäuse und Vögel weist das **Schutzgut Tiere** insgesamt eine **hohe Bedeutung** für den untersuchten Landschaftsraum auf.

3.1.3 Schutzgut Boden

Gemäß der geologischen Karte von Baden Württemberg (Blatt: Klettgau/ Hohentengen am Hochrhein) besteht der geologische Untergrund des Untersuchungsraumes überwiegend aus würmeiszeitlichen Schottern der Niederterrasse. Am nördlichen und östlichen Rand des Areals treten schmale Bänder aus Hangschuttbildungen und junge Anschwemmungen auf.

Laut der Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg (Blatt: Freiburg Süd) hat sich aus würmeiszeitlichen Schottern Parabraunerde sowie Pseudogley-Parabraunerde entwickelt. Diese bestehen überwiegend aus lehmigem Schluff und schluffigem Lehm über schluffig-tonigem Lehm.

In der digitalen Bodenkarte (M 1: 50.000) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sind die Bodenfunktionen im Bereich des Untersuchungsgebietes wie folgt bewertet:

natürliche Bodenfruchtbarkeit:	**3,0 → hoch**
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	**2,5 → mittel bis hoch**
Filter und Puffer für Schadstoffe:	**3,5 → hoch bis sehr hoch**

Gemäß der Ökokonto-Verordnung für Baden-Württemberg (Dez. 2010) ergeben sich daraus folgende Wertstufen bzw. Ökopunkte:

Tabelle 6: Ökopunkte des Schutzgutes Boden (Bestand)

Klassenzeichen	Bewertungsklassen[1]	Wertstufe
freier Boden	3-2,5-3,5	3,0

[1]Es werden nur die Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit", „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" sowie „Filter und Puffer für Schadstoffe" betrachtet. Für die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation" werden nur Standorte der Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) in die weitere Bewertung einbezogen.

3.1.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Als oberste grundwasserführende Schicht stehen in der östlichen Hälfte des Untersuchungsgebietes fluvioglaziale Kiese und Sande des Alpenvorlandes (Grundwasserleiter) an. In der westlichen Hälfte besteht die oberste grundwasserführende Schicht aus dem Gesteines des Mittel- und Unterjura (Grundwassergeringleiter).

Entsprechend des geologischen Untergrundes sind die Durchlässigkeit und die Ergiebigkeit des Lockergesteinsgrundwasserleiters hoch. Der Schutz des Grundwassers gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe dagegen ist gering. Das Grundwasser ist damit in der östlichen Hälfte des Untersuchungsgebietes gegenüber Schadstoffeintrag nicht gut geschützt.

Die Durchlässigkeit und Ergiebigkeit des Festgesteins in der westlichen Hälfte des Areal sind nur gering bis sehr gering. Der Schutz des Grundwassers gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe dagegen ist mittel. Das Grundwasser ist damit in diesem Bereich gegenüber Schadstoffeintrag relativ gut geschützt.

Laut Baugrundgutachten befindet sich der Grundwasser-Flurabstand in einer Tiefe von > 10 m unter Geländeoberkante. Die bindigen Erdstoffe sind nicht ausreichend wasserdurchlässig, um eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten, schützen jedoch das Grundwasser gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe. Das Grundwasser ist damit in diesem Bereich gegenüber Schadstoffeintrag relativ gut geschützt.

Das B-Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Klettgaurinne".

Insgesamt weist das **Schutzgut Grundwasser** daher **mittlere hohe Bedeutung** für den Naturhaushalt auf.

Oberflächengewässer

Als Oberflächengewässer quert ein verdolter Bachlauf in südöstlicher Richtung den östlichen Bereich des B-Plangebietes. Laut topografischer Karte M 1 : 25.000 (Blatt Klettgau) entspringt der Bach im Bereich einer Wiese nordöstlich des B-Plangebietes im Gewann Schluchen. Innerhalb von Erzingen ist er seit den 60er oder 70er Jahren zum größten Teil verrohrt (Aussage Bauamt Klettgau) und mündet in den Klingengraben.

Laut der Kartieranleitung „Gewässerstrukturkartierung in Baden-Württemberg, Feinverfahren" der LUBW vom Dezember 2017, wird ein verdolter Bach als Sonderfall kartiert und die Gewässerstruktur für alle Bereiche (Sohle, Ufer und Gewässerumfeld) als vollständig verändert bewertet. Die schon lange bestehende Verrohrung stellt eine erhebliche anthropogene Vorbelastung für den Bach innerhalb des Untersuchungsgebietes dar. Aufgrund der schon lange bestehenden Gewässerverdolung ist eine Wechselwirkung zwischen dem Bach und seinem Umfeld nicht mehr erkennbar. Es konnten beispielsweise keine feuchtigkeitszeigenden Vegetationsstrukturen im Bereich des verdolten Baches oder im näheren Umfeld fest gestellt werden.

Die Vorbelastung durch die langjährige Verdolung für das Gewässer und sein Umfeld ist daher erheblich. Das **Schutzgut Oberflächenwasser** wird daher als **gering bedeutsam** für den Naturhaushalt des B-Plangebietes eingeschätzt.

3.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet wird überwiegend von landwirtschaftlich genutztem Grünland mit einzelnen Obstbäumen geprägt. An der nordwestlichen und südöstlichen Gebietsgrenze befinden sich Gärten mit Bäumen und Sträuchern. Im östlichen und südlichen Bereich des untersuchten Areals liegen Streuobstwiesen. Die gehölzarmen Grünlandflächen weisen eine hohe Kaltluft- und eine geringe Frischluftproduktionsfunktion auf. In den Gärten sowie in den Streuobstwiesen wird dagegen durch die Gehölze überwiegend Frischluft gebildet. Das Gelände hat ein leichtes von Nord nach Süd abfallendes Gefälle (Neigung zwischen 1 und max. 3 %). Die entstandene Frisch- und Kaltluft fließt daher teilweise in das südlich gelegene Grünland und teilweise in das südöstlich angrenzende Siedlungsgebiet.

Daher ist eine direkte Durchlüftungsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche zumindest teilweise durch das B-Plangebiet gegeben.

Aufgrund des Gehölzbestandes und des geringen Siedlungsbezuges wird das Untersuchungsgebiet insgesamt als **mittel bedeutsam** für das **Schutzgut Klima/ Luft** eingeschätzt.

3.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild innerhalb des Untersuchungsgebietes ist durch Grünland mit einzelnen Obstbäumen, Streuobstbestände und Gärten geprägt. Rund um den Bebauungsplan schließen bebaute Bereiche an. Die **Grünlandflächen mit den Obstbäumen**, die **Streuobstwiesen** sowie die **Gärten** stellen einen charakteristischen Bestandteil des typischen Dorfrandes im ländlichen Raum dar und weisen daher eine **hohe Vielfalt** und **Eigenart** auf. Die **Natürlichkeit** ist für die **Streuobstbestände** ebenfalls **hoch**. Die **Grünlandflächen mit den einzelnen Obstbäumen** weisen eine **mittlere**, die **Gärten** eine **geringe** bis **mittlere Natürlichkeit** auf.

Insgesamt hat das B-Plangebiet für das **Schutzgut Landschaftsbild** eine **hohe Bedeutung**.

3.1.7 Mensch/ Bevölkerung

Die Bedeutung eines Gebietes für den Menschen und seine Gesundheit hängt zum einen von der Erholungs-/Freizeitnutzung zum anderen von der Wohnsituation der Bevölkerung innerhalb und im Umfeld des Gebietes ab.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es keine Wohnhäuser. Es grenzt jedoch im Nordwesten, Nordosten und Südosten Wohnbebauung unmittelbar an das B-Plangebiet an. Der Verbindungsweg stellt eine wichtige Wegeverbindung von der südlich gelegenen Schule in die nördlich gelegenen Siedlungsbereiche dar.

Das untersuchte Areal wird wahrscheinlich aufgrund des bestehenden Verbindungsweges von Spaziergängern und Hundebesitzern genutzt.

Als Vorbelastung treten laut Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2030 (Anne Pohla Freie Landschaftsarchitektin, Freiburg, 24.09.2018) erhebliche Lärmbelastungen durch das etwa 150 m südöstlich liegende, stark frequentierte Straßen- und Schienennetz auf.

Insgesamt weist das B-Plangebiet daher eine **mittlere Bedeutung** für **den Menschen** und **die Erholung** auf.

Kultur- und Sachgüter

Archäologische Fundstellen innerhalb des B-Plangebietes sind nicht bekannt.

Es hat daher **keine Bedeutung** für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**.

3.1.8 Fläche

Die Fläche des B-Plangebietes ist überwiegend unbebaut und besteht aus Grünland mit Einzelbäumen, Streuobstwiesen und teilweise intensiv genutzten Gärten.

Insgesamt weist das B-Plangebiet daher eine **mittlere bis hohe Bedeutung** für das **Schutzgut Fläche** auf.

3.2 Beschreibung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Auswirkungen des B-Planes auf die Schutzgüter werden nachfolgend beschrieben und bewertet:

<u>Pflanzen/Biotope</u>

Anlagebedingt hat die Ausweisung der Wohngebietsflächen sowie der Verkehrsflächen durch den B-Plan folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope zur Folge:

Tabelle 7: Anlagebedingte Auswirkungen des B-Plangebietes auf das Schutzgut Pflanzen/Biotop

Bestand			Planung		
Biotop	**m²/ St.**	**ÖP**	**ÖP**	**m²/ St.**	**Biotop**
Fettwiese mittlerer Standorte (33.41; mittlere Bed. 13 ÖP)	18.780	244.140	15.928	15.928 m²	Versiegelung (60.10, Wohngebiet; sehr geringe Bed. 1 ÖP)
Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (35.64; mittlere Bed. 11 ÖP)	344	3.784	5.030	5.030 m²	Versiegelung (60.21; Straßenverkehrsfläche, Gehweg; sehr geringe Bed. 1 ÖP)
Einzelbäume auf einer Fettwiese (45.30; hohe bis sehr hohe Bed.)	30 St.	22.044	46.626	7.771 m²	Private Grünflächen (Garten 60.60; geringe Bed. 6 ÖP)
Streuobstwiese auf mittelwertigem Biotoptyp (45.40, hohe Bed. 19 ÖP)	2.977	56.563	11.050	850 m²	Öffentliche Grünfläche (Blühstreifen/ Wiese 33.41 mittlere Bed. 13 ÖP) → A1
Gebäude (60.10; sehr geringe Bed. 1 ÖP)	220	220	9.768	22 St.	Baumpflanzung in öffentlichen Grünflächen (Obstbaum 45.30; 444 ÖP[1]) → A2
Völlig versiegelte Straße (60.21; sehr geringe Bed. 1 ÖP)	2.379	2.379	8.944	13 St.	Baumpflanzung in öffentlichen und privaten Grünflächen (Laubbaum 45.30; 688 ÖP[2]) → A3
Weg oder Platz mit wassergebundener Decke oder Kies (60.23; sehr geringe Bed. 2 ÖP)	173	346	26.640	45 St.	Baumpflanzung in privaten Grünflächen (Obstbaum 45.30; 592 ÖP[3]) → A4
Mischtyp aus Nutz- und Ziergarten (60.63; mittel Bed. 6 ÖP)	4.706	28.236			
Gesamtsumme	**29.579 m²/ 30 St**	**357.712**	**123.986**	**29.579 m²/ 84 St**	
Überschuss/ Defizit: Schutzgut Pflanzen/Biotope: 123.986 (Planung) – 357.712 (Bestand) = -233.726 ÖP					

1 Obstbaum (Kirsche): Stammumfang nach 25 Jahren: 60 cm; Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt: 14 cm; Unternutzung: Fettwiese mittlere Bedeutung → Bilanz: 74 cm x 6 ÖP = 444 ÖP/ Baum

2 Laubbaum (Feldahorn): Stammumfang nach 25 Jahren: 70 cm; Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt: 16 cm; Unternutzung Kleine Grünfläche (60.50) oder Garten (60.60) geringe Bedeutung→ Bilanz: 86 cm x 8 ÖP = 688 ÖP/ Baum

3 Obstbaum (Kirsche, Apfel, Birne, Zwetschge): Stammumfang nach 25 Jahren: 60 cm; Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt: 14 cm; Unternutzung Hausgarten 60.60 geringe Bedeutung → Bilanz: 74 cm x 8 ÖP = 592 ÖP/ Baum

Dies führt zu einem vollständigen Verlust der betroffenen Biotope und ihrer Funktion als Lebensraum für die vorkommenden Pflanzen und Tiere.

Zusätzliche bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind durch das B-Plangebiet nicht zu erwarten

Das Vorhaben ist daher **nachhaltig** und **erheblich** und führt zu einem **Kompensationsbedarf** von **233.726 ÖP** für das **Schutzgut Pflanzen/ Biotope**.

Tiere

Durch die Erschließung des B-Plangebietes und des Baues der einzelnen Häuser kommt es immer wieder zu baubedingten Lärm-, Abgas- und Staubemissionen. Dies kann zu einer vorübergehenden Störung der bestehenden bzw. sich neu ansiedelnden Tierwelt führen. Eine nachhaltige Beeinträchtigung der Fauna ist jedoch in diesem Zusammenhang nicht zu befürchten.

Die o.g. Bebauung innerhalb der B-Planfläche führt anlagebedingt zu einer vollständigen Überprägung der Tierlebensräume „Grünland mit einzelnen Obstbäumen" und „Streuobstwiese". Dabei gehen diese Flächen als Nahrungs- und Jagdhabitat durch die Gebäude, Hofflächen, Zufahrten sowie Straßen für die vorkommenden Vogelarten (z.B: Haussperling, Rotmilan, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Mauersegler, Star und Stockente) verloren. Es grenzen jedoch großflächige Ausweichhabitate als Jagd- und Nahrungshabitat im Süden an das B-Plangebiet an. Des Weiteren wurden für insgesamt 6 Vogelarten Brutvorkommen innerhalb des B-Plangebietes nachgewiesen. Unter anderem auch für den Feldsperling, der auf den Vorwarnlisten Deutschland und Baden-Württembergs geführt wird. Aufgrund des Rodungsverbotes von März bis September kann ein direkter Verlust der Bruthabitate während der Brutzeit vermieden werden. Des Weiteren werden die sich innerhalb des B-Plangebietes befindenden Nistkästen vor der Rodung in verbleibende Gehölze in der näheren Umgebung (z.B. Schulgelände) umgehängt. Dennoch ist zumindest von einem vorübergehenden Verlust des Geländes als Bruthabitat für die vorkommenden Brutvögel auszugehen.

Laut Gutachten sind für die Fledermäuse „durch die räumlich engen Baumaßnahmen nur geringfügige Einschränkungen des Habitats in seiner Nahrungs- und Leitlinienfunktion zu erwarten". Als Vermeidung werden im geplanten Baugebiet UV-arme und nach unten gerichtete Leuchtmittel im Straßenraum verwendet, welche möglichst nach oben abstrahlen.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch betriebsbedingten Lärm und Unruhe (Autos, Kinder usw.) für die Tierwelt ist nicht zu erwarten.

Aufgrund des zumindest vorübergehenden Verlustes als Bruthabitat sowie dem Verlust als Jagdhabitat wird von einem **nachhaltigen und erheblichen Eingriff** für das **Schutzgut Tiere** ausgegangen.

Beeinträchtigungen für potentiell vorkommende „besonders und streng geschützte" Arten gemäß § 44 BNatSchG

Laut dem Gutachten konnten insgesamt 21 besonders geschützte und eine streng geschützte Vogelart innerhalb des B-Plangebietes nachgewiesen werden. Des Weiteren nutzen 9 streng geschützte Fledermausarten das Gelände als Jagdhabitat.

Für die anderen Tierarten hat das Untersuchungsgebiet nur eine geringe oder keine Bedeutung.

Durch die Überformung des „Grünlandes mit einzelnen Obstbäumen " und der „Streuobstwiese" gehen hauptsächlich Nahrungshabitate sowie Bruthabitate für die oben aufgeführten Vogelarten verloren. Durch die Rodung der Bäume zwischen Oktober und Februar also außerhalb der Nistzeiten der Vögel, sowie das Umhängen der Nistkästen vor der Rodung kann eine Störung oder ein Verlust während der Brutzeiten ausgeschlossen werden. Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen innerhalb des B-Plangebietes ist der Verlust der Bruthabitate zudem nur vorübergehend. Da es sich bei den nistenden Arten um störungsunempfindliche Vogelarten handelt, ist eine Wiederbesiedlung des Areals auch als Bruthabitat nach einigen Jahren sehr wahrscheinlich. Aufgrund der großflächigen Ausweichhabitate im direkten Umfeld (Grünland- und Ackerflächen im Süden) ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten durch den Verlust des Nahrungshabitates nicht zu befürchten.

Für die Fledermäuse wurden innerhalb des B-Plangebietes keine Quartiernachweise festgestellt. Laut Gutachten sind für die Fledermäuse „durch die räumlich engen Baumaßnahmen nur geringfügige Einschränkungen des Habitats in seiner Nahrungs- und Leitlinienfunktion zu erwarten". Als Vermeidung werden im geplanten Baugebiet UV-arme und nach unten gerichtete Leuchtmittel im Straßenraum festgesetzt, welche möglichst nach oben abstrahlen.

Insgesamt ist daher eine Erfüllung der Verbotstatbestände, gemäß § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG für die potentiell vorkommenden „besonders" und „streng geschützten" Arten durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Boden

Durch das Vorhaben sind 18.239 m² freie Bodenfläche (Versiegelung natürlich gewachsenen Bodens durch das Wohngebiet 15.588 m²; Versiegelung natürlich gewachsenen Bodens durch Verkehrsflächen 2.651 m²) sowie 104 m² befestigte Fläche (Versiegelung befestigte Fläche durch das Wohngebiet) betroffen. In diesem Zusammenhang kommt es zu einem vollständigen Funktionsverlust des Schutzgutes Boden für den Naturhaushalt in den betroffenen Bereichen. Die anlagebedingten Beeinträchtigungen des **Bodens** sind daher als **erheblich** und **ausgleichspflichtig** zu bewerten.

Die Verringerung einer Wertstufe entspricht einem Verlust von 4 Ökopunkten pro Quadratmeter. Für Versiegelungen wird laut Ökokonto-Verordnung die Wertstufe „0" festgesetzt.

Zusätzlich kann es während der Bauphase zu einer Verdichtung von Bodenflächen kommen. Durch geeignete Rekultivierungsmaßnahmen, z.B.: Tiefenlockerungen des beanspruchten Bodens nach Abschluss der Bauarbeiten werden die Bodenfunktionen wiederhergestellt.

Diese Beeinträchtigung ist daher nicht als erheblich einzuschätzen.

Die anlagebedingten und damit ausgleichspflichtigen Beeinträchtigungen werden in nachfolgender Tabelle bilanziert:

Tabelle 8: Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden

Klassenzeichen	**Eingriffsfläche F (m²)**	**BvE[1]**	**BnE[2]**	**Differenz (D)**	**Kompensationsbedarf = F (m²) x D x 4 ÖP ÖP**
Versiegelung durch Wohngebiet, Verkehrsflächen					
freier Boden:	18.239	3,00	0,00	3,00	218.868
befestigter Boden:	104	0,33	0,00	0,33	137
Summe Schutzgut Boden					**219.005** **~219.000**

1 BvE = Wertestufe vor dem Eingriff
2 BnE = Wertestufe nach dem Eingriff

Durch das B-Planverfahren kommt es insgesamt zu einer ausgleichspflichtigen Beeinträchtigung von ca. 1,83 ha biotisch aktiven Bodenflächen. Dabei werden die Bodenfunktionen durch die Versiegelung und Befestigung erheblich beeinträchtigt. Es ergibt sich daher anhand der beeinträchtigten Fläche ein Eingriff von 219.005 ÖP.

Innerhalb des B-Plangebietes ist eine Tiefgarage geplant. Diese soll überdeckt und als Grünfläche angelegt werden. Laut der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (überarbeitete Auflage, Dezember 2012) wird die Überdeckung baulicher Anlagen als Minimierungsmaßnahme eingeschätzt. Dabei ergibt sich für eine Mächtigkeit von 50 cm der neuen durchwurzelbaren Bodenschicht ein Wertstufenzugewinn von 2 pro m².

Die Überdeckung findet auf einer Fläche von 1.709 m² (Fläche (WA 4 un+ WA 5) x 0,2) statt. Daher kann der Eingriff um 13.672 ÖP auf 205.333 ÖP vermindert werden.

Für das **Schutzgut Boden** besteht daher durch das B-Plangebiet ein **Kompensationsbedarf** von **205.333 ÖP**.

Schutzgut Grundwasser

Während der Bauphase wird darauf geachtet, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette etc.) in den Boden gelangen (siehe grünordnerische Festsetzungen). Auch eine Absenkung des Grundwassers ist nicht vorgesehen. Eine baubedingte Beeinträchtigung des Grundwassers ist daher nicht zu erwarten.

Die anlagebedingte Versiegelung des Bodens durch das Wohnbaugebiet „Wetteäcker II" führt zu einer Verringerung der Versickerungsflächen und damit einer geringeren Grundwasserneubildung.

Laut Baugrundgutachten ist das Grundwasser gegen das Eindringen wassergefährdender Stoffe relativ gut geschützt. Eine betriebsbedingte Beeinträchtigung z.B. durch das Löschen eines Hausbrandes kann daher weitgehend ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Verringerung der Grundwasserneubildung wird die **Beeinträchtigung des Grundwassers** insgesamt als **erheblich und ausgleichspflichtig** bewertet.

Schutzgut Oberflächenwasser

Aufgrund der Verdolung des Baches sind bau- und betriebsbedingte Auswirkungen (z.B. Schadstoffeintrag, Eintrag von Feinstaub usw.) auf das Gewässer nicht zu erwarten.

Anlagebedingt führt das Vorhaben zu einer vollständigen Überformung des Gewässerumfeldes im Bereich des B-Plangebietes. Aufgrund der jahrzehntelangen Verdolung sind Wechselwirkungen zwischen dem Gewässer und seinem Umfeld jedoch nicht mehr vorhanden.

Der Erhalt der bestehenden Situation des Gewässerumfeldes (keine Bebauung = Null-Variante), hätte keine Veränderung der Situation des vollständig veränderten Gewässers zur Folge. Die Prognose einer möglichen Renaturierung/Öffnung der Verdolung ist laut BauGB (Anlage 1 Abs. 2 Punkt a und b) nicht Bestandteil der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens.

Die Bedeutung des Baches auf den Naturhaushalt des Untersuchungsgebietes ist aufgrund seiner erheblichen anthropogenen Vorbelastung lediglich gering.

Insgesamt wird daher die **Überbauung des B-Plangebietes nicht als erhebliche** und **ausgleichspflichtige Beeinträchtigung** für das **Schutzgut Oberflächenwasser** eingeschätzt.

Schutzgut Klima/Luft

Baubedingt kann es zu Schadstoffemissionen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und der Errichtung der Gebäude kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch nur vorübergehend und haben keine nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/ Luft des B-Plangebietes.

Die Planung des B-Plangebietes hat anlagebedingt eine vollständige Veränderung des Gebietes zur Folge. Durch die Errichtung von Straßen und Häusern im Bereich der Wohnbauflächen kommt es zum Verlust von kalt- und frischluftproduzierenden Flächen sowie einer Änderung der kleinklimatischen Verhältnisse (Erhöhung der Temperatur; Gefahr von Wärme-Inseln) in diesen Bereichen. Der Begrünungsanteil (Hausgärten mit Baumpflanzung) trägt zur Verminderung des Wärme-Insel-Effektes bei. Dennoch gehen anlagebedingt kalt- und frischluftproduzierende Flächen verloren, die zumindest teilweise zur Durchlüftung angrenzender Siedlungsbereiche beitragen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf das Klima oder die Luft sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Aufgrund des Verlustes an frischluftproduzierenden Flächen mit Siedlungsbezug stellt das B-Plangebiet **eine erhebliche bzw. nachhaltige Beeinträchtigung** des **Schutzgutes Klima/ Luft** dar.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Entstehung neuer Wohnflächen wird das Landschaftsbild des Untersuchungsgebietes teilweise vollständig überformt. Anstelle des offenen Grünlandes mit einzelnen Obstbäumen sowie der Streuobstbestände treten Wohngebäude mit Gärten, Garagen und Straßen.

Damit geht der typische ländliche Ortsrandcharakter der Fläche vollständig verloren.

Der **Eingriff** wird daher **erheblich und ausgleichspflichtig** für **das Schutzgut Landschaftsbild** eingeschätzt.

Schutzgut Mensch/Bevölkerung

Durch die Erschließung des B-Plangebietes und des Baues der Gebäude kommt es immer wieder zu baubedingten Lärm-, Abgas- und Staubemissionen. Dies kann zur Störung der Bewohner in den angrenzenden Wohngebieten führen. Diese ist jedoch nur vorübergehend und nicht nachhaltig und stellt damit keinen erheblichen Eingriff dar.

Der Verbindungsweg zwischen dem Schulgelände und den nördlichen Siedlungsbereichen kann durch die Planung erhalten werden. Weitere anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen für das angrenzende Wohngebiet sind nicht zu befürchten.

Insgesamt sind **keine erheblichen** und nachhaltigen **Beeinträchtigungen** für **das Schutzgut Mensch/Bevölkerung** zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des B-Plangebietes sind keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Es sind daher **keine Beeinträchtigungen** für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** zu befürchten.

Schutzgut Fläche

Das B-Plangebiet besteht zum größten Teil aus bisher unbebauten Grünlandflächen mit Einzelbäumen sowie Streuobstwiesen. Das Vorhaben hat eine Überformung und Versiegelung dieser bisher freien Flächen zur Folge.

Daher stellt das Vorhaben eine **erhebliche** und **nachhaltige Beeinträchtigung** für das **Schutzgut Fläche** dar.

Im Folgenden werden die verbleibenden erheblichen und damit ausgleichspflichtigen Eingriffe/Beeinträchtigungen und deren Bilanzierung für die Schutzgüter nochmals zusammenfassend dargestellt:

- Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotope durch Versiegelung und Überprägung.

→ 233.726 ÖP

- Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere durch den Verlust von Jagd- und Brutha-bitaten
  → nicht quantifizierbar

- Verlust und Überprägung von biotisch aktiven Bodenflächen.
  → 205.333 ÖP

- Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser durch den Verlust von Versicke-rungsflächen
  → nicht quantifizierbar

- Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/ Luft durch den Verlust von Flächen mit Durchlüftungsfunktionen

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Überformung einer Fläche mit typischem ländlichen Ortsrandcharakter (Grünland mit Obstbäumen, Streuobst-wiesen, Gärten)
  → nicht quantifizierbar

- Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche durch den Verlust und die Überformung von bisher unbebauten Flächen.
  → nicht quantifizierbar

3.3 Beschreibung der Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die oben aufgeführten Beeinträchtigungen nicht einstellen.

3.4 Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Auswirkungen des B-Planes

3.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung

Folgende Maßnahmen werden zur Vermeidung/Verminderung innerhalb des Bebauungsplan-gebietes durchgeführt:

- Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken

- Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschieben, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen. Ggf. anfallende Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.

- Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette etc.) in den Boden gelangen.

- Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

- Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge mit belebter Bodenzone (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenpflaster) festgesetzt.

- Die Tiefgarage ist mit einer 50 cm starken durchwurzelfähigen Bodenschicht zu bedecken und als Grünfläche anzulegen (Vermeidungsmaßnahme V1).

- Zum Schutz des Grundwassers sind die Bestimmungen der Rechtsverordnung zur Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Klettgaurinne" zu berücksichtigen.

- Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

- Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.

- Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

- Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

- Die Rodung von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Zur Gewährleistung dieser Sachverhalte erfolgen die Rodungsarbeiten in Abstimmung mit einem Gutachter vor Ort.

- Vor der Rodung der Gehölze und einem Abriss der Gebäude erfolgt ein Umhängen der bestehenden Nistkästen in verbleibende Gehölze in der näheren Umgebung.

- Zur Bepflanzung der Grünflächen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (Bodendecker, Sträucher, Laub- und Obstbäume) zu verwenden. Es sind nur Koniferen gemäß (Anhang 2) Pflanzenliste zulässig.

3.4.2 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Nachfolgend werden die Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der erheblichen Beeinträchtigungen aufgeführt:

Maßnahme A1: Gestaltung der öffentlichen Grünfläche als Blühstreifen

Die öffentlichen Grünflächen entlang des Fuß- und Radweges sind als Blühstreifen anzulegen (z.B. Ansaat „23 Blühende Landschaft" der Firma Rieger-Hofmann oder gleichwertig). Durch Anlage der Blühstreifen kann laut Freilanduntersuchung des Büro Zeeb & Partner insbesondere das Nahrungs- bzw. Jagdhabitat des Feldsperling und der Fledermäuse aufgewertet werden. Zudem entstehen neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere.
Umfang: 850 m²
Anrechenbarer Umfang: wurde bereits in der Tabelle 7 verrechnet

Maßnahme A2: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen.

Innerhalb des B-Plangebietes ist in den öffentlichen Grünflächen entlang des Fuß- und Radweges die Pflanzung von Obstbäumen vorgesehen. Durch die Pflanzung dieser Hochstämme werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Die Bäume bilden neue Strukturen für das Landschaftsbild und tragen zusätzlich zur besseren Durchlüftung der Flächen bei.
Umfang: 22 St
Anrechenbarer Umfang: wurde bereits in der Tabelle 7 verrechnet

Maßnahme A3: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen.

Innerhalb des B-Plangebietes ist in den öffentlichen und privaten Grünflächen entlang der Straße „In der Bütze" die Pflanzung von Laubbäumen vorgesehen. Durch die Pflanzung dieser Hochstämme werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Die Bäume bilden neue Strukturen für das Landschaftsbild und tragen zusätzlich zur besseren Durchlüftung der Flächen bei.

Umfang: 13 St

Anrechenbarer Umfang: wurde bereits in der Tabelle 7 verrechnet

Maßnahme A4: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der privaten Grünflächen.

Innerhalb des B-Plangebietes ist auf den privaten Grundstücken die Pflanzung von Obstbäumen festgesetzt. Durch die Pflanzung dieser Hochstämme werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Die Bäume bilden neue Strukturen für das Landschaftsbild und tragen zusätzlich zur besseren Durchlüftung der Flächen bei.

Umfang: 45 St

Anrechenbarer Umfang: wurde bereits in der Tabelle 7 verrechnet

Maßnahme A5: Entsiegelung von versiegelten Wegeflächen

Im Rahmen des B-Planes werden versiegelte Wegeflächen innerhalb des Areals rückgebaut. Dabei wird der asphaltierte (240 m²) Belag mit dem Unterbau entfernt und freier biotisch aktiver Boden eingebaut. Damit wird die Versickerung des Regenwassers wieder ermöglicht und die Funktion des Bodens wiederhergestellt (Wertestufe 4). Durch ein mögliches Ansiedeln von Pflanzen entstehen zusätzliche Lebensräume für Tiere.

Umfang: 240 m²

Anrechenbarer Umfang:

Pflanzen/ Biotope: wurde bereits in der Tabelle 7 verrechnet

Boden: 240 m² x 4 x 4 = 3.840 ÖP

Maßnahme A6/ V1: Überdeckung der Tiefgarage und Entwicklung von Grünflächen

Die Tiefgarage wird mit einer 50 cm starken durchwurzelbaren Bodenschicht bedeckt und als Grünfläche (Garten, 6 ÖP) angelegt. Damit entstehen neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Umfang: Fläche WA 4 x 0,2 = 1.709 m²

Anrechenbarer Umfang:

Pflanzen/ Biotope: 1.709 m² x 6 = 10.254 ÖP

Boden: wurde bereits als Minderungsmaßnahme bei der Eingriffsermittlung berücksichtigt

Maßnahme A7: Anbringen von zwei Kleinvogelnistkästen

Als Ausgleich für den Verlust der Brutstandorte des Feldsperlings werden in der näheren Umgebung (Schulgelände) zwei Kleinvogelnistkästen angebracht.

Umfang: 2 St.

Anrechenbarer Umfang:

Tiere: verbal-argumentativ

Maßnahme E1: Wiederherstellung und Entwicklung der Streuobstwiesen mit einzelnen Magerwiesenflächen und Gehölzstreifen östlich von Weisweil

Östlich bzw. südöstlich von Weisweil lagen großflächige Streuobstbestände, welche im Laufe der Zeit durch die Aufgabe der Nutzung verbuschten. Inzwischen hat sich in einem großen Bereich ein mehr oder weniger dichter Sukzessionswald teilweise Nadelforst entwickelt, in dem lediglich die vereinzelten Obstbäume auf die frühere Situation hinweisen. Durch Entnahme von Bäumen und großflächigem Rückschnitt der Gehölze sowie durch das Nachpflanzen von Obstbäumen sollen die Streuobstbestände wiederhergestellt werden. Des WIteren Dabei werden drei größere Streifen des Sukzessionswaldes erhalten und der weiteren Sukzession überlassen. Eine forstliche Nutzung der Flächen findet nicht statt. Totholz und tote Bäume dürfen lediglich aus Verkehrssicherheitsgründen aus den Waldstreifen entnommen werden.

Des Weiteren werden drei bereits zum heutigen Zeitpunkt offene Flächen als Magerwiesen entwickelt. Eine Düngung ist sowohl im Bereich der Magerwiesen als auch der Streuobstwiesen untersagt. Die Pflege erfolgt im Streuobstbereich durch Beweidung und Mahd, in den Magerwiesen nur durch Mahd (zweimalige Mahd im Jahr: Mai-Juni und August-September, Mahdgut von der Fläche entfernen; bei jedem Schnitt ca. 10% alternierende Restfläche belassen). Für die Obstbäume wird alle fünf Jahre ein Pflegeschnitt durchgeführt. Entfallende Obstbäume werden artengleich ersetzt. Zusätzlich werden für den Wendehals geeignete Nistkästen an verbleibenden Obstbaumhochstämmen angebracht. Die Erstmaßnahme zur Wiederherstellung der Streuobstwiesen und Magerwiesen erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Förster und einem Fachbüro (Landschaftsplanung) vor Ort. Insgesamt entsteht durch die Maßnahme ein neuer vielfältiger Lebensraum für Pflanzen und Tiere, welcher insbesondere für den Wendehals ein geeignetes Brut- und Jagdhabitat darstellt.

Im Zielartenkonzept der LUBW ist der Wendehals als vorkommende und zu untersuchende Art für die Gemeinde Klettgau aufgeführt. Es ist daher von einem Vorkommen der Art innerhalb der Gemeinde Klettgau auszugehen, was durch das Gutachten zur Tongrube Dörnlen, Erzingen – Naturschutzfachliche Überprüfung des Büros Kiechle, Gottmadingen vom März 2015 auch für den Ortsteil Erzingen bestätigt wurde. Laut Literatur kann beim Wendehals von einer Aktionsraumgröße zwischen 2,4 bis 30 ha ausgegangen werden (Flade 1994, Hölzingen & Mahler 2001, Weisshaupt et. Al. 2011). Wegen des starken Gehölzbewuches und der fehlenden offenen Flächen kann ein Vorkommen des Wendehalses derzeit im Bereich der Maßnahmenfläche ausgeschlossen werden.

Aufgrund des Nachweises des Wendehalses in der Gemarkung Klettgau und des großen Aktionsradius der Art, ist von einer hohen Erfolgsaussicht zur Wiederbesiedelung der Fläche durch den Wendehalses nach Umsetzung der Maßnahme auszugehen. Um eine Etablierung des Wendehals im Bereich der Maßnahmenfläche nachzuweisen wird die Erarbeitung eines entsprechenden Gutachtens durch ein artenschutzrechtlich versiertes Fachbüro drei bis fünf Jahre nach Umsetzung der Maßnahme empfohlen.

Der Wechsel an offenen und gehölzbestandenen Flächen weist den typischen Ortsrandcharakter des ländlichen Raumes auf und stellt damit eine deutliche Aufwertung für das Landschaftsbild dar.

Flurstück: Gemarkung Weisweil; 70, 164, 163, 166/1, 166/2, 168/1, 168/2, 169/1, 170, 171/2, 173, 174, 181, 195, 197, 197/1, 210, 217, 218, 219

Eigentümer: Gemeinde Klettgau

Pflege: Magerwiesen: zweimalige Mahd im Jahr mit Entfernen des Mahdgutes
Streuobstwiesen: zweimalige Mahd im Jahr mit Entfernen des Mahdgutes, Entfernen des Obstes im Herbst, Pflegeschnitt der Obstbäume alle 5 Jahre
Die Pflege der Maßnahmenflächen wird von der Gemeinde Klettgau durchgeführt

Umfang: 41.250 m²

Anrechenbarer Umfang:

Pflanzen/ Biotope: Bestandssituation:

Junger Sukzessionswald (59.40, 14 ÖP):	6.200 m² =	86.800 ÖP
Nadelforst (58.20, 15 ÖP):	17.800 m² =	267.000 ÖP
Verbuschter, Streuobstbestand (45.40, 16 ÖP):	13.500 m² =	216.000 ÖP
artenarme Magerwiese (33.43, 17 ÖP):	3.750 m² =	63.750 ÖP
		633.550 ÖP

Zielsituation:

Streuobstbestand überdurchschn. Artenausstattung (45.40, 21 ÖP)	25.200 m² =	529.200 ÖP
Magerwiese (33.43, 21 ÖP):	4.280 m² =	89.880 ÖP
Sukzessionswald (59.40, 19 ÖP)	11.770 m² =	223.630 m²
		842.710 ÖP

Pflanzen/ Biotope: Gesamt: 842.710 ÖP – 633.550 ÖP **= 209.160 ÖP**

Tiere: verbal - argumentativ,

Förderung des Wendehals: da Nachweis innerhalb der Gemarkung: 20.000 ÖP
bei Reviernachweis nochmals 80.000 ÖP

Gesamt zum jetzigen Zeitpunkt: 20.000 ÖP

Gesamte Ökopunkte für Aufwertung der Biotope und Arten: 229.160 ÖP

Landschaftsbild: verbal - argumentativ

Maßnahme E2: Entwicklung einer Magerwiese südöstlich von Weisweil am Bachtobelbach

Das Flurstück 49/2 auf der Gemarkung Weisweil grenzt südöstlich an die Ortslage Weisweil am Bachtobelbach an und besteht aus Grünland, welches in der nordöstlich verlaufenden Böschung bereits Magerzeiger aufweist. Die ebene Fläche entlang des Baches wird durch Aushagerung (zweimalige Mahd im Jahr: Mai-Juni und August-September, Mahdgut von der Fläche entfernen; bei jedem Schnitt ca. 10% alternierende Restfläche belassen; keine Düngung; keine Beweidung) in eine Magerwiese umgewandelt. Damit entsteht ein neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Des Weiteren entsteht ein Pufferstreifen für das angrenzende gemäß § 33 NatSchG geschützte Biotop („Naturnaher Bachlauf südöstlich von Weisweil").

Flurstück: 49/2

Eigentümer: Gemeinde Klettgau, Flurstück ist verpachtet

Pflege: Magerwiesen: zweimalige Mahd im Jahr mit Entfernen des Mahdgutes
Die Pflege der Maßnahmenflächen wird vom Pächter durchgeführt, welcher einen Pferdehof führt und das gewonnene Heu für die Fütterung der Pferde benutzt.

Umfang: 8.900 m²

Anrechenbarer Umfang:

Pflanzen/ Biotope:	Bestandssituation:		
	Fettwiese (33.41, 13 ÖP):	8.900 m² =	115.700 ÖP
	Zielsituation:		
	Magerwiese (33.43, 21 ÖP):	8.900 m² =	186.900 ÖP
			71.200 ÖP
	Pufferstreifen:	90 m Länge x 10 m Breite x 3 ÖP =	2.700 ÖP
	Gesamt:		**73.900 ÖP**
Tiere:	verbal - argumentativ		

Maßnahme E3: Tongrube „Dörnlen"

Die ehemalige Tongrube „Dörnlen" liegt am südwestlichen Rand von Erzingen und umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha. Der Abbau von Ton erfolgte über einen Zeitraum von 30 Jahren und wurde im Jahr 2004 eingestellt. Laut dem Gutachten Tongrube Dörnlen, Erzingen – Naturschutzfachliche Überprüfung des Büros Kiechle, Gottmadingen vom März 2015 unterliegt die Tongrube seit der Nutzungsaufgabe weitgehend der natürlichen Sukzession.

Dabei entstand durch den Sukzessionsprozess „ein strukturell vielfältiges Mosaik aus Biotoptypen, dessen räumliche Differenzierung sehr stark von den jeweiligen standörtlichen Gegebenheiten, vor allem des Bodenaufbaus, des Wasserhaushaltes und der Neigung der Oberfläche bestimmt wird". Gemäß dem Landschaftsplan und einer Ortsbegehung Ende Oktober 2018 besteht jedoch die Gefahr einer Verbuschung sowie der Ausbereitung von Neophyten. Damit gehen insbesondere für den Artenschutz hochwertige Lebensräume verloren. Laut dem o.g. Gutachten bietet das Areal einen Lebensraum für eine Vielzahl seltener bzw. bedrohter Laufkäfer-, Libellen- und Amphibienarten (z.B. Laufkäfer: Amara fulvipes Rote Liste Ba-Wü 1, Harpalus subcylindricus und Pedius longicollis Rote Liste Ba-Wü 2; Libellen: Sympetrum depressiusculum Rote Liste Ba-Wü 1; Amphibien: Gelbbauchunke Rote Liste Ba-Wü 2). Durch eine regelmäßige Mahd sowie Enthurstung werden die aufkommenden Neophyten sowie der Gehölzaufwuchs zurückgedrängt. Zusätzlich erfolgt eine Anlage von mehreren Kleingewässern sowie Lesesteinhaufen sowie das Offenhalten von Rohbodenflächen. Da der Wendehals laut den Gutachten des Büros Kiechle in den nordöstlich angrenzenden Streuobstbeständen nachgewiesen wurde, werden innerhalb der Grube für den Wendehals geeignete Nistkästen an einzelstehenden Hochstämmen angebracht. Die detaillierte Ausführung der Erstmaßnahme erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und einem Fachbüro (Landschaftsplanung) vor Ort. Neben dem Erhalt und der Förderung der bestehenden Arten sollen damit laut Landschaftsplan auch Habitate für die Kreuzkröte und den Laubfrosch geschaffen bzw. aufgewertet werden.

Durch die aufgeführten Maßnahmen werden Nistmöglichkeiten für den Wendehals geschaffen, so dass eine Etablierung des Wendehalses in der Grube sehr hohe Erfolgsaussichten hat.

Die Kreuzkröte benötigt als Habitate vorwiegend ganztägig sonnenexponierte, vegetationsfreie flache Klein– oder Kleinstgewässer (Laichgewässer), eine ausreichende Anzahl an Tagesverstecken in unmittelbarer Umgebung des Laichgewässers wie Hohlräume im Boden bzw. sandige Böschungen (sonnenexponiert) sowie Pionierstandorte auf Rohböden mit schütterem Bewuchs in der Nähe der Fortpflanzungsstätten (Landlebensraum). Durch die aufgeführten Maßnahmen werden entsprechende Lebensräume für die Kreuzkröte geschaffen. Laut dem Zielartenkonzept der LUBW kommt die Kreuzkröte innerhalb der Gemarkung Klettgau vor.

Ein konkreter Nachweis innerhalb der Gemarkung ist jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben. Zwar wurden laut Literaturangaben bei der Kreuzkröte mögliche Migrationen von bis zu 8 km festgestellt (Thomas 2004, zitiert in KORDGES & WILLIGALLA 2011), aufgrund des fehlenden Nachweises ist jedoch die Voraussetzung zur Anrechnung von 20% der Ökopunkte für die Umsetzung der Maßnahme laut Ökokonto-Verordnung und Stellungnahme des Umweltamtes vom 26.03.2019 nicht gegeben.

Sollte jedoch bei einem entsprechenden Gutachten eine Etablierung der Kreuzkröte in der Tongrube Dörnlen nachgewiesen werde, so können die 100.000 Ökopunkte für die Art bilanziert und mit dem bestehenden Defizit verrechnet werden. Ein ggf. entstehender Überschuss kann im Rahmen eines anderen späteren B-Planverfahrens gemäß der Ökokonto-Verordnung vom 28.12.2010 berücksichtigt werden.

Für den Laubfrosch sind als Laichhabitate kleinere, stehende, sonnenexponierte Gewässer wie Kleinweiher und Tümpel erforderlich, welche eine pflanzenreiche Flachwasserzone besitzen. Tagesverstecke wie Sitzwarten in Gebüschen, Bäumen, Schilfgürteln, Röhrichten, u.ä. müssen im direkten räumlichen Bezug zum Laichgewässer stehen. Außerhalb der Fortpflanzungszeit brauchen die Laubfrösche höhere Vegetationen z.B. Brombeerhecken, Röhrichte, Weidegebüsche, Kronendach der Bäume. Die Überwinterung erfolgt an Land, wo sich die Tiere in Waldbereichen, Feldgehölzen oder Säumen in Wurzelhöhlen, Erdlöchern, Steinspalten, Laubhaufen u. ä .verstecken. Durch die aufgeführten Maßnahmen werden auch für den Laubfrosch neue Lebensräume geschaffen. Laut dem Zielartenkonzept der LUBW kommt der Laubfrosch ebenfalls innerhalb der Gemarkung Klettgau vor. Auch hier sind konkrete Nachweise innerhalb der Gemarkung ist jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Daher ist für den Laubfrosch die Voraussetzung zur Anrechnung von 20% der Ökopunkte für die Umsetzung der Maßnahme laut Ökokonto-Verordnung und Stellungnahme des Umweltamtes vom 26.03.2019 ebenfalls nicht gegeben. Sollte jedoch bei einem entsprechenden Gutachten eine Etablierung des Laubfrosches in der Tongrube Dörnlen nachgewiesen werde, so können die 100.000 Ökopunkte für die Art bilanziert werden und mit dem bestehenden Defizit verrechnet werden. Ein ggf. entstehender Überschuss kann im Rahmen eines anderen späteren B-Planverfahrens gemäß der Ökokonto-Verordnung vom 28.12.2010 berücksichtigt werden.

Um eine Etablierung des Wendehalses, der Kreuzkröte und des Laubfrosches im Bereich der Maßnahmenfläche nachzuweisen wird die Erarbeitung eines entsprechenden Gutachtens durch ein artenschutzrechtlich versiertes Fachbüro drei bis fünf Jahre nach Umsetzung der Maßnahme empfohlen.

Flurstück: Gemarkung Erzingen; 1369/1, 1744, 1752, 1765

Eigentümer: Gemeinde Klettgau

Pflege: zweimalige Mahd im Jahr mit Entfernen des Mahdgutes, Zurückdrängen von Neophytenaufwuchs (manuell) einmal im Jahr, Enthurstung der Fläche zum Zurück drängen des Gehölzaufwuchses alle 3 Jahre,
event. auf Stock setzten der Gehölze am Rand der Fläche alle 10 Jahre (jedoch vorher Abstimmung mit Naturschutzbehörde).
Die Pflege der Maßnahmenflächen wird von der Gemeinde Klettgau durchgeführt

Umfang: ca. 3,8 ha

Anrechenbarer Umfang:

Tiere: verbal - argumentativ,

Förderung des Wendehalses: da Nachweis innerhalb der Gemarkung: 20.000 ÖP

bei Reviernachweis nochmals 80.000 ÖP

Förderung der Kreuzkröte: da bisher nicht konkret nachgewiesen: 0 ÖP

bei Reviernachweis 100.000 ÖP

Förderung des Laubfrosches: da bisher nicht konkret nachgewiesen: 0 ÖP

bei Reviernachweis 100.000 ÖP

Gesamt zum jetzigen Zeitpunkt: **20.000 ÖP**

Um die Kompensation der Beeinträchtigung auf die Schutzgüter zu verdeutlichen, werden in den nachfolgenden Tabellen die Eingriffe den geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt:

Tabelle 9: Gegenüberstellung der erheblichen Beeinträchtigungen und der Kompensationsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter

Konflikte			**Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**		
Nr.	**Beschreibung der Eingriffssituation**	**Ökopunkte (ÖP)**	**Nr.**	**Beschreibung**	**Ökopunkte (ÖP)**
K1	Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotope durch Versiegelung und Überprägung	233.726	A6	Überdeckung der Tiefgarage und Entwicklung von Grünflächen. → 10.254 ÖP (schutzgutbezogene Kompensation)	10.254
			E1	Wiederherstellung und Entwicklung der Streuobstwiesen mit einzelnen Magerwiesenflächen und Gehölzstreifen östlich von Weisweil → 229.160 ÖP (schutzgutbezogene Kompensation)	209.160
			E2	Entwicklung einer Magerwiese südöstlich von Weisweil am Bachtobelbach → 73.900 ÖP (schutzgutbezogene Kompensation)	14.312
Summe		**233.726**	**Summe**		**233.726**
K2	Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere durch den Verlust von Brut- und Jagdhabitaten	nicht quantifizierbar	A1 – A6, E1 – E3		

Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege		
Nr.	**Beschreibung der Eingriffssituation**	**Ökopunkte (ÖP)**	**Nr.**	**Beschreibung**	**Ökopunkte (ÖP)**
K3	Verlust und Überprägung von biotisch aktiven Bodenflächen	205.333	A5	Entsiegelung von versiegelten Wegeflächen. → 3.840 ÖP (schutzgutbezogene Kompensation)	3.840
			E1	Wiederherstellung und Entwicklung der Streuobstwiesen mit einzelnen Magerwiesenflächen und Gehölzstreifen östlich von Weisweil → 229.160 ÖP (schutzgutübergreifende Kompensation)	20.000
			E2	Entwicklung einer Magerwiese südöstlich von Weisweil am Bachtobelbach → 73.900 (schutzgutübergreifende Kompensation)	59.588
			E3	Tongrube „Dörnlen" → 20.000 ÖP (schutzgutübergreifende Kompensation)	20.000
Summe		**205.333**	**Summe**		**103.428**
K4	Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser durch den Verlust von Versickerungsflächen	nicht quantifizierbar	A5		
K5	Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/ Luft durch den Verlust von Flächen mit Durchlüftungsfunktionen	nicht quantifizierbar	A1 – A6		
K6	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Überformung einer Fläche mit typischem ländlichen Ortsrandcharakter (Grünland mit Obstbäumen, Streuobstwiesen, Gärten)	nicht quantifizierbar	A2 – A6, E1		
K7	Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche durch den Verlust und die Überformung von bisher unbebauten Flächen	nicht quantifizierbar	A5		

Durch die **Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A6** sowie **die Ersatzmaßnahmen E1 bis E3** können die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/ Biotope, die Tiere, Klima/ Luft sowie Landschaftsbild **schutzgutbezogen ausgeglichen** werden.

Für den **Eingriff** in **das Schutzgut Boden** ist eine vollständige schutzgutbezogene Kompensation nicht möglich. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme A5 kann zumindest ein Teil schutzgutbezogen ausgeglichen werden. Durch **die Ersatzmaßnahmen E1 bis E3 (103.428 ÖP**) ist eine **schutzgutübergreifende Kompensation rein rechnerisch nicht möglich.** Es verbleibt ein **Defizit** von **101.905 ÖP**.

Wie bereits beschrieben führen die Aufwertungsmaßnahmen in der ehemaligen Tongrube „Dörnlen" jedoch zu einer Förderung bzw. Entwicklung von seltenen Laufkäferarten (Arten der Liste 1 und 2, Ba-Wü), Libellenarten (Art der Roten Liste 1, Ba-Wü) sowie Amphibienarten (Art der Roten Liste 2, Ba-Wü). Durch die **Aufwertungen für den Artenschutz** im Rahmen der **Ersatzmaßnahmen E1** und **E3** wird daher **der Eingriff** als **kompensiert** eingeschätzt.

Sind nach 3 – 5 Jahren im Rahmen eines Gutachtens durch einen Gutachter Reviernachweise bzw. die Etablierung des Wendehalses, der Kreuzkröte und des Laubfrosches in der Tongrube „Dörnlen" (E3) sowie des Wendehalses in den Streuobstwiesen östlich von Weisweil (E1) festzustellen, so können zusätzlich weitere 280.000 ÖP (Wendehals, Kreuzkröte, Laubfrosch) bzw. 80.000 ÖP (Wendehals) bilanziert werden (Insgesamt 360.000 ÖP).

Nach einer Verrechnung mit dem rechnerischen Defizit von 101.905 ÖP würde sich nach einem Nachweis aller Arten ein maximaler Überschuss von 258.095 ÖP ergeben, welcher dann im Rahmen eines anderen B-Planverfahrens gemäß der Ökokonto-Verordnung vom 28.12.2010 berücksichtigt werden könnte.

Für die Eingriffe in die Schutzgüter Grundwasser und Fläche konnte nur teilweise im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme A5 eine schutzgutbezogene Kompensation erreicht werden. Der **Eingriff** bzw. die **Beeinträchtigungen** der **Schutzgüter Pflanzen/ Biotope, Tiere, Boden** und **Landschaftsbild** sind jedoch als **vollständig kompensiert** anzusehen.

3.5 Grünplanerische Festsetzungen

Folgende grünordnerische Maßnahmen werden im Rahmen des B-Planverfahrens festgesetzt:

- Boden-/ Grundwasserschutz

  Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

  Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschieben, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.

  Ggf. anfallende Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.

  Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

- Verringerung der Flächenversiegelung

  Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge mit belebter Bodenzone (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenpflaster) festgesetzt.

- Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

  Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden–Württemberg zu beachten.

- Maßnahmen zum Schutz von Tieren

  Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

  Die Rodung von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Zur Gewährleistung dieser Sachverhalte erfolgen die Rodungsarbeiten in Abstimmung mit einem Gutachter vor Ort.

  Vor der Rodung der Gehölze und einem Abriss der Gebäude erfolgt ein Umhängen der bestehenden Nistkästen in verbleibende Gehölze in der näheren Umgebung.

  Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.

- Grundwasser/ Versickerung

  Zum Schutz des Grundwassers sind die Bestimmungen der Rechtsverordnung zur Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Klettgaurinne" zu berücksichtigen.

- Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

  Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

  Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

- Überdeckung der Tiefgarage

  Die Tiefgarage ist mit einer 50 cm starken durchwurzelfähigen Bodenschicht zu bedecken und als Grünfläche anzulegen.

- Pflanzfestsetzungen

  In den privaten Grundstücken sind Bäume gemäß Maßnahmenplan und Pflanzenliste (Anhang 2) zu pflanzen. Die Pflanzenstandorte sind frei wählbar. Die Anzahl der Pflanzen in den privaten Grundstücken entlang der neuen Erschließungsstraßen und des Gehweges an der Straße „In der Bütze" sind festgesetzt, die Standorte können an die neue Bebauung angepasst werden.

- Pflanzarten

  Zur Bepflanzung der Grundstücke sind gemäß Pflanzliste (Anhang 2) heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden. Es sind nur Koniferen der Pflanzenliste zulässig. Für die im Maßnahmenplan dargestellten Bäume sind die Obstbaumarten der Pflanzenliste (siehe Anhang 2) zu verwenden.

- Zeitpunkt der Pflanzung/ Pflege

  Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen.

  Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

- Mindestpflanzqualitäten

  Private Flächen:
  Laubbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
  Obstbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

  Öffentliche Flächen/Kompensationsmaßnahmen:
  Laubbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
  Obstbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

  A1: Gestaltung der öffentlichen Grünfläche als Blühstreifen.

  A2: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen.

  A3: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen.

  A4: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der privaten Grünflächen.

  A5: Entsiegelung von versiegelten Wegeflächen.

  A6/V1: Überdeckung der Tiefgarage und Entwicklung von Grünflächen.

  A7: Anbringen von zwei Kleinvogelnistkästen.

  E1: Wiederherstellung und Entwicklung der Streuobstwiesen mit einzelnen Magerwiesenflächen und Gehölzstreifen östlich von Weisweil.

  E2: Entwicklung einer Magerwiese südöstlich von Weisweil am Bachtobelbach.

E3: Tongrube „Dörnlen"

3.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Um eine Kompensation der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu gewährleisten, wird eine Überwachung und Dokumentation der Umsetzung der Vermeidungs- sowie Kompensationsmaßnahmen durch die Gemeinde gefordert.

Insbesondere ist die Anwendung der Bodenschutzrichtlinien bzgl. sachgemäßer Behandlung und Lagerung des Oberbodens während der Baumaßnahme zu kontrollieren.

4. Zusammenfassung

Im Rahmen des B-Planverfahrens „Wetteäcker II" ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich.

In dieser werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt erfasst und in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der B-Plan beinhaltet die Ausweisung von Wohnbauflächen, um den dringenden Bedarf nach Wohnbauflächen (Vielzahl an Anfragen) innerhalb der Gemeinde Klettgau zu decken.

Durch das geplante Vorhaben sind folgende **erhebliche** und **ausgleichspflichtige Eingriffe** zu erwarten:

- erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/ Biotope durch den Verlust verschiedener Biotoptypen (233.726 ÖP).
- erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere durch den Verlust von Brut- und Jagdhabitaten.
- erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die Versiegelung biotisch aktiver Bodenflächen (205.333 ÖP).
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser durch den Verlust von Versickerungsflächen.
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/ Luft durch den Verlust von Flächen mit Durchlüftungsfunktionen.

- erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Überformung einer Fläche mit typischem ländlichen Ortsrandcharakter (Grünland mit Obstbäumen, Streuobstwiesen, Gärten)
- erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche durch den Verlust und die Überformung von bisher unbebauten Flächen

Um eine Kompensation dieser negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erreichen, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- A1: Gestaltung der öffentlichen Grünfläche als Blühstreifen.
- A2: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen.
- A3: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen.
- A4: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der privaten Grünflächen.
- A5: Entsiegelung von versiegelten Wegeflächen.
- A6/V1: Überdeckung der Tiefgarage und Entwicklung von Grünflächen.
- Anbringen von zwei Kleinvogelnistkästen.
- E1: Wiederherstellung und Entwicklung der Streuobstwiesen mit einzelnen Magerwiesenflächen und Gehölzstreifen östlich von Weisweil.
- E2: Entwicklung einer Magerwiese südöstlich von Weisweil am Bachtobelbach.
- E3: Tongrube „Dörnlen"

Durch die **Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A6** sowie **die Ersatzmaßnahmen E1 bis E3** können die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/ Biotope, die Tiere, Klima/ Luft sowie Landschaftsbild **schutzgutbezogen ausgeglichen** werden.

Für den **Eingriff** in **das Schutzgut Boden** ist eine vollständige schutzgutbezogene Kompensation nicht möglich. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme A5 kann zumindest ein Teil schutzgutbezogen ausgeglichen werden. Durch **die Ersatzmaßnahmen E1 bis E3 (103.428 ÖP**) ist eine **schutzgutübergreifende Kompensation rein rechnerisch nicht möglich.** Es verbleibt ein **Defizit** von **101.905 ÖP**. Wie bereits beschrieben führen die Aufwertungsmaßnahmen in der ehemaligen Tongrube „Dörnlen" jedoch zu einer Förderung bzw. Entwicklung von seltenen Laufkäferarten (Arten der Liste 1 und 2, Ba-Wü), Libellenarten (Art der Roten Liste 1, Ba-Wü) sowie Amphibienarten (Art der Roten Liste 2, Ba-Wü). Durch die **Aufwertungen für den Artenschutz** im Rahmen der **Ersatzmaßnahmen E1** und **E3** wird daher **der Eingriff** als **kompensiert** eingeschätzt.

Sind nach 3 – 5 Jahren im Rahmen eines Gutachtens durch einen Gutachter Reviernachweise bzw. die Etablierung des Wendehalses, der Kreuzkröte und des Laubfrosches in der Tongrube „Dörnlen" (E3) sowie des Wendehalses in den Streuobstwiesen östlich von Weisweil (E1) festzustellen, so können zusätzlich weitere 280.000 ÖP (Wendehals, Kreuzkröte, Laubfrosch) bzw. 80.000 ÖP (Wendehals) bilanziert werden (Insgesamt 360.000 ÖP). Nach einer Verrechnung mit dem rechnerischen Defizit von 101.905 ÖP würde sich nach einem Nachweis aller Arten ein maximaler Überschuss von 258.095 ÖP ergeben, welcher dann im Rahmen eines anderen B-Planverfahrens gemäß der Ökokonto-Verordnung vom 28.12.2010 berücksichtigt werden könnte.

Für die Eingriffe in die Schutzgüter Grundwasser und Fläche konnte nur teilweise im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme A5 eine schutzgutbezogene Kompensation erreicht werden. Der **Eingriff** bzw. die **Beeinträchtigungen** der **Schutzgüter Pflanzen/ Biotope, Tiere, Boden** und **Landschaftsbild** sind jedoch als **vollständig kompensiert** anzusehen.

Christian Burkhard . Dipl. Ing. (FH)

Mitglied in der Architektenkammer Baden-Württemberg
Forschungsgesellschaft Landschaftsentw. Landschaftsbau (FLL)

Anhang 1

Anhang 1: Kostenschätzung

Für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen werden folgende Kosten angesetzt:

Leistungsbeschreibung	Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtpreis in €
Maßnahme A1: Gestaltung der öffentlichen Grünfläche als Blühstreifen				
Fräsen	850	m²	1,00 €	850,00
Sand ausbringen	850	m²	3,00 €	2.550,00
Planum herstellen	850	m²	1,50 €	1.275,00
Ansaat	850	m²	1,00 €	850,00
Fertigstellungspflege 1 Jahr	850	m²	0,50 €	425,00
Entwicklungspflege 3 Jahre	850	m²	1,50 €	1.275,00
Summe A1				**7.225,00**
Maßnahme A2: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen				
Bäume liefern und pflanzen	14	St.	260,00 €	3.640,00
Fertigstellungspflege 1 Jahr (2 x Pflege/ Jahr)	14	St.	50,00 €	700,00
Entwicklungspflege 3 Jahre (2 x Pflege/ Jahr)	14	St.	150,00 €	2.100,00
Summe A2				**6.440,00**
Maßnahme A3: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen.				
Bäume liefern und pflanzen	11	St.	260,00 €	2.860,00
Fertigstellungspflege 1 Jahr (2 x Pflege/ Jahr)	11	St.	50,00 €	550,00
Entwicklungspflege 3 Jahre (2 x Pflege/ Jahr)	11	St.	150,00 €	1.650,00
Summe A2				**5.060,00**
Maßnahme A7: Anbringen von zwei Kleinvogelnistkästen.				
Kleinvogelnistkästen anbringen	2	St.	100,00 €	200,00
Summe A7				**200,00**
Gesamtsumme				**18.925,00**
MwSt. 19%				**3.595,75**
Gesamtsumme inkl. MwSt.				**22.520,75**
				~ 23.000,00

Die Kosten der Ersatzmaßnahmen E1 und E3 können erst nach der Ortsbesichtigung/ Abstimmungstermin mit den zuständigen Behörden und dem Planungsbüro/Fachgutachter ermittelt werden. Die Erstumsetzung der Maßnahmen und die weiteren Pflege wird durch die Gemeinde selbst (Bauhof) und ein begleitendes Planungsbüro/Fachgutachter durchgeführt.

Die Umsetzung und Pflege der Ersatzmaßnahme E2 wird vom Pächter durchgeführt.

Anhang 2

Pflanzenliste/ Empfehlungen

<u>Pflanzarten:</u>

Bäume:

<u>Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des B-Plangebiets:</u>

Öffentliche Grünflächen:

A2: Entlang des Fuß- und Radweges (B-F):

Kirsche	*Prunus avium `Plena`*

A3: Entlang der Straße „In der Bütze":

Feldahorn	Acer campestre

Private Grünflächen:

A3: Entlang der „In der Bütze":

Feldahorn	Acer campestre

A4: Entlang des Gehweges an der Straße „In der Bütze":

Kirsche	*Prunus avium `Plena`*

A4: Innerhalb der privaten Grünflächen des Wohngebietes: Obstbäume

Kirsche	*Prunus* avium
Holzapfel	*Malus sylvestris*
Holzbirne	*Pyrus pyraster*
Pflaume/ Zwetschge/ Mirabelle	*Prunus domestica spec.*

<u>Zusätzliche Pflanzungen in den privaten Grundstücken:</u>

Laubbäume

Felsen-Ahorn	*Acer monspessulanum*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Mispel	*Mespilus germanica*
Echte Mehlbeere	*Sorbus aria*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*

Koniferen

Eibe	*Taxus baccata*
Waldkiefer	*Pinus sylvestris*
Bergkiefer	*Pinus mugo*

Sträucher:

Kornelkirsche	*Cornus mas*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Gemeine Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Gewöhnliche Traubenkirsche	*Prunus padus*
Schwarzdorn, Schlehe	*Prunus spinosa*
Felsenbirne	*Amelanchier ovalis*
Echte Hundsrose	*Rosa canina*
Weinrose	*Rosa rubiginosa*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Trauben-Holunder	*Sambucus racemosa*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

<u>Pflanzen für extensive Dachbegrünung:</u>

Sukkulente

Scharfer Mauerpfeffer	*Sedum acre*
Weiße Fetthennne	*Sedum album – Sorten*
Felsen Fetthenne	*Sedum rupestre*
Kaukasus Fetthenne	*Sedum spurium*

Gräser

Erdsegge	Carex humilis
Schafschwingel	Festuca ovina spec.
Platthalm-Rispe	Poa compressa
Schmalblättrige Wiesenrispe	Poa pratensis angustifolia

Kräuter

Schnittlauch	Allium schoenoprasum
Sandkraut	Arenaria serpyllifolia

Pflanzqualitäten:

Private Flächen:

Laubbäume:	Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Obstbäume:	Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Öffentliche Flächen/Kompensationsmaßnahmen

Laubbäume:	Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Obstbäume:	Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Sträucher:	Strauch, verpflanzt im Container, H = 60-100 cm

Pflegemaßnahmen:

Private und Öffentliche Grünflächen; Kompensationsmaßnahmen:

Fertigstellungspflege: 1 Jahr, mähen, wässern; 1 Erziehungsschnitt bei Bäumen

Entwicklungspflege: 3 Jahre, mähen; 1 Erziehungsschnitt bei Bäumen

Anhang 3

Anhang 4

Anhang 4: Gesetze, Unterlagen und Literatur

Gesetze und Verordnungen

In der jeweils gültigen Fassung:

- Ökokonto-Verordnung (**ÖKVO**) vom 19.12.2010
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (**UVP**)
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**)
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NATSCHG**)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (**BIMSCHG**)
- Baugesetzbuch (**BAUGB**)
- Baunutzungsverordnung (**BAUNVO**)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes, Planzeichenverordnung (**PLANZV**)
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBODSCHG**)
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (**WG**)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**)
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) für Baden-Württemberg

Unterlagen und Literatur

- Baugesetzbuch 2004 - die neue Umweltprüfung , Bund deutscher Landschaftsarchitekten BDLA (Hrsg.), 0ktober 2004, Berlin, 1. Auflage
- Die Auswirkungen der Umsetzung der Plan - UP - Richtlinie in die städtebauliche Praxis, Technische Universität Berlin, Forschungsgruppe Stadt + Dorf, Vortrag von Ass. Iur. Petra Lau, Oktober 2004, Nürnberg
- Umweltprüfung in der Bauleitplanung, Zugewinn für den Naturschutz oder neue Planungslast?, Reinhard Zöllitz-Möller, Universität Greifswald, Vortrag Dezember 2004, Roststock
- Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmass-nahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell; Teil B: Beispiele), Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Oktober 2005, Karlsruhe
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, beschreiben, bewerten;

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 3. Auflage 2001, Karlsruhe

- Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, August 2005, Karlsruhe

- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Heft 23, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, völlig überarbeitete Neuauflage, 2010

- Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe, Landesanstalt für Umwelt Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Dezember 2012

WA (1)	II
0,4*	-
o	ED
-	max 35°

TH max. + 6.00m
FH max. + 8.00m
± 0.00 = OK FFB EG = ...m ü. NN

WA (3)	II	WA (5)	III
0,4*	-	0,4**	1,5
o	R	o	E
-	max 35°	FD	0° - 10°

TH max. + 6.00m
FH max. + 8.50m
± 0.00 = OK FFB EG = ...m ü. NN

GH max. + 9.00m
± 0.00 = OK FFB EG = ...m ü. NN

WA (1)	II
0,4*	-
o	ED
-	max 35°

TH max. + 6.00m
FH max. + 8.00m
± 0.00 = OK FFB EG = ...m ü. NN

WA (4)	IV
0,4**	1,5
o	E
FD	0° - 10°

GH max. + 12.00m
± 0.00 = OK FFB EG = ...m ü. NN

WA (1)	II
0,4*	-
o	ED
-	max 35°

TH max. + 6.00m
FH max. + 8.00m
± 0.00 = OK FFB EG = ...m ü. NN

WA (2)	II	WA (5)	III
0,4*	-	0,4**	1,5
o	D	o	E
-	max 35°	FD	0° - 10°

TH max. + 6.00m
FH max. + 8.50m
± 0.00 = OK FFB EG = ...m ü. NN

GH max. + 9.00m
± 0.00 = OK FFB EG = ...m ü. NN

K1
Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotope durch Versiegelung und Überprägung.

K2
Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere durch den Verlust von Brut- und Jagdhabitaten.

K3
Verlust und Überprägung von biotisch aktiven Bodenflächen.

K4
Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser durch den Verlust von Versickerungsflächen.

K5
Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/ Luft durch den Verlust von Flächen mit Durchlüftungsfunktionen.

K6
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Überformung einer Fläche mit typischem ländlichen Ortsrandcharakter (Grünland mit Obstbäumen, Streuobstwiesen, Gärten).

K7
Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche durch den Verlust und die Überformung von bisher unbebauten Flächen.

*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist zulässig.
**) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 ist durch die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage zulässig.

LEGENDE

Bestand

- 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte
- 35.64 grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation
- 45.30 Einzelbaum (Obstbaum) mit Nummer (siehe Tabelle 3 im Textteil)
- 45.40 Streuobstbestand
- 60.10 Gebäude
- 60.21 völlig versiegelter Platz/ Strasse
- 60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter
- 60.63 Mischgarten

Konflikte

- Gehölzverlust
- Versiegelung (0,6 bzw. 0,8 x Fläche des Allgemeinen Wohngebietes + + Summe der Verkehrsflächen)
- K1 Lage des Konfliktes

K1	Konflikt Nr.
Konfliktbeschreibung	

Erläuterung des Konfliktes

Sonstiges

- Grenze des Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abriss von Gebäuden
- WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Haustyp
Dachform	Dachneigung

Traufhöhe maximal
Firsthöhe maximal / Gebäudehöhe maximal
Bezugshöhe

Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Wetteäcker II"
im OT Erzingen

Umweltbericht
Konfliktplan M 1:1.000
Endgültige Fassung vom 03.06.2019

Gemeinde Klettgau
Degernauer Straße 22
79771 Klettgau

Klettgau, den .....

.....
O. Topcuogullari, Bürgermeister

Plannummer: KP_E_01
Plangröße: 590/390 mm
Bearbeitung: S.Al. / C.B.
Datum: 03.06.2019

Hohentengen, den 03.06.2019

.....
Entwurf und Planfertigung

Burkhard Sandler
Landschaftsarchitekten BDLA
Weiherstraße 1 79801 Hohentengen
t 07742 91494 f 07742 91495
kontakt@burkhard-sandler.de

Burkhard Sandler

A1	850 m²

Gestaltung der öffentlichen Grünfläche als Blühstreifen.

A2	22 St.

Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen.

A3	13 St.

Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen.

A4	45 St.

Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich Privaten Grünflächen.

A5	240 m²

Entsiegelung von versiegelten Wegeflächen.

A6/V1	1.709 m²

Überdeckung der Tiefgarage und Entwicklung von Grünflächen.

A7	2 St.

Anbringen von zwei Kleinvogelnistkästen.

E1	41.250 m²

Wiederherstellung und Entwicklung der Streuobstwiesen mit einzelnen Magerwiesenflächen und Gehölzstreifen östlich von Weisweil.

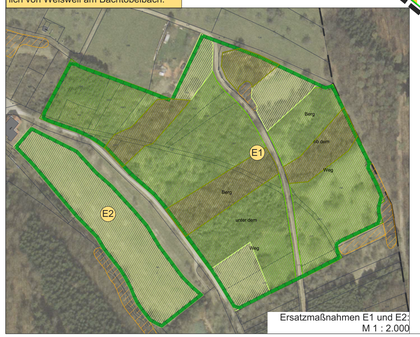
E2	8.900 m²

Entwicklung einer Magerwiese südöstlich von Weisweil am Bachtobelbach.

E3	3,8 ha

Tongrube „Dömlen“: Zurückdrängen der Verbuschung und der Neophyten. Anlegen von mehreren Kleingewässern.

Ersatzmaßnahme E3
M 1 : 2.000



Ersatzmaßnahmen E1 und E2
M 1 : 2.000

Übersichtsplan
M 1 : 25.000

WA (1)	II	WA (2)	II	WA (3)	II	WA (4)	IV	WA (5)	III
0,4*	-	0,4*	-	0,4*	-	0,4**	1,5	0,4**	1,5
o	ED	o	D	o	R	o	E	o	E
-	max 35°	-	max 35°	-	max 35°	FD	0° - 10°	FD	0° - 10°
TH max. = 6.00m FH max. = 8.00m ± 0.00 = OK FFB EG = ____m ü. NN		TH max. = 6.00m FH max. = 8.50m ± 0.00 = OK FFB EG = ____m ü. NN		TH max. = 6.00m FH max. = 8.50m ± 0.00 = OK FFB EG = ____m ü. NN		GH max. = 12.00m ± 0.00 = OK FFB EG = ____m ü. NN		GH max. = 9.00m ± 0.00 = OK FFB EG = ____m ü. NN	

*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist zulässig.
**) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 ist durch die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage zulässig.

GRÜNPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Folgende grünordnerische Maßnahmen werden im Rahmen des B-Planverfahrens festgesetzt:

Bodenschutz

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschieben, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen. Ggf. anfallende Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

Verringerung der Flächenversiegelung

Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge mit belebter Bodenzone (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenpflaster) festgesetzt.

Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg zu beachten.

Maßnahmen zum Schutz von Tieren

Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

Die Rodung von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Zur Gewährleistung dieser Sachverhalte erfolgen die Rodungsarbeiten in Abstimmung mit einem Gutachter vor Ort. Vor der Rodung der Gehölze und einem Abriss der Gebäude erfolgt ein Umhängen der bestehenden Nistkästen in verbleibende Gehölze in der näheren Umgebung.

Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen. Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

Grundwasser/ Versickerung

Zum Schutz des Grundwassers sind die Bestimmungen der Rechtsverordnung zur Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Klettgaurinne“ zu berücksichtigen.

Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Überdeckung der Tiefgarage

Die Tiefgarage ist mit einer 50 cm starken durchwurzelfähigen Bodenschicht zu bedecken und als Grünfläche anzulegen.

Pflanzfestsetzungen

In den privaten Grundstücken sind Bäume gemäß Maßnahmenplan und Pflanzenliste (Anhang 2) zu pflanzen. Die Pflanzenstandorte sind frei wählbar. Die Anzahl der Pflanzen in den privaten Grundstücken entlang der neuen Erschließungsstraßen und des Gehweges an der Straße „In der Bütze“ sind festgesetzt, die Standorte können an die neue Bebauung angepasst werden.

Pflanzarten

Zur Bepflanzung der Grundstücke sind gemäß Pflanzliste (Anhang 2) heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden. Es sind nur Koniferen der Pflanzenliste zulässig. Für die im Maßnahmenplan dargestellten Bäume sind die Obstbaumarten der Pflanzenliste (siehe Anhang 2) zu verwenden.

Zeitpunkt der Pflanzung/Pflege

Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Mindestpflanzqualitäten.

Private Flächen:
Laubbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Obstbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Öffentliche Flächen/Kompensationsmaßnahmen:
Laubbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Obstbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

LEGENDE

Allgemein

- bestehende Gebäude
- Gebäudeabbruch
- bestehende Grundstücksgrenzen
- neue Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 1- 11 BauNVO

- WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

WA(1)	II
0,4*	1,5
o	ED
-	max. 35°
TH max. =6.00m FH max. =8.50m / GH max. =12.00m ±0.00 = OK FFB EG = ____m ü. NN	

Bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Haustyp
Dachform	Dachneigung
Traufhöhe maximal Firsthöhe maximal / Gebäudehöhe maximal Bezugshöhe	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- o — Offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche - Erschließungsstraße / Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Fußgänger / Radfahrer
  - Parkfläche
  - Gestaltung der Fahrbahn
- Tiefgarage

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
§ 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- unterirdisch

Grünflächen
§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- öffentliche Grünfläche
- Bäume mit Bindung der Pflanzenart und des Pflanzenstandortes (Obstbaum gemäß Pflanzliste, Anhang 2 des Textteiles)
- Bäume mit Bindung der Pflanzenart (Obstbaum, gemäß Pflanzliste, Anhang 2 des Textteiles)
- Bäume mit Bindung der Pflanzenart (Laubbaum, gemäß Pflanzliste, Anhang 2 des Textteiles)

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen)
- Entwicklung von Magerwiesen
- Entwicklung/ Wiederherstellung von Streuobstwiesen
- Entwicklung von Sukzessionswald: keine forstliche Nutzung, Belassen von Totholz
- Entsiegelungsmaßnahmen
- Überdeckung der Tiefgarage
- Zurückdrängen der Verbuschung und der Neophyten; Anlegen von mehreren Kleingewässern

Sonstiges

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes "Wetteäcker II" § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- geschütztes Biotop gemäß § 33 NatSchG
- A1 — Maßnahmen - Nr.
- Maßnahmenbeschreibung — Erläuterung der Maßnahme

Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Wetteäcker II“
im OT Erzingen

Umweltbericht
Maßnahmenplan M 1:500
Entgültige Fassung vom 03.06.2019

Gemeinde Klettgau
Degernauer Straße 22
79771 Klettgau

Klettgau, den .....

.....
O. Topcuogullari, Bürgermeister

Hohentengen, den 03.06.2019

.....
Entwurf und Planfertigung

Burkhard Sandier
Landschaftsarchitekten BDLA
Weihenstraße 1 79801 Hohentengen
t 07742 91494 f 07742 91495
kontakt@burkhard-sandier.de

Plannummer: HP_E_01
Plangröße: 1140/700 mm
Bearbeitung: S.Al. / C.B.
Datum: 03.06.2019