



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

ENTWURF - Fassung vom 25.05.2020

Seite 1

Teil B **BEGRÜNDUNG**

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Firma Bucher Hydraulics GmbH möchte an ihrem Standort im Ortsteil Grießen die Produktions- und Betriebsflächen für die Zukunft ertüchtigen. Geplant ist ein neues Hochregallager, welches mit der Höhenbeschränkung des bisher geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bucher“, Rechtskraft vom 07.07.2011, nicht realisierbar wäre. Im Weiteren sollen im südwestlichen Werksareal bestehende alte Verwaltungsgebäude und Garagen abgerissen und das frei werdende Gelände mit erweiterten Produktionsflächen bzw. einem Hochregallager überbaut werden. Im Bereich der jetzigen Parkplätze ist ein neues Verwaltungsgebäude geplant und auch der bestehende Prüfbereich soll um eine zusätzliche Halle erweitert werden.

Mit den geplanten Ergänzungen / Erweiterungen in Produktion und Betrieb geht gleichzeitig auch die Schaffung zahlreicher zusätzlicher Arbeitsplätze einher. Im Zuge des B-Plans „Bucher II“ sollen deshalb auch ausreichende Stellplätze für alle Mitarbeiter angelegt werden.

Für die betroffenen Grundstücksflächen gibt es bisher noch keine baurechtlichen Vorgaben, ein B-Plan ist nicht vorhanden. Die Gemeinde Klettgau begrüßt und unterstützt natürlich die Entwicklung der Fa. Bucher Hydraulics GmbH ausdrücklich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau hat deshalb am 24.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bucher II“ im Ortsteil Grießen gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Ausweisung neuer Bauflächen und der damit verbundenen möglichen Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes wird dem dringenden, kurzfristigen Bedarf an Gewerbebauflächen für die Fa. Bucher Hydraulics GmbH als bereits ansässigem und regional bedeutsamen Arbeitgeber Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan „Bucher II“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Produktions- und Betriebseinrichtungen der Bucher Hydraulics GmbH schaffen.

Unter Berücksichtigung der gebotenen Flächensparsamkeit kann eine funktions- und bedarfsgerechte Verteilung der Baumassen sichergestellt werden.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“ und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

ENTWURF - Fassung vom 25.05.2020

Seite 2

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

3. Raumordnung

3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) ist das rahmensetzende, integrierende Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes. Derzeit ist der LEP 2002, seit 21.08.2002, rechtsverbindlich, gültig.

3.2 Regionalplan

Aktuell gültig ist der Regionalplan 2000 (Waldshut-Tiengen) des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee, Stand Dezember 2015. In der Strukturkarte I liegt Grießen in der Gemeinde Klettgau innerhalb einer ausgeformten Entwicklungsachse.

In der Raumnutzungskarte Mitte (Karte 2) sind die derzeit genutzten Flächen der Firma Bucher als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe markiert. Die daran anschließenden, noch landwirtschaftlich genutzten Flurstücke werden einem Regionalen Grünzug zugeordnet.

3.3 Flächennutzungsplan

Aktuell gültig ist der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Klettgau vom 21.01.2019, genehmigt am 06.05.2019 durch das Landratsamt Waldshut, Rechtskraft vom 23.05.2019.

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Bucher II“ sind teilweise als gewerbliche Flächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Bucher II“ kann somit nicht komplett aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (s. Planteil D, Blatt 1). **Der B-Plan muss durch das Landratsamt genehmigt werden,** der FNP ist entsprechend fortzuschreiben.

4. Planungsgebiet

Das überplante Gebiet zum B-Plan „Bucher II“ liegt auf Gemarkung Grießen der Gemeinde Klettgau. Die überplanten Flächen erweitern das bestehende Gewerbegebiet nach Süden. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches bildet im Nordwesten die Industriestraße, im Südwesten die Kornhausstraße und im Nordosten der öffentliche Weg Flst. 2223 /1. Im Südosten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Norden bildet der B-Plan „Bucher“, Rechtskraft vom 07.07.2011 (mit Überschneidungen) die Abgrenzung des neuen B-Planbereichs.

Das B-Plangebiet weist im nordwestlichen B-Planbereich leichte bis mittlere Neigungen (ca. 3% – 5%) in nördlicher Richtung auf. Angrenzend an die derzeitige Bebauung im südöstlichen Teil des Areals betragen die Geländeneigungen, außerhalb der vorhandenen Geländesprünge, zwischen ca. 5% – 8%.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

ENTWURF - Fassung vom 25.05.2020

Seite 3

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die Größe des B-Plangebietes beträgt ca. 4,81 ha und beinhaltet die nachfolgend zusammengefassten Grundstücke / Grundstücksflächen.

Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	B-Planfläche		
		m ²	Bemerkung	Nutzung
2327	49.633	34.897	Teilfläche	GFIG
2315	3.416	3.416		A
2340	2.411	2.411		A
2119/1	2.670	51	Teilfläche	A
2120	2.771	15	Teilfläche	A
1480/1	4.653	89	Teilfläche	S
2223/1	1.888	643	Teilfläche	Weg
2092	2.691	675	Teilfläche	S
2325	1.547	263	Teilfläche	Weg
2345	14.867	4.391	Teilfläche	A
2368	3.025	1.284	Teilfläche	S
Gesamtfläche entspricht ca.		48.135 m ² 4,81 ha		

- A Acker
- GFIG Gebäude, Freifläche Industrie und Gewerbe
- Weg Weg
- S Strassenverkehr

Die Grundstücke Flst. 2368 (Kornhausstraße), 2092 und 1480/1 (Industriestraße), 2223/1 und 2325 (Wege) befinden sich im Eigentum der Gemeinde Klettgau.

Alle anderen betroffenen Grundstücke im Geltungsbereich des B-Planes „Bucher II“ sind Eigentum der Firma Bucher Hydraulics GmbH. Sie dienen primär der Standortsicherung und der Weiterentwicklung des Unternehmens. Die Flächen sind derzeit verpachtet und werden bis dato landwirtschaftlich genutzt. Eine Erweiterung der Betriebsflächen macht nur im Anschluss an das bestehende Unternehmen Sinn. Alternative Erweiterungsflächen, welche nicht für die Landwirtschaft geeignet wären, stehen nicht zur Verfügung. Die überplanten Flächen gehen somit für die Landwirtschaft verloren



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

ENTWURF - Fassung vom 25.05.2020

Seite 4

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Grundlage für sämtliche Fachplanungen sind die Zwangspunkte aus der Topographie, die vorhandenen Einrichtungen zur Infrastruktur sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes Bucher.

5.2 Verkehrsanlagen

Projekt-Grundlagen:

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

Die B-Planflächen „Bucher II“ werden, wie auch die angrenzenden bestehenden Gewerbegebietsflächen, maßgeblich über die Industriestraße erschlossen, welche ca. 400m südwestlich in die Bahnhofstraße mündet, ca. 200m weiter erfolgt der Anschluß an die überregionale Verkehrsachse Bundesstraße 34. Über die Bahnhofstraße ist auch eine Anbindung an die Landesstraße 163 in Richtung Osten gegeben.

Untergeordnet besteht auch eine Verbindung über die Kornhausstraße, diese wird jedoch überwiegend vom Personal der Fa. Bucher (PKW-Verkehr) genutzt.

Eine weitere Verbindung zum Gewerbegebiet Grießen ist über den nach Westen, entlang der Bahnstrecke 4000 verlaufenden Gemeinde- /Wirtschaftsweg gegeben. Der Weg ist allerdings viel zu schmal und auch ungenügend belastbar ausgebaut, um allfällige Schwerverkehre abarbeiten zu können. Der Gemeinde-/Wirtschaftsweg ist deshalb derzeit und auch künftig nicht als offizielle Erschließung für das Gewerbegebiet Grießen zu sehen. In Abstimmung mit den Fachbehörden ist eine Durchfahrtsbeschränkung für Schwerverkehr oder eine Einrichtungsregelung zu prüfen.

Die verkehrliche Erschließung der östlichen Flächen des Gewerbegebietes Grießen stellt somit auch künftig nur die Industriestraße dar.

Erschließungsstraße Industriestraße

Die Industriestraße wurde in jüngster Vergangenheit im Zuge der Bebauung zum VEP „Bucher“ grundlegend saniert und entsprechend den zur Verfügung stehenden Flächen auf die gesamte Länge der Bucher Hydraulics GmbH ausgebaut.

Sie ist nach RAST 06 grundsätzlich als angebaute Gewerbe- /Industriestraße in die Kategorie HS IV (ES IV, ES V) einzustufen.

Auf Grund der räumlichen Zwänge zwischen der Bahnstrecke 4000 und dem Bucher Areal konnte der Regelquerschnitt mit B = 6,50m nicht durchgehend eingehalten werden. Ausgewiesene Gehwege sind nicht vorhanden. Der Verkehr erfolgt somit in diesem Streckenbereich im Mischprinzip.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“ und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

ENTWURF - Fassung vom 25.05.2020

Seite 5

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

<u>Straßenquerschnitt:</u>	Bankett / Lichtraumprofil	B = 0,50m
	Fahrbahn	B = 6,00m
	Punktuelle Einengung	B = \geq 4,50m

Der Querschnitt der Fahrbahn deckt den Begegnungsfall LKW-LKW bei verminderter Geschwindigkeit (LKW-LKW = 6,00m / \leq 50km/h). Im Begegnungsfall können zusätzlich die angeschlossenen, befestigten Flächen des Bucher Areals mitbenützt werden, an der Engstelle hat sich bis dato die gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer bewährt.

Die Fahrbahn der sanierten Industriestraße ist mit Asphalt befestigt. Das Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen wird über Straßenablaufschächte gesammelt und über ein dichtes Rohrleitungssystem den vorhandenen Entwässerungseinrichtungen und nachfolgend dem Vorfluter (Klingengraben) zugeführt.

Erschließungsstraße Kornhausstraße

Im Zuge der aktuell geplanten Gewerbegebietserweiterung „Bucher II“ soll die Kornhausstraße ebenfalls saniert und auf künftige Anforderungen hin ertüchtigt werden. Der geplante Ausbau endet jedoch an der B-Plangrenze, ein weiterer Ausbau in Richtung bestehender Wohnbebauung ist nicht vorgesehen. Es empfiehlt sich, die Kornhausstraße in diesem Streckenbereich für den Schwerverkehr, unter Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Verkehrs, zu sperren.

Die Kornhausstraße ist im B-Planbereich „Bucher II“ nach RAS 06 als angebaute Gewerbe-/Industriestraße in die Kategorie HS IV (ES IV, ES V) einzustufen. Auf der Westseite ist bereichsweise bereits ein Gehweg vorhanden, welcher innerhalb des B-Planbereichs entsprechend verlängert wird. Der Verkehr erfolgt somit im Trennprinzip.

<u>Straßenquerschnitt:</u>	Bankett / Lichtraumprofil	B = 0,50m
	Fahrbahn	B = 6,50m
	Gehweg	B = 1,50m

Die Kornhausstraße wird im Bereich des B-Planes „Bucher II“, als künftig mit der Industriestraße gleichwertig einzustufende Erschließungsstraße, in ihrer Dimensionierung auf ein fahrgeometrisch notwendiges Mindestmaß reduziert. Damit wird primär die Versiegelung von Flächen begrenzt und trotzdem eine funktionierende Erschließung gewährleistet.

Der gewählte Querschnitt der Fahrbahn deckt alle Ansprüche von möglichen Begegnungsfällen problemlos (maßgebender Bemessungsfall: LKW-LKW = 6,35m / 50km/h).



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“ und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

ENTWURF - Fassung vom 25.05.2020

Seite 6

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die Fahrbahn der ausgebauten Kornhausstraße als neue Erschließungsstraße wird mit Asphalt befestigt. Das Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen wird über Straßenablaufschächte gesammelt und über ein dichtes Rohrleitungssystem den vorhandenen Entwässerungseinrichtungen und nachfolgend dem Vorfluter (Klingengraben) zugeführt.

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Projektgrundlagen:

- 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.

5.3.1 Allgemein

Die bestehenden Gewerbegebietsflächen im unmittelbaren Umgebungsbereich des Bucher Areals werden im konventionellen Trennsystem entwässert, die Flächen im Bereich VEP „Bucher“ im modifizierten Trennsystem. Neu erforderliche Schmutz- und/oder Regenwasserkanäle werden an die bestehenden Leitungssysteme angeschlossen.

Begründet auf die ausreichend geneigte Topographie, sowie den Zwangspunkten der vorhandenen Entwässerungseinrichtungen an den möglichen Anschlusspunkten, können die geplanten Entwässerungsleitungen mit ausreichenden Gefällen ausgeführt werden. Die neuen öffentlichen Entwässerungsleitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Straßenflächen.

Die hohen Anteile von befestigten Flächen in Gewerbegebieten erzeugen große Regenwasserabflüsse. Entsprechend den aktuellen gesetzlichen Vorgaben des WHG und des WG B-W entsprechend, soll das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten und soweit möglich, der natürlichen Wasserbilanz entsprechend dem natürlichen Wasserhaushalt wieder zugeführt werden. Die Ergebnisse der Baugrunderkundung (s. Nr. 10) zeigen auf, dass in der geplanten Gewerbegebietserweiterung „Bucher II“ die Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich mit gebietsweisen Einschränkungen möglich ist. Die Entwässerung soll deshalb im modifizierten Trennsystem erfolgen, ergänzend werden Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung empfohlen.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

ENTWURF - Fassung vom 25.05.2020

Seite 7

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.3.2 Schmutzwasser

Neue öffentliche Entwässerungseinrichtungen für das Schmutzwasser sind nicht erforderlich. Das anfallende Schmutzwasser aus den neuen Gewerbeflächen wird in Freispiegelkanälen gesammelt und dem bestehenden öffentlichen Hauptsammler in der Industriestraße zugeführt. Dieser transportiert das Abwasser anschließend weiter zur Abwasserreinigungsanlage Klettgau.

Für evtl. neue zusätzliche Grundstücksanschlüsse ist der Einbau von Rohren mit Kreisprofil, in der Dimensionierung DN 150/200 mm je nach Anforderung geplant. Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte an den jeweiligen Haltungsenden.

Sollte die Höhenlage der neuen Bebauung kein ausreichendes Gefälle in den Anschlussleitungen zulassen (z.B. bei tiefen Unterkellerungen), sind Hebeanlagen zulässig. Auf evtl. Rückstaumöglichkeiten aus dem Sammelkanal ist zu achten, ggf. sind entsprechende Einrichtungen (Rückstauvorrichtungen) vorzusehen.

5.3.3 Niederschlagswasser aus Dachflächen

Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen soll dezentral direkt auf den Grundstücken und/oder in der zentralen Versickerungsanlage nördlich der Bahnstrecke versickert werden. Die Versickerungsanlage muss dazu ertüchtigt und ergänzt werden. Damit wird die Grundwasserneubildung unterstützt und eine Entlastung des nachgeschalteten, gemeindeeigenen Entwässerungsnetzes erzielt.

In Baden-Württemberg muss die Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht mit mind. 30 cm Stärke erfolgen. Die Versickerung kann je nach Höhenlage und anstehenden Böden über Flächenversickerungen sowie mit Speichersystemen wie Rigolen, Mulden oder Becken erfolgen. Alle Versickerungen müssen über Notüberläufe verfügen, welche an die Oberflächenwasserkanalisation anzuschließen sind (s. Teil C I, Nr. 9).

Für Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis 10°) auf Wohn-, Büro- und Verwaltungsgebäuden wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen. Die Substratstärke muss dabei mind. 10cm betragen.

Im Weiteren wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten Behältern (z.B. Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung von Grünflächen, zur Verwendung in Produktionsverfahren usw.). Das Volumen ist in Abhängigkeit der geplanten Nutzung zu wählen. Die Anlagen müssen eine technische Ausrüstung nach anerkanntem Stand der Technik enthalten (z.B. Filter im Zulauf, Notüberlauf, etc.). Der Notüberlauf ist am Regenwasserkanal anzuschließen.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

ENTWURF - Fassung vom 25.05.2020

Seite 8

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.3.4 Niederschlagswasser aus Verkehrs- und Hofflächen

Das aus Gewerbegebieten stammende Niederschlagswasser gilt als verunreinigt (belastet). Bei der Versickerung sind ergänzende Anlagen zur Behandlung und zum Unfall- und Havarieschutz, auch bedingt durch die Lage im Wasserschutzgebiet, zu berücksichtigen.

Für die Behandlung und Versickerung ist ein Wasserrechtsantrag mit Nachweis der Anlagen nach M 153/A 102 vorzulegen.

Entlang der Kornhausstraße verläuft im B-Planbereich „Bucher II“, bereichsweise auch auf privatem Gelände der Bucher Hydraulics GmbH, ein Regenwassersammelkanal der Gemeinde Klettgau. Zwischenzeitlich durchgeführte Untersuchungen haben ergeben, dass dieser Kanal erhebliche bauliche Mängel aufweist. Die Gemeinde Klettgau hat sich deshalb entschieden, den betroffenen Kanal im Zuge des Ausbaus der Kornhausstraße zu sanieren. Gleichzeitig wird die Trasse des Regenwasserkanals in den öffentlichen Straßenbereich verlegt.

Den Oberflächenabschluss der Kornhausstraße bildet eine Deckschicht aus Asphalt, die Fahrbahn wird beidseitig durch Randeinfassungen (Bordsteine) mit Anschlag begrenzt. Das anfallende Niederschlagswasser wird über Abläufe und/oder Rinnen gesammelt und in dichten Rohrleitungen (Sammelleitungen) den bestehenden Entwässerungseinrichtungen in der Industriestraße zugeführt.

Geplant sind Rohre mit Kreisprofil in der Dimensionierung DN 300 - DN 700 mm in den Haupt-/Sammelleitungen und DN 300/200 mm, je nach Anforderung, in den privaten Anschlussleitungen. Alle Leitungen können im Freispiegelgefälle verlegt werden.

Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte an den jeweiligen Richtungsänderungen, in regelmäßigen Abständen von 50m oder an den Haltungenenden.

5.4 Wasserversorgung

Bestehende öffentliche Hauptleitungen zur Trink- und Löschwasserversorgung befinden sich in der Industriestraße.

Eine evtl. erforderliche Erweiterung kann von diesen Anlagen aus erfolgen. Die neue WV-Leitung verläuft dann innerhalb der öffentlichen Flächen der Kornhausstraße parallel zu den Anlagen der Entwässerung.

Geplant sind Hauptleitungen aus duktilen Gussleitungen DN 100 mm mit Grundstücksanschlussleitungen DN 65/40 mm je nach Anforderung. Die Regulierung der Wasserversorgung ist durch Strecken- und Grundstücksanschlussschieber gewährleistet.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

ENTWURF - Fassung vom 25.05.2020

Seite 9

Teil B **BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist als Grundversorgung eine Wassermenge von 96 m³/h über mind. 2 Stunden bei einem Mindestbetriebsdruck von 1,5 bar im Umkreis von 300 m erforderlich. Für Betriebe mit hoher Brandlast erhöht sich dieser Anspruch auf 192 m³/h über mind. 2 Stunden.

Die o.g. Vorgaben werden durch die bestehenden Wasserversorgungssysteme erfüllt. Die vorhandene Hauptleitung in der Industriestraße übernimmt dabei eine zentrale Funktion, sie garantiert ausreichende Druckverhältnisse, auch über längere Zeiträume. In Verbindung mit leistungsfähigen Überflurhydranten (DN 100) in abgestimmten Aktionsräumen, ist die Löschwasserversorgung im B-Planbereich "Bucher II" gesichert.

5.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung zur geplanten Gewerbegebietserweiterung „Bucher II“ kann über die bestehenden Anlagen gesichert werden. Evtl. sind weitere Versorgungseinheiten (z. B. Trafostationen) notwendig. Die Abklärungen dazu erfolgen im weiteren Verfahren.

5.6 Sonstige Versorgungsträger

Im B-Plangebiet „Bucher II“ befinden sich innerhalb der öffentlichen Straßen- und der privaten Gewerbeflächen auch Anlagen der DB, der Deutschen Telekom sowie Stromleitungen der EVKR. Die Versorgung der Gewerbegebietserweiterung „Bucher II“ kann von diesen Anlagen aus erfolgen.

Die bestehenden und neuen Versorgungsleitungen verlaufen überwiegend innerhalb der zur Bucher Hydraulics GmbH gehörenden Flächen. Im Bereich privater Flächen erfolgt eine Sicherung öffentlicher Anlagen durch entsprechende Leitungsrechte.

6. Altlasten

Im Bereich der neuen Gewerbegebietsfläche „Bucher II“ ist keine Altlast bekannt. Nur im angrenzenden Areal des VEP „Bucher“ befindet sich im nordwestlichen Bereich des Grundstücks Flst. 2327 unter der vorhandenen Bebauung eine altlastverdächtige Fläche.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

ENTWURF - Fassung vom 25.05.2020

Seite 10

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

7. Bebauung und Nutzung

Im B-Planbereich „Bucher II“ wird entsprechend dem Planungsziel als Art der Nutzung ein **Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO** festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagehäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Ausgeschlossen werden:

- Vergnügungsstätten.
- Betriebe und Einrichtungen mit erotischem Hintergrund.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind im Industriegebiet grundsätzlich nicht zulässig, können jedoch genehmigt werden, wenn es sich bei ihnen um unselbständige Betriebsbestandteile handelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großflächig durch Baugrenzen festgesetzt und durch Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung unterteilt. Damit kann auf den jeweils gewünschten Bedarf an unterschiedlichen neuen Gebäuden und Stellflächen flexibel reagiert werden. Grundstücksgrenzen werden im B-Plan nicht festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (0,8) und der Geschossflächenzahl (0,8) in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe als Höchstgrenze festgesetzt. Die gewählten Festsetzungen berücksichtigen dabei die notwendigen Freiflächen für Andienung, Umtrieb, Logistik und betriebsbezogener Parkierung.

Im B-Planbereich „Bucher II“ ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und über 50 m Gebäudelänge (maximale Länge ca. 300 m).

Zur Gewährleistung übersichtlicher Straßenräume und angestrebter städtebaulicher Qualität sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen, als begrünzte oder teilbegrünzte Parkflächen, zulässig.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

ENTWURF - Fassung vom 25.05.2020

Seite 11

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Im Bereich des Bebauungsplanes „Bucher II“ werden keine Dachformen festgesetzt, die maximale Dachneigung beträgt 25°.

Für Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis 10°) auf Wohn-, Büro- und Verwaltungsgebäuden wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen. Die Substratstärke muss dabei mind. 10cm betragen.

Zur Begrenzung der räumlichen Bausubstanz wird im Gebiet GI (1) die maximale Gebäudehöhe mit 416,00m ü.NN festgesetzt, was einer effektiven Gebäudehöhe von 16m entspricht. Im Gebiet GI (2) gilt ebenfalls die Höhenbeschränkung mit 416,00m ü.NN, allerdings nur für Betriebs- und Produktionsgebäude. Büro- und Verwaltungsgebäude dürfen eine Gebäudehöhe bis max. 420,00m ü.NN aufweisen (s. Lageplan Blatt 2). Die Erdgeschossfußbodenhöhe kann somit variieren, sie bestimmt sich durch die jeweiligen Produktionsebenen oder Geschosse i. V. mit der bestehenden oder gewählten Lage der Gebäude im Gelände.

Aufbauten sind nur zulässig, wenn sie für den Betrieb und/oder die Betriebstechnik zwingend erforderlich sind. Die Beurteilung dazu erfolgt im Bauantragsverfahren.

Lagerflächen sind, begründet auf den besonderen Gestaltungsanspruch solcher Flächen, im Landschaftsraum abzuschirmen und einzugrünen.

Mit den gewählten Festsetzungen sollen funktionsgerechte Produktions-, /Fertigungs- und Lagerungsgebäude ermöglicht werden, welche den heutigen und künftigen Nutzungsansprüchen gerecht werden und gleichzeitig eine dem Landschaftsbild entsprechende Gestaltung und städtebauliche Gliederung erlauben.

Die in Industrie- /Gewerbegebieten zulässige Wohn- und/oder Büro- bebauung für Betriebsinhaber kann sich städtebaulich durchaus von den gewerblich genutzten Gebäudeteilen absetzen.

Der Bebauungsplan „Bucher II“ zeigt folgende Flächenbilanz auf:

Gesamtfläche	48.135 m ²	4,81 ha	100,00 %
Industriegebiet (GI)	39.820 m ²	3,98 ha	82,73 %
Öffentl. Verkehrsflächen	3.603 m ²	0,36 ha	7,49 %
Private Verkehrsflächen	548 m ²	0,05 ha	1,14 %
Private Grünflächen	4.164 m ²	0,42 ha	8,65 %



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“ und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

ENTWURF - Fassung vom 25.05.2020

Seite 12

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

8. Naturhaushalt und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde das Gebiet zum B-Plan „Bucher II“ auf seine Funktion im Naturhaushalt sowie auf Veränderungen und Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt untersucht, welche mit der Schaffung der geplanten Gewerbegebietserweiterung verbunden sind.

Diese Untersuchung erfolgten im Zuge einer Umweltprüfung (UP) gem. §§ 1, Abs. 8 und 2, Abs. 4, die Festlegungen darin sind verbindlich. Hierzu zählen auch die Maßnahmen zur Grünordnung. Die Ergebnisse der UP sind den B-Planunterlagen zum Entwurf im Teil E beigefügt.

Im B-Plangebiet befinden sich keine nach § 33 NatschG und § 30 BNatschG geschützte Flächen.

9. Wasserschutzgebiet

Die geplante Gewerbegebietserweiterung „Bucher 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.

10. Baugrund

Im Zeitraum März bis Mai 2019 erfolgte im B-Planbereich eine Baugrunduntersuchung durch die Weiß Beratende Ingenieure GmbH, Bötzingstraße 29, 79711 Freiburg. Die Ergebnisse geben Auskunft über die Bodenbeschaffenheit sowie die bautechnischen Bedingungen zum Hoch- und Tiefbau (s. Teil C III, Nr. 5). Nachfolgend sind die wesentlichen Erkenntnisse zusammengestellt.

Im Bereich der B-Planfläche steht pleistozäner mittlerer Hochterrassenschotter aus der mittleren Rißeiszeit an. Diese sind bergseitig im Südwesten von Seesedimenten aus Sanden, Schluffen und tonigen Schluffen der jüngeren Rißeiszeit überlagert. Talseitig sind Überlagerungen aus meist lockeren Kiesen und Sanden als Schotter der Niederterrasse anzutreffen.

Die vorhandenen Bodenschichten aus natürlichen Böden (Lockergestein) und Felspartien aus Nagelfluh treten ohne Regelmäßigkeit in ihrer Tiefenlage und der flächenhaften Verbreitung im Bebauungsplangebiet auf.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“ und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

ENTWURF - Fassung vom 25.05.2020

Seite 13

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Anhand der durchgeführten Untersuchungen ist ersichtlich, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der geplanten Gewerbegebietserweiterung grundsätzlich möglich ist, **allerdings nur in den Kiesen und nicht in den Schluffen.**

Die Vorgaben zur Bauwerksgründung, zu evtl. anfallendem Hang- und Schichtwasser sind zu beachten. Der Umgang mit Grundwasser hat entsprechend den einschlägigen Normen zu erfolgen.

Im Zuge der Baugrunderkundung wurden die vorhandenen Böden auch auf Schadstoffbelastungen untersucht. Bei allen Mischproben sind die Zuordnungswerte für die Einbaukonfiguration Z0 für die jeweilige Bodenart eingehalten. Ein uneingeschränkter Einbau des Materials ist somit möglich. Die Zuordnungswerte für die Deponieklasse DK 0 werden eingehalten. Die Vorgaben der VwV-Boden und des Landratsamtes Waldshut sind zu beachten.

11. Hochwasserschutz

Die geplante Industriegebietserweiterung „Bucher II“ ist nicht durch Hochwasser betroffen.

12. Lärmschutz

Zum B-Planbereich „Bucher II“ liegt zwischenzeitlich eine schalltechnische Untersuchung durch die Fichtner Water&Transportation GmbH, Linnéstraße 5, 79110 Freiburg vom Januar 2020 vor. Die Ergebnisse geben Auskunft über die Lärmsituation zu den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen.

Die Ergebnisse der durchgeführten schalltechnischen Berechnungen zeigen auf, dass die bestehenden und geplanten Nutzungen im Zuge der Erweiterung der Bucher Hydraulics GmbH auf Grundlage der beschriebenen Annahmen mit den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen im Bereich des südöstlich gelegenen vorhandenen und geplanten Wohngebiets am Tag und in der Nacht verträglich sind. Es sind dort keine Überschreitungen der Relevanzschwellen bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm aus Gewerbe- oder Verkehrslärm zu erwarten.

Im Gewerbe- /Industriegebiet selbst werden die Immissionsgrenzwerte zeitweise durch den Verkehrslärm der nördlich angrenzenden B 34 und der Bahnstrecke 4000 Mannheim (Basel) – Konstanz überschritten. Empfohlen werden daher passive Schutzmaßnahmen wie etwa Schalldämmung für Außenbauteile an den betroffenen Gebäuden.

Das Gutachten liegt bei der Gemeinde und der Fa. Bucher Hydraulics GmbH zur Einsicht aus.



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“ und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

ENTWURF - Fassung vom 25.05.2020

Seite 14

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

13. Deutsche Bahn AG (Hinweis)

Nördlich der Industriestraße verläuft im Bereich der Fa. Bucher Hydraulics GmbH die Bahnstrecke 4000 Mannheim (Basel) – Konstanz der Deutschen Bahn AG. Das Bahn-Areal befindet sich außerhalb der Grenzen zum B-Plan „Bucher II“.

Die Industriestraße wurde in jüngster Vergangenheit im Zuge der Bebauung zum VEP „Bucher“ grundlegend saniert und entsprechend den zur Verfügung stehenden Flächen auf die gesamte Länge der Bucher Hydraulics GmbH ausgebaut. Eine Veränderung der Industriestraße im Zuge des B-Plans „Bucher II“ erfolgt nur im Einmündungsbereich der Kornhausstraße.

Durch die geplante Bebauung zum B-Plan „Bucher II“ können Belange der DB berührt sein, die Festsetzungen im Teil C II, Nr. 3 sowie die Hinweise im Teil C III, Nr. 7 sind zu beachten.

14. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Die Bucher Hydraulics GmbH benötigt dringend neue Gewerbeflächen an ihrem Produktionsstandort in Grießen, weshalb eine zeitnahe Realisierung der geplanten Industriegebietserweiterung beabsichtigt ist.

Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Grenzregelung und die Erschließung sowie für die Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für Grundstücke werden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

15. Kosten

Zur Erschließung ist bisher noch keine detaillierte Planung erfolgt. Die nachfolgende Kostenschätzung zeigt das Ergebnis zum Vorentwurf auf.

1. Straßenerstellung einschl. Str.beleuchtung	ca.	310.000,00 €
2. Kanalisation – RK	ca.	190.000,00 €
3. Trink- / Löschwasserversorgung	ca.	25.000,00 €
4. Kabelbauarbeiten	ca.	12.000,00 €
<hr/>		
1.-4. Baukosten gesamt	ca.	537.000,00 €



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“

und Örtliche Bauvorschriften im OT Grießen

ENTWURF - Fassung vom 25.05.2020

Seite 15

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Klettgau, den ____ . ____ . ____

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister