Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“
und Örtliche Bauvorschriften
im OT Grießen

VORENTWURF
Fassung vom 24.09.2019

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

Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan

A. SATZUNG

B. BEGRÜNDUNG

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

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche 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 1:1.000
3.	Schnitt 1 – 1, 2 - 2	(Blatt 3)	M 1:1.000

E. NATURSCHUTZFACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau hat den Bebauungsplan „Bucher II“ im Ortsteil Grießen und die dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am __.__.____ 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 der Verordnung 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, 643, 2018 S. 4).

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.-14.)	i.d.F. vom __.__.____
C.	Textliche Festsetzungen	(I.-III.)	i.d.F. vom __.__.____
	Örtliche Bauvorschriften	(IV.)	i.d.F. vom __.__.____
D.	Planteil		
	Flächennutzungsplan (Auszug)	(Bl. 1)	i.d.F. vom 23.05.2019
	Lageplan	(Bl. 2)	i.d.F. vom __.__.____
	Schnitt 1 – 1, 2 - 2	(Bl. 3)	i.d.F. vom __.__.____
E	Naturschutzfachliche Einschätzung		i.d.F. vom __.__.____

§ 3
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

§ 4
AUSSERKRAFTSETZEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bucher“, Rechtskraft vom 07.07.2011 werden mit Inkrafttreten dieser Satzung im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des Bebauungsplanes – Lageplanausschnitt) außer Kraft gesetzt.

§ 5
INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften werden durch das Landratsamt genehmigt und treten dann durch die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

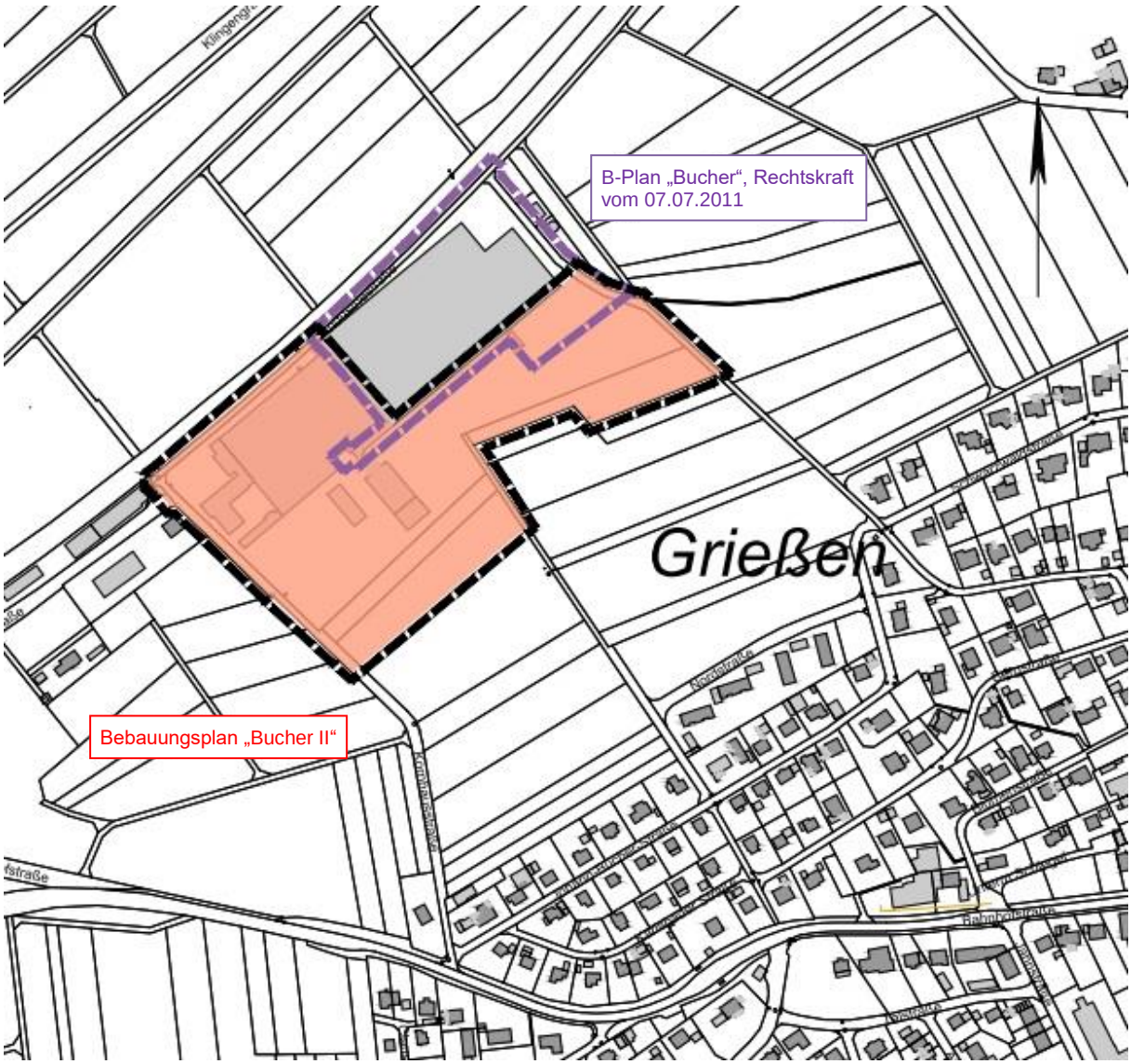
Klettgau, den __.__.____

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister

Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes – Lageplanausschnitt

(Darstellung unmaßstäblich)



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.

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 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 überplante Gelände zum B-Plan „Bucher II“ 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%.

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung....

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

Flst. Nr.	Gesamt-fläche m²	B-Planfläche m²	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			48.135	m²
entspricht ca.			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“ gehören der Firma Bucher Hydraulics GmbH.

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 Gewerbegebiete, 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 erfolgte bisher auch eine Erschließung über die Kornhausstraße.

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. Im Zuge der aktuell geplanten Gewerbegebietserweiterung „Bucher II“ soll die Kornhausstraße ebenfalls saniert und auf künftige Anforderungen hin ertüchtigt werden.

Die Kornhausstraße, als künftig mit der Industriestraße gleichwertig einzustufende Erschließungsstraße, wurde in ihrer Dimensionierung auf ein fahrgeometrisch notwendiges Mindestmaß reduziert. Damit wird primär die Versiegelung von Flächen begrenzt und trotzdem eine funktionierende Erschließung gewährleistet.

Erschließungsstraße Kornhausstraße

Die Kornhausstraße ist im B-Planbereich „Bucher II“ bereits heute nach RASt 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.

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

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

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

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.

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 versickert 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 Flächenversickerung 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.

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

5.3.4 Niederschlagswasser aus Verkehrs- und Hofflächen

Das aus Gewerbegebieten stammende Niederschlagswasser der Verkehrs- und Hofflächen, gilt als verunreinigt (belastet). Vor Einleitung in eine Vorflut ist dieses daher zu behandeln und der Havarieschutz sicherzustellen.
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 Haltungsenden.

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.

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 Deutschen Telekom sowie Stromleitungen der EVKR. Die Versorgung der Gewerbegebietserweiterung „Bucher II“ kann von diesen Anlagen aus erfolgen.

Die 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.

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 begrünte oder teilbegrünte Parkflächen, zulässig.

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	m²	4,81	ha	100,00	%
Industriegebiet (GI)	39.867	m²	3,99	ha	82,82	%
Öffentl. Verkehrsflächen	3.581	m²	0,36	ha	7,44	%
Private Verkehrsflächen	543	m²	0,05	ha	1,13	%
Private Grünflächen	4.144	m²	0,41	ha	8,61	%

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

8. Naturhaushalt und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird 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 erfolgt 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 werden den B-Planunterlagen zum Entwurf beigefügt, zum Vorentwurf liegt eine Naturschutzfachliche Einschätzung vor (s. Teil E):

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

9. Wasserschutzgebiet (Hinweis)

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, Bötzingerstraße 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 Rißzeit überlagert. Talseitig sind Überlagerungen aus meist lockeren Kiesen und Sanden als Schotter der Niederterrasse anzutreffen.

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

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

Anhand der durchgeführten Untersuchungen ist ersichtlich, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der geplanten Gewerbegebietserweiterung grundsätzlich möglich ist.

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

Im Frühjahr 2019 erfolgte im B-Planbereich „Bucher II“ eine schalltechnische Untersuchung durch die Fichtner Water&Transportation GmbH, Linnéstraße 5, 79110 Freiburg. Die Ergebnisse sollen Auskunft über die Lärmsituation an umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen geben.

Die Ergebnisse der bis dato 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 Wohngebiets am Tag und in der Nacht verträglich sind.
Neben dem Gewerbelärm ist für das Bebauungsplanverfahren auch die Verkehrslärmsituation im Plangebiet zu untersuchen. Für die Verkehrslärmsituation relevant ist die nördlich angrenzende B 34 sowie die Bahnstrecke 4000 Mannheim (Basel) - Konstanz.
Die Untersuchungen und Auswertungen sind derzeit noch nicht abgeschlossen.

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

13. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Die Bucher Hydraulics GmbH benötigt dringend neue Gewerbebauflächen 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.

14. Kosten

Auf der Grundlage des Vorentwurfes wurden folgende Baukosten zur Erschließung des Bebauungsplangebietes „Bucher II“ geschätzt:

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 €
1.-4.	Baukosten gesamt	ca.	537.000,00 €

Klettgau, den __.__.____

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister

Teil C TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN

für den im Lageplan (Blatt 2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden entsprechend dem Planungsziel folgende Nutzungen festgesetzt:

1.1 Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Tankstellen.

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

1.1.3 Ausgeschlossen werden:
- Vergnügungsstätten
- Betriebe und Einrichtungen mit erotischem Hintergrund.

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

1.3 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Geschossflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe als Höchstgrenze bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).

3. Höhe der baulichen Anlagen
gem. § 9 Abs. 3 BauGB

3.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird innerhalb der Flächen GI (1) mit OK = 416,00m ü.NN festgesetzt. Im Bereich der Fläche GI (2) ist für Büro- und Verwaltungsgebäude eine maximale Gebäudehöhe mit OK = 420,00m ü.NN festgesetzt. (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.

4. Bauweise
gem. § 22 BauNVO
Als Bauweise ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt (s. Planeintrag Lageplan Blatt 2). Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge bis max. 300 m.

5. Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch festgesetzte Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).

6. Stellung der baulichen Anlagen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Die Stellung der baulichen Anlagen kann gewählt werden, die Vorgabe zur First- bzw. Gebäuderichtung ist im Lageplan Blatt 2 dargestellt.

7. Nebenanlagen
gem. § 14 BauNVO

7.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen 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 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

8.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.2 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich. Die Anzahl der zu leistenden Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums (VwV Stellplatz).

9. Regenwasserbewirtschaftung

9.1 Niederschlagswasser der Dach- und privaten Verkehrsflächen

Im B-Plangebiet „Bucher II“ wird festgesetzt, das Niederschlagswasser der Dachflächen dezentral zu versickern. Mit dem Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen ist je nach verkehrlicher Belastung, unterschiedlich zu verfahren.

PKW- Stellplatzflächen ohne häufigen Fahrzeugwechsel sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster usw.). Das überschüssige Niederschlagswasser ist breitflächig in angrenzende Grünflächen oder in bewachsene Mulden abzuleiten, in denen es schadlos versickern kann. Das Niederschlagswasser von Hofflächen, die hauptsächlich durch PKW´s befahren werden, ist ebenfalls in angrenzende Grünflächen oder in bewachsene Mulden abzuleiten, in denen es schadlos versickern kann.

9.2 Versickerungsmulden

Die Versickerungsmulden sind mit einer belebten Oberbodenschicht mit mind. 30cm Stärke abzudecken. Sie sind mit einem Notüberlauf zu versehen, welcher in die Trennkanalisation entwässert. Der Anschluss hat am Regenwasserkanal zu erfolgen. Vorhandene dichtere Bodenschichten (Störschichten) im Bereich der neuen Versickerungsanlagen sind zu entfernen und durch geeignetes Filtermaterial (Kies) zu ersetzen.

Alternative Versickerungsanlagen (z. B. Flächenversickerungen, technische Versickerungssysteme, etc.) können angewandt werden, sind im Vorfeld aber mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen.

9.3 Zisternen

Ergänzend zur Versickerung wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung der Grünflächen). Die Behälter müssen mit einem Notüberlauf ausgestattet sein, welcher in die o.g. Versickerungsmulden entwässert. Das Volumen ist in Abhängigkeit der geplanten Nutzung zu wählen.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

9.4 Alternativ ist auch die Verwendung von Niederschlagswasser innerhalb von Produktionen, oder zur Erfüllung erhöhter Brandschutzanforderungen, zulässig. Die dazu eingesetzten Verfahren, Bauwerke und Wassermengen, sind im Vorfeld mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

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

Zum Vorentwurf liegt eine Naturschutzfachliche Einschätzung im Teil E bei. Die nachfolgenden Beschreibungen zeigen Minimal-Standards auf, die endgültigen Festsetzungen bestimmen sich aus dem Ergebnis der Umweltprüfung (Teil E zum Entwurf).

1. Grünplanerische Festsetzungen

1.1 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.
Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien auszuführen.
Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) die Schutzgüter Wasser und Boden verunreinigen.

1.2 Verringerung der Flächenversiegelung

Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten und Lagerflächen ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
Zur Verminderung der Versiegelung ist für Geh- und Parkflächen eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Drainpflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) festgesetzt.

1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

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

1.4 Maßnahmen zum Schutz von Tieren

Vor den Rodungsarbeiten sind die Gehölze nach Nestern und Nisthöhlen abzusuchen.
Vor Abriß der alten Bürogebäude und Garagen sind die Gebäude auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu prüfen. Beim Vorhandensein solcher Quartiere sind gemäß der Ausführungen im Umweltbericht Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

Im Zeitraum vom 01.03. bis 31.10. ist das Roden von Gehölzen verboten. Zur Gewährleistung dieser Sachverhalte erfolgen die Rodungsarbeiten in Abstimmung mit einem Gutachter vor Ort.
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. warmweiße LED) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.
Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

1.5 Gestaltung von unbebauten Grundstückflächen
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/oder Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Grünflächenanteil muss mindestens 20% der Gesamtgrundstücksfläche betragen.
Zur Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden. Es sind nur Koniferen bis max. 2,0m Höhe zulässig.

1.6 Pflanzfestsetzungen
In den privaten Grundstücken sind die Bäume gemäß Lageplan zu pflanzen.

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

1.8 Zeitpunkt der Pflanzung/Pflege
Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahmen herzustellen.
Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichs-, Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen können derzeit noch nicht konkret festgelegt werden. Diese Maßnahmen werden im Zuge der Umweltprüfung bestimmt und anschließend im B-Plan festgeschrieben (Teil E zum Entwurf).

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

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

1. Planvorlage

Die Bauantragsunterlagen müssen zwingend folgende Angaben / Eintragungen beinhalten:

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

1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen der zugeordneten Erschließungsstraße in allen Gebäudeschnitten und Ansichten.

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. Altlasten (Hinweis)

Im Bereich der neuen Gewerbegebietsflächen „Bucher II“ ist keine Altlast bekannt, nur im angrenzenden Bereich des Grundstücks Flst. 2327 (VEP „Bucher“) wird eine Altlastverdachtsfläche unter der vorhandenen Bebauung vermutet. Die Altlast ist im vorliegenden Lageplan nicht dargestellt.

4. Wasserschutzgebiet (Hinweis)

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.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

Evtl. Restriktiven zur Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bezogen auf das jeweilige Bauvorhaben im Bauantrag nachzuweisen und in der Genehmigung festzuschreiben.

5. Baugrund (Hinweis)

Im Zeitraum März bis Mai 2019 erfolgte im B-Planbereich eine Baugrunduntersuchung durch die Weiß Beratende Ingenieure GmbH, Bötzingerstraße 29, 79711 Freiburg. Die Ergebnisse geben Auskunft über die Bodenbeschaffenheit sowie die bautechnischen Bedingungen zum Hoch- und Tiefbau. Das Baugrundgutachten liegt bei der Gemeinde und der Fa. Bucher zur Einsicht aus, nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse zusammengestellt.

Zur Erkundung des Baugrunds wurden folgende Baugrundaufschlüsse ausgeführt:

- 16 Kleinrammbohrungen (BS 50/80) nach DIN EN ISO 22475-1 bis zu einer größten Tiefe von 5,0 m unter Gelände
- 7 schwere Rammsondierungen (DPH) nach DIN EN ISO 22476-2 bis zu einer größten Tiefe von 5,0 m unter Gelände

Im Weiteren wurde die Asphaltdecke auf den PkwStellflächen mit einem Kernbohrgerät DN 100 geöffnet und anschließend wieder provisorisch verschlossen.

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 Rißzeit 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.

Zur Ermittlung der Wasserdurchlässigkeit und generellen Beurteilung der Versickerungsfähigkeit wurde in den versickerungsrelevanten Kiesen im Bereich der Pkw-Stellflächen bei BS 16 im verrohrten Bohrloch ein Open-End-Test mit fallender Druckhöhe durchgeführt. Dazu wurde in regelmäßigen Zeitabständen die Absenkung des Wasserspiegels in dem verrohrten Bohrloch gemessen. Der Versuch wurde in einer Tiefe von 3,0 m unter Gelände durchgeführt.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist die Durchlässigkeit (hydraulische Leitfähigkeit) der oberflächennah anstehenden Böden sowie ein ausreichender Abstand von der Grundwasseroberfläche (Grundwasserflurabstand).

Nach den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen ist die Versickerung von Regenwasser grundsätzlich möglich. Aufgrund der wechselnden Untergrundverhältnisse sollten je nach Höhenlage der Versickerungsflächen weitere Untersuchungen zur Möglichkeit der Niederschlagsversickerung durchgeführt werden.

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

Im Zuge der Baugrunderkundung wurden die vorhandenen Böden auch auf Schadstoffbelastungen untersucht.
Zur Festlegung der Entsorgungswege wurde aus den Bodenproben der Pkw-Stellplatztragschichten, der potenziellen Aushubböden (Schluff) im Bereich Alt- und Neubau Verwaltung sowie der südwestlichen Erweiterungsfläche Mischproben gebildet und diese hinsichtlich Schadstoffbelastung analysiert. Die chemischen Analysen wurden im Labor Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH, Tübingen, durchgeführt.
Bei allen Mischproben sind die Zuordnungswerte für die Einbaukonfiguration Z0 für die jeweilige Bodenart eingehalten. Bei einer Entsorgung ist das Material gemäß der,,Vorläufigen Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu Abfallarten aus Spiegeleinträgen" (Reihe Abfall, Heft 69) dem Abfallschlüssel 17 05 04 zuzuordnen. Die Zuordnungswerte für die Deponieklasse DK 0 werden eingehalten. Die Vorgaben der VwV-Boden und des Landratsamtes Waldshut sind zu beachten.

An drei Aufschlusspunkten im Bereich der Pkw-Stellplätze wurde die bituminöse Deckschicht hinsichtlich ihres PAK-Gehaltes (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) untersucht. Die PAK-Gehalte wurden mit mehr als 25 mg/kg und der Phenolindex mit maximal 0,1 mg/L festgestellt. Die Ervertung kann in Kaltmischverfahren mit Bindemitteln erfolgen.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

6. Lärmschutz (Hinweis)

Im Frühjahr 2019 erfolgte im B-Planbereich „Bucher II“ eine schalltechnische Untersuchung durch die Fichtner Water&Transportation GmbH, Linnéstraße 5, 79110 Freiburg. Die Ergebnisse sollen Auskunft über die Lärmsituation an umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen geben. Die Untersuchungen und Auswertungen sind derzeit noch nicht abgeschlossen, nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse einer ersten schalltechnischen Einschätzung zusammengestellt.

Grundlage für die ersten schalltechnischen Berechnungen zum Gewerbelärm sind die Angaben zu bestehenden und geplanten lärmrelevanten Tätigkeiten der Bucher Hydraulics GmbH sowie schalltechnische Messungen vor Ort. Neben Planungen zur Erweiterung der Produktionshallen sind auch Lüftungsanlagen auf einem Hallendach geplant.

Die Ergebnisse der bis dato durchgeführten schalltechnischen Berechnungen zeigen, 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 Wohngebiets am Tag und in der Nacht verträglich sind.

Neben dem Gewerbelärm ist für das Bebauungsplanverfahren auch die Verkehrslärmsituation im Plangebiet zu untersuchen. Für die Verkehrslärmsituation relevant ist die nördlich angrenzende B 34 sowie die Bahnstrecke 4000 Mannheim (Basel) - Konstanz.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

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

1. Äußere Gestaltung der Gebäude

1.1 Dächer

1.1.1 Dachform - Dachneigung
Im B-Planbereich „Bucher II“ werden keine Dachformen festgesetzt.
Die maximale Dachneigung beträgt 25°.

1.1.2 Dachaufbauten
Aufbauten sind nur zulässig, wenn sie für den Betrieb und/oder die Betriebstechnik zwingend erforderlich sind. Die Nachweise dazu sind im Bauantragsverfahren vorzulegen.

1.1.3 Oberflächen
Stark reflektierende oder glänzende Oberflächen (z. B. Kunststoffe, polierte Metalle etc.) sind an sichtbaren Dachflächen nicht zulässig.
Sofern Metalldächer zur Ausführung kommen, sind diese zur Vermeidung von Schwermetallanreicherungen im Boden nur beschichtet zulässig.
Für Flachdächer und sehr flach geneigte Dächer (bis 10°) wird zur Rückhaltung / Retention von unbelastetem Niederschlagswasser eine extensive Dachbegrünung empfohlen. Die Substratstärke muss mindestens 10cm betragen. Diese Empfehlung bezieht sich besonders auf Büro- und Verwaltungsgebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports.

2. Fassadengestaltung

2.1 Stark reflektierende oder glänzende Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

2.2 Fassadenflächen über 300m² sind zu gestalten (zulässig sind: konstruktive Gliederungen, farbige Fassadenunterteilungen / -elemente, Belichtungselemente, produkt- und firmentypische Darstellungen, Begrünungen).

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anlagen sind am Gebäude oder in den Freiflächen zulässig. Befestigt am Gebäude dürfen sie nicht über die Oberkante des Gebäudes ragen. Sie dürfen nicht mit wechselndem und/oder bewegtem Licht betrieben werden, der Bahnbetrieb der unmittelbar nördlich vorbeiführenden Bahnstrecke 4000 Mannheim (Basel) – Konstanz darf nicht beeinträchtigt werden.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

5. Niederspannungsleitungen

Niederspannungs-, TV- und Telekommunikationsleitungen sind grundsätzlich in der Erde zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.

6. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

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

6.2 Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten, Vorplätze, Stellplätze und Lagerflächen ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Zur Verminderung der Versiegelung ist für Geh- und Parkflächen eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Drainpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen etc.) festgesetzt.

6.3 Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden, als Grün-, Garten- und/oder Pflanzflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Grünflächenanteil muss mindestens 20% der Gesamtgrundstücksfläche betragen.

7. Einfriedungen

7.1 Zulässig sind nur transparente Metallzäune, die Höhe ist auf maximal 2,50m begrenzt. In den Zufahrtsbereichen zu den Grundstücken sind die gesetzlich festgelegten Sichtfelder freizuhalten (V zul. 50km/h = 3x70m zu beiden Seiten).

7.2 Der Abstand zum Fahrbahnrand an öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50m betragen.

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

8. Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter, welche dauerhaft außerhalb von Gebäuden aufgestellt werden, müssen durch Umpflanzung mit Sträuchern oder alternativem Sichtschutz (z.B. Ummauerung) zum öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.

9. Erneuerbare Energien

Photovoltaikanlagen und/oder Solarwärmeanlagen sind bei geneigten Dächern (10°-25°) flächig auf der Dachhaut anzubringen. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis 10°) ist die Höhe auf maximal 50cm über OK Dachhaut begrenzt. Anlagen an den Außenwänden sind nur flächenbündig zulässig.
Grundsätzlich sind nur blendfreie Anlagen zulässig.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

10. Gas- und Ölbehälter

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

Klettgau, den __.__.____

Ozan Topcuguollari
Bürgermeister

Teil D
PLANTEIL

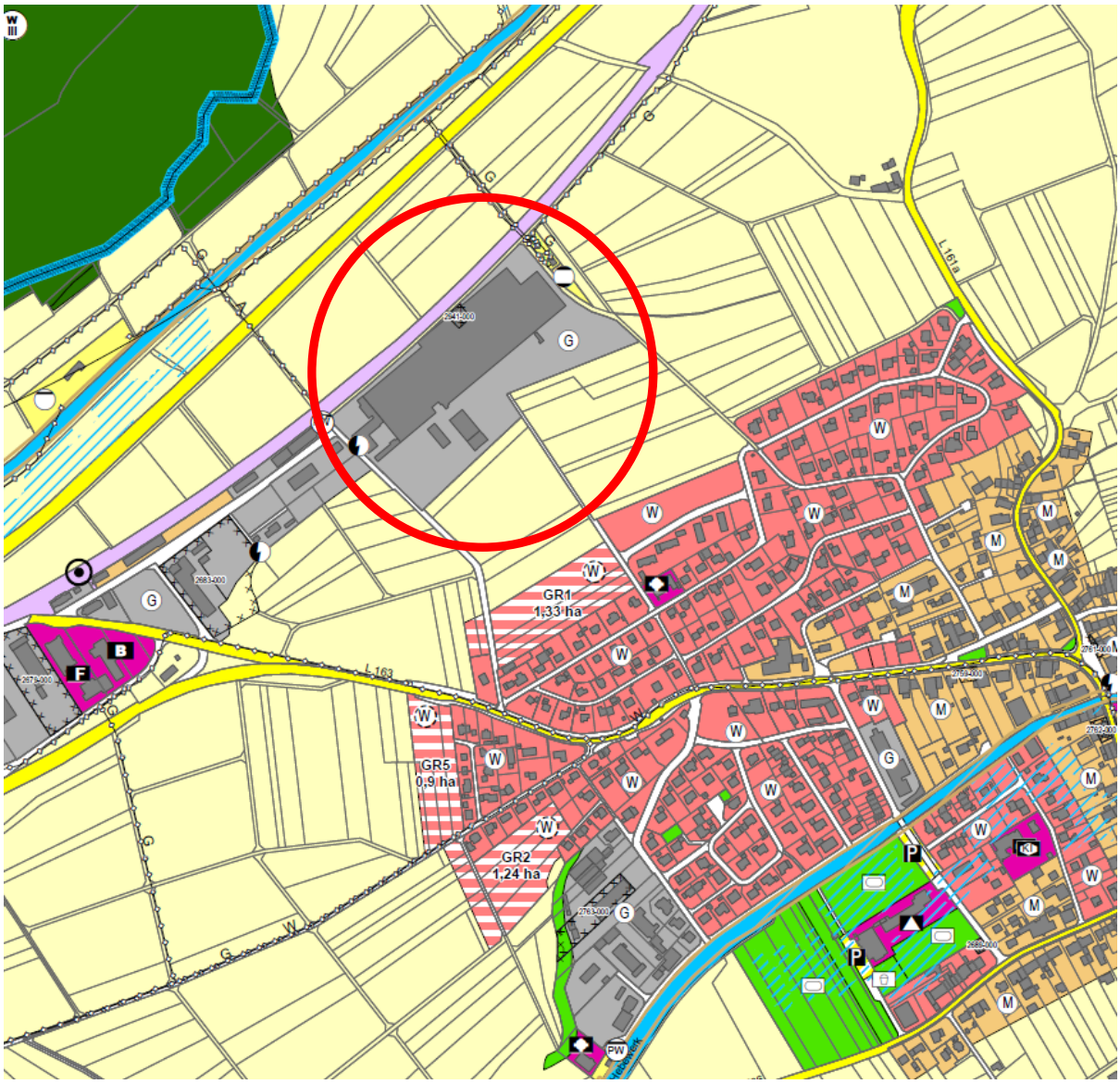
1.	Flächennutzungsplan (Auszug)	(Blatt 1)	unmaßstäblich
2.	Lageplan	(Blatt 2)	M 1:1000
3.	Schnitt 1 – 1, 2 - 2	(Blatt 3)	M 1:1000

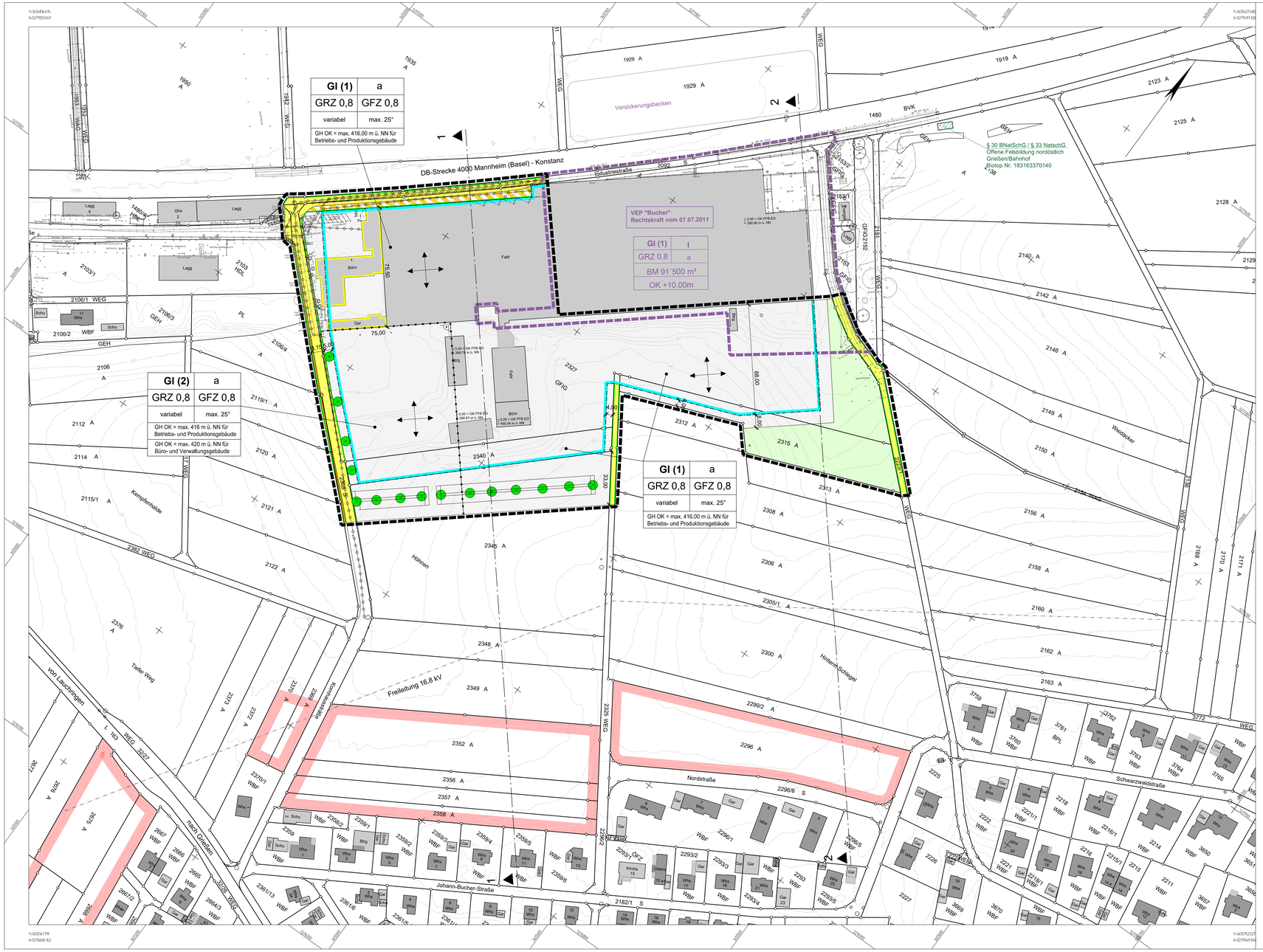
D. Planteil Blatt 1

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Klettgau

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

(Darstellung unmaßstäblich)





Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)

Allgemein

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Entfallende Grundstücksgrenze
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Gebäude - Abbruch
- Höhenlinien Bestand (DGM LGL 2005, Vermessung 01/2019)

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

GI — Industriegebiet § 9 BauNVO

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

Nutzungsschablone (Schema):

Bauliche Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Gebäudehöhe	Dachneigung
Gebäudehöhe OK = maximal ... m ü. NN	

GI (1)	a
GRZ 0,8	GFZ 0,8
variabel	max. 25°
GH OK = max. 416,00 m ü. NN für Betriebs- und Produktionsgebäude	

GI (2)	a
GRZ 0,8	GFZ 0,8
variabel	max. 25°
GH OK = max. 416 m ü. NN für Betriebs- und Produktionsgebäude	
GH OK = max. 420 m ü. NN für Büro- und Verwaltungsgebäude	

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

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

First- und Gebäuderichtung (variabel)

Verkehrsflächen :
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen - Erschließungsstraße / Gehweg
Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche

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

Unterirdisch

Oberirdisch

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

Private, nicht überbaubare 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

Biotope

Sonstige Planzeichen

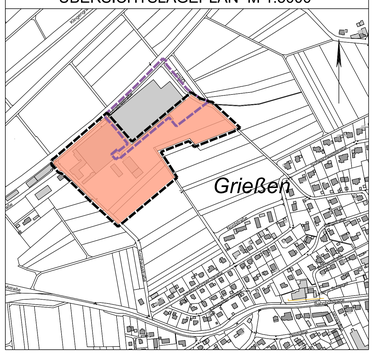
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Bucher"
§ 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)

Geplante Bebauung gemäß FNP

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan "Bucher II"

und Örtliche Bauvorschriften
im OT Grießen

VORENTWURF - Fassung vom 24.09.2019

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	24.09.2019		
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	24.09.2019		
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	__.__.____		
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	__.__.____	bis	__.__.____
Frühzeitige Beteiligung TOB (§ 4 BauGB)	vom	__.__.____	bis	__.__.____
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	__.__.____		
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	__.__.____		
Offenlage (§ 3 BauGB)	am	__.__.____		
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	__.__.____		
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	__.__.____		

Lageplan — M 1:1000 — Blatt 2

79771 Klettgau, den __.__.____

Ozan Topcuogullari, Bürgermeister

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

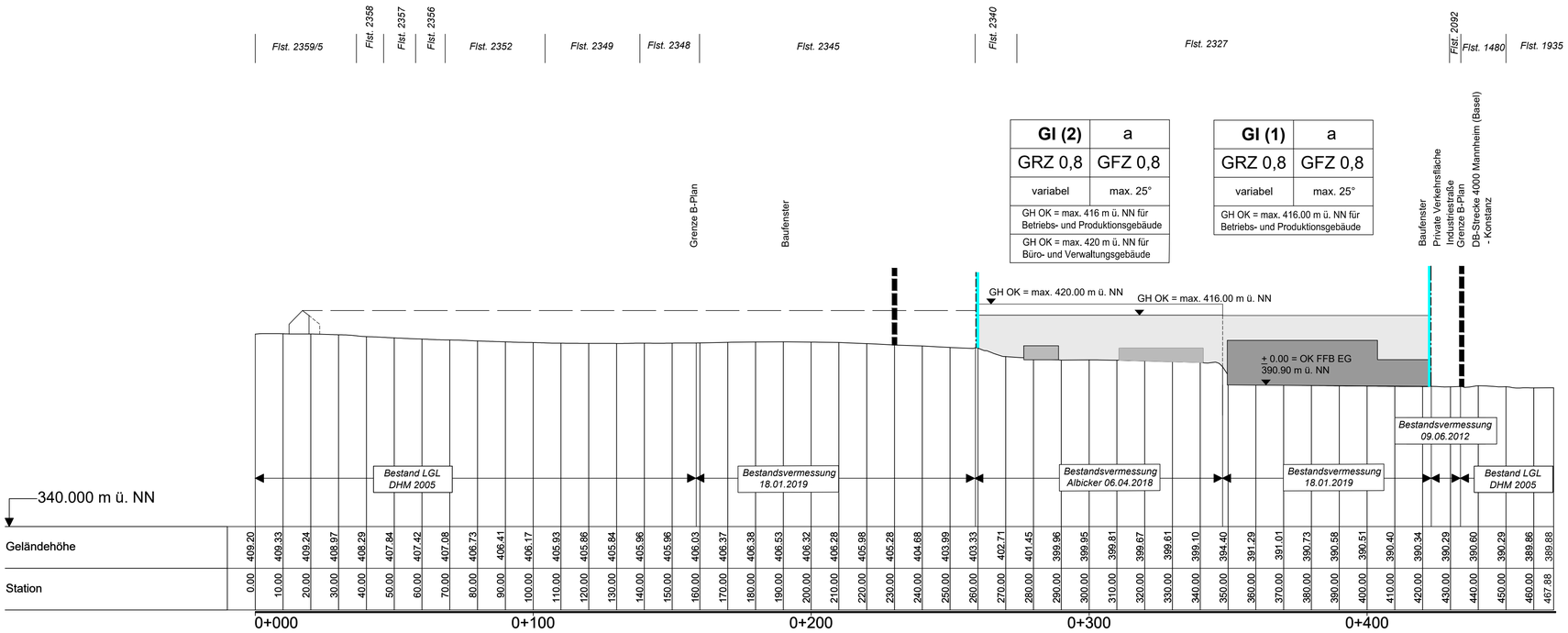
wt-tiengen, den __.__.2019

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1843	Plan: 10-1_LP1000.pit	Plott: 10-1_LP1000.pdf	Größe: 0,70 m²

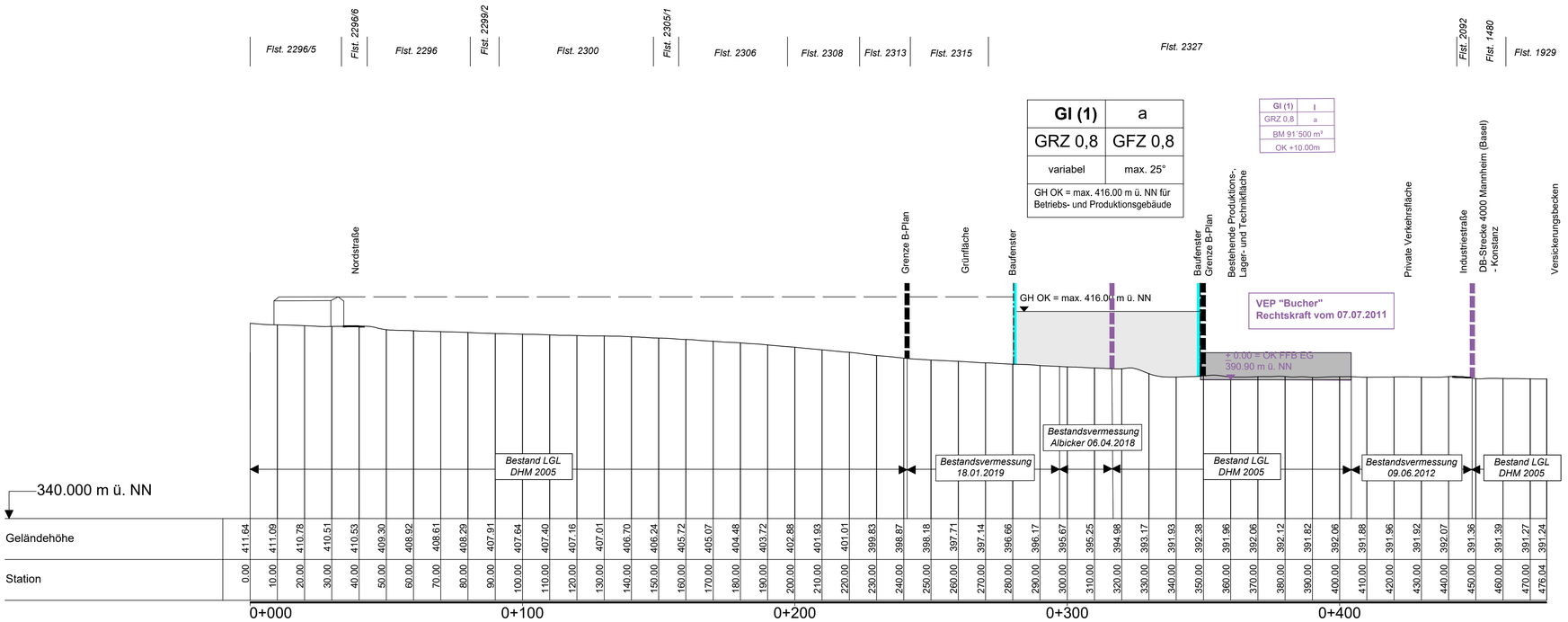
Schnitt 1-1

M 1:1000



Schnitt 2-2

M 1:1000



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan "Bucher II"

und Örtliche Bauvorschriften
im OT Grießen

VORENTWURF - Fassung vom 24.09.2019

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	24.09.2019		
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	24.09.2019		
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	__.__.____		
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	__.__.____	bis	__.__.____
Frühzeitige Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	__.__.____	bis	__.__.____
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	__.__.____		
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	__.__.____		
Offenlage (§ 3 BauGB)	am	__.__.____		
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	__.__.____		
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	__.__.____		

Schnitte 1-1, 2-2 — M 1:1000 — Blatt 3

79771 Klettgau, den __.__.2019

. . . . . .
Ozan Topcuogullari, Bürgermeister

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

wt-tiengen, den __.__.2019

. . . . . .
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1843	Plan: 10-1_Schnitte1000.dwg	Plott: 10-1_Schnitte1000.pdf	Größe: 0,51 m²

Teil E
NATUR-
SCHUTZ-
FACHLICHE
EIN-
SCHÄTZUNG

Gemeinde
Klettgau

Burkhard Sandler

Gemeinde Klettgau
Degernauer Straße 22
79771 Klettgau

Projekt: **Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Bucher II" im Ortsteil Grießen der Gemeinde Klettgau**

Bericht: **Naturschutzfachliche Einschätzung zum Vorentwurf**

Verfasser: Dipl. Ing. S. Alber

Auftraggeber: Gemeinde Klettgau

Datum: 24.09.2019

Landschaftsarchitekten Partnerschaft
Hohentengen VS-Villingen
burkhard-sandler.de

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	2
1.1	Anlass, Aufgabenstellung	2
1.2	Lage/ Abgrenzung des Vorhabens	2
2.	Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen	2
2.1	Unterlagen	2
2.2	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	3
2.3	Beschreibung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung	7
2.4	Bewertung der Auswirkungen des B-Plangebietes	10
3.	Vermeidungs-/Kompensationsmaßnahmen	11

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter	3
Tabelle 2:	Überschlägig ermittelte Ökopunkte des Schutzgutes Boden (Bestand)	7
Tabelle 3:	Anlagebedingte Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter	7

1. Einleitung

1.1 Anlass, Aufgabenstellung

Die Gemeinde Klettgau plant im Rahmen eines B-Planverfahrens die Erweiterung des Firmengeländes der Firma Bucher im Ortsteil Grießen auf einer Fläche von ca. 4,8 ha. Für die frühzeitige Behördenbeteiligung werden die umweltrelevanten Belange in vorliegender „naturschutzfachlicher Einschätzung" erarbeitet und zusammenfassend dargestellt.

1.2 Lage/ Abgrenzung des Vorhabens

Das B-Plangebiet „Bucher II" liegt ca. 220 m nordöstlich des Ortsteiles Grießen der Gemeinde Klettgau im Landkreis Waldshut-Tiengen und umfasst ca. 4,8 ha. Die Fläche besteht größtenteils aus bereits besehendem Firmengelände der Firma Bucher (Gebäude, Parkplatz mit Feldchecken, kleine Grünflächen, großflächige Gehölzpflanzung) sowie aus Acker- und Grünlandflächenflächen. Das Areal wird im Norden durch ein bestehende Gebäude und die Industriestraße begrenzt. Im Osten und Südosten sowie im Westen verläuft die B-Plangrenze entlang der Kornhausstraße bzw. eines landwirtschaftlichen Weges. Im Süden schließen sich großflächige landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Gebiet an.

2. Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen

2.1 Unterlagen

Die Ermittlung und Bewertung einer ersten Bestandsituation der Schutzgüter innerhalb des Untersuchungsraumes erfolgt anhand von Luftbildern sowie einer Ortsbegehung Mitte März 2019. Des Weiteren wurden folgende Unterlagen ausgewertet:

- Topographische Karte 1 : 25.000 (Blatt: 8313 Klettgau)
- Geologische Karte von Baden–Württemberg (Blatt: Klettgau)
- Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg (Blatt: Freiburg -Süd)
- Hydrogeologische Karte Baden-Württemberg (Blatt: Klettgau)
- Bodenschätzung (Informationsportal Landschaftsplanung der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz; LUBW)
- Schutzgebiete (Daten- und Kartendienst der LUBW)
- Wasser (Daten- und Kartendienst der LUBW)

2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

2.2.1 Schutzgüter Pflanzen/ Biotope, Tiere, Grundwasser, Oberflächengewässer, Klima/ Luft , Landschaftsbild/ Erholung sowie Fläche

Die Schutzgüter Pflanzen/ Biotope, Tiere, Grundwasser, Oberflächengewässer, Klima/ Luft, Landschaftsbild/ Erholung sowie Fläche werden in nachfolgender Tabelle zusammenfassend beschrieben und bewertet.

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Beschreibung/ Charakteristik	Bedeutung
Pflanzen/ Biotope	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	**(13 ÖP) mittel**
	33.80 Zierrasen	**(4 ÖP) sehr gering**
	35.12 Mesophytische Saumvegetation	**(19 ÖP) hoch**
	35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	**(11 ÖP) mittel**
	37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	**(4 ÖP) sehr gering**
	41.10 Feldgehölz, beeinträchtigt (junge Anpflanzung)	**(14 ÖP) mittel**
	41.21 Feldhecke mittlerer Standorte	**(17 ÖP) hoch**
	44.30 Heckenzaun	**(4 ÖP) sehr gering**
	45.30 Einzelbäume auf sehr geringen bis geringwertigen Biotoptypen (33.80 Rasen, 60.50 kleine Grünflächen, 8 ÖP): 1 Laubbaum (16 cm x 8 ÖP = 128 ÖP) 2 Laubbaum (16 cm x 8 ÖP = 128 ÖP) 3 Laubbaum (145 cm x 8 ÖP = 1.160 ÖP) 4 Laubbaum (16 cm x 8 ÖP = 128 ÖP) 5 Laubbaum (16 cm x 8 ÖP = 128 ÖP) 6 Laubbaum (16 cm x 8 ÖP = 128 ÖP) 7 Laubbaum (16 cm x 8 ÖP = 128 ÖP) 8 Laubbaum (16 cm x 8 ÖP = 128 ÖP) 9 Nadelbaum (138 cm x 8 ÖP = 1.104 ÖP) 10 Laubbaum (123 cm x 8 ÖP = 984 ÖP) 11 Laubbaum (123 cm x 8 ÖP = 984 ÖP)	**gering bis sehr hoch**

Schutzgut	Beschreibung/ Charakteristik	Bedeutung
	60.10 Gebäude	**(1 ÖP) sehr gering**
	60.21 Völlig versiegelter Platz/ Straße	**(1 ÖP) sehr gering**
	60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	**(2 ÖP) sehr gering**
	60.25 Grasweg	**(6 ÖP) gering**
	60.40 Lagerplatz	**(2 ÖP) sehr gering**
	60.50 Kleine Grünflächen	**(4 ÖP) sehr gering**
Tiere	- Lebensraumausstattung/ Habitate: Acker- und Wiesenfluren; junges Feldgehölz, Feldhecke und Schnitthecken , Gebäude mit kleineren Grünflächen - Fledermäuse: Bei einer Begehung der Gebäude und Garagen vom 12.03.2019 konnten keine Hinweise auf Fledermäuse (Kot, Einflugspuren) festgestellt werden. Auch die Untersuchung des Baumbestandes ergab keine Hinweise auf geeignete Fledermausquartiere. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Parkplatz- und Ackerflächen entlang der Feldhecke von Fledermäusen als Jagdhabitat genutzt werden. Eine Nutzung der Gehölze als Leitlinie für Flüge wird aufgrund ihrer Lage ausgeschlossen. - Vögel: Bei einer Ortsbegehung Mitte März wurde im Bereich der Gebäude und des Parkplatzes der Haussperling als Brutvogel festgestellt. Des Weiteren befindet sich im Baum einer Feldhecke auf dem Parkplatz eine größeres Nest (Elster oder Krähe), welches zum Zeitpunkt der Begehung nicht besetzt war. Weitere Nester konnten in den Gehölzen nicht festgestellt werden. Jedoch wiesen eine Kohlmeise, eine Amsel und ein Grünfink revieranzeigendes Verhalten auf. Über den Ackerflächen konnte ein Rotmilan jagend beobachtet werden. Weitere streng geschützte Arten oder Arten der Roten Liste Baden-Württemberg wurden bei der Begehung nicht festgestellt. - Reptilien: Bei der Ortsbegehung im März 2019 wurde der befestigte Weg mit seinen begleitenden Saumstrukturen im östlichen Bereich des B-Plangebietes als mögliche Eidechsenhabitat festgestellt. Zur Überprüfung wurde Anfang Juli, Ende Juli sowie August Begehungen durchgeführt. Dabei konnten trotz optimaler Witterungsverhältnisse keine Eidechsen fettgestellt werden.	**mittel**

Schutzgut	Beschreibung/ Charakteristik	Bedeutung
Grundwasser	- Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes „Klettgau-rinne", Zweckverband Klettgau - Hydrogeolog. Einheit: Fluviale Kiese und Sande im Alpenvorland (Grundwasserleiter) - Ergiebigkeit des Grundwasserleiters: sehr hoch (Lockergestein) - Schutzfunktion der Deckschicht: gering - Durchlässigkeit: hoch (Lockergesteins-Grundwasser-leiter)	**hoch**
Oberflächen-gewässer	- Ca. 100 m nordöstlich des B-Plangebiets befindet sich ein Versickerungsbecken	**sehr gering**
Klima/ Luft	- Klimatope: landwirt. Nutzflächen (Acker- und Wiesenflächen) Gehölze (junges Feldgehölz, Feldhecken, Einzelbäume Firmengelände mit Gebäuden, Verkehrsflächen und Parkplätzen - Hauptsächlich Kaltluftentstehungsgebiet im Bereich der Wiesen- und Ackerflächen, Frischluftproduktion findet lediglich im Bereich der Gehölze innerhalb oder am Rand des Firmengeländes statt - Kaltluft der Acker- und Grünlandflächen fließt teilweise Richtung bestehendem Firmengelände der Firma Bucher → sie trägt damit zur Durchlüftung des Firmengeländes bei - Die Frischluft der Gehölze (junges Feldgehölz, Feldhecken, Einzelbäume) trägt aufgrund der Lage am Rand oder innerhalb des Firmengeländes ebenfalls zu dessen Durchlüftung bei. Auch wird insbesondere durch die bestehenden Gehölze der „Wärme-Insel-Effekt" innerhalb des Firmengelände gemildert. - Vorbelastung: Gebäude, versiegelte Flächen des Firmengeländes	**Acker- und Grünland-flächen: mittel bis hoch** **Gehölze: hoch**
Landschafts-bild	- Landschaftsbildeinheiten: landwirt. Nutzflächen (Acker- und Wiesenflächen) Eigenart: gering, Vielfalt: gering, Naturnähe: gering Gehölze (junges Feldgehölz, Feldhecken, Einzelbäume): Eigenart: hoch, Vielfalt: hoch, Naturnähe: mittel Firmengelände mit Gebäuden und überwiegend versiegelten Flächen: Eigenart: gering, Vielfalt: sehr gering, Naturnähe: sehr gering - Vorbelastung: Firmengelände, Gewerbegebiet im Umfeld	**Landwirt Nutzflä-chen: gering** **Gehölze: hoch** **Firmenge-lände: sehr gering**
Mensch/ Erho-lung	- Erholungsnutzung lediglich vereinzelt entlang des asphaltierten Feldweges sowie der Kornhausstraße, Wohnbebauung nicht innerhalb des B-Plangebietes - Vorbelastung: bestehendes Gewerbegebiet	**gering**

Schutzgut	Beschreibung/ Charakteristik	Bedeutung
Fläche	- Acker- und Grünlandflächen unbebaut - Firmengelände bereits stark anthropogen überprägt	**gering - mittel**

2.2.2 Schutzgut Boden

Nach der geologischen Karte von Baden-Württemberg (Blatt: Klettgau/ Hohentengen am Hochrhein) besteht der geologische Untergrund des Untersuchungsraumes überwiegend aus mittleren Hochterrassenschottern der Rißeiszeit. Entlang der südöstlichen Gebietsgrenze verläuft ein Band aus Seesedimenten der Rißeiszeit. Im nördlichen Bereich verläuft von Westen nach Osten ein Band aus Schottern der Niederterrasse aus der Würmeiszeit.

Laut der Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg (Blatt: Freiburg Süd) haben sich aus dem geologischen Untergrund Parabraunerden gebildet. Sie bestehen überwiegend aus lehmigem Schluff und schluffigem Lehm (Hochterrassenschotter, Seesediment) bzw. aus kiesig schluffig-lehmigem Sand (Niederterrassenschotter). Laut der Bodenkarte (M 1: 50.000) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sind die Bodenfunktionen im Bereich des Untersuchungsgebietes wie folgt bewertet:

<u>Parabraunerde aus lösslehmreichen Fließerden über jungrißzeitlichem Seesediment</u>

natürliche Bodenfruchtbarkeit: **3→ hoch**
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: **4 → sehr hoch**
Filter und Puffer für Schadstoffe: **3→ hoch**

<u>Tiefes Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen</u>

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

Die Werte stellen insgesamt eine erste Einschätzung der Bodenfunktionen dar, um einen ungefähren Ausgleichsbedarf ermitteln zu können und mögliche Vermeidungsmaßnahmen vorzuschlagen.

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

Tabelle 2: Überschlägig ermittelte Ökopunkte des Schutzgutes Boden (Bestand)

Klassenzeichen	Bewertungsklassen[1]	Wertstufe
Parabraunerde über Seesedimenten	3-4-3	3,33
Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen	2,5-2,5-3,0	2,67

[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.

2.3 Beschreibung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die voraussichtlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch den B-Plan „Bucher II" werden in nachfolgender Tabelle auf der Basis des Vorentwurfes beschrieben und bewertet. Eine konkrete Bilanzierung der Beeinträchtigungen kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht durchgeführt werden:

Tabelle 3: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Beschreibung der Auswirkungen	Bewertung
Pflanzen/ Biotope geringe bis sehr hohe Bedeutung	- Bau- und anlagebedingte Überprägung folgender Biotoptypen: 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (mittlere Bed.) 33.80 Zierrasen (sehr geringe Bed.) 35.12 Mesophytische Saumvegetation (hohe Bed.) 35.64 grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (mittlere Bed.) 37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (sehr geringe Bed.) 41.10 Feldgehölz, beeinträchtigt (mittlere Bed.) 41.21 Feldhecke mittlerer Standorte (hohe Bed.) 44.30 Heckenzaun (sehr geringe Bed.)	- großflächiger Verlust von Biotoptypen mit sehr geringer bis mittlerer Bedeutung - kleinflächiger bzw. einzelner Verlust von Biotoptypen mit hoher bzw. sehr hoher Bedeutung **→ erhebliche, ausgleichspflichtige Beeinträchtigung**

Schutzgut	Beschreibung der Auswirkungen	Bewertung
Pflanzen/ Biotope geringe bis sehr hohe Bedeutung	45.30 Einzelbäume (geringe bis sehr hohe Bed.) 60.10 Gebäude (sehr geringe Bed.) 60.21 Völlig versiegelter Platz/ Straße (sehr geringe Bed.) 60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (sehr geringe Bed.) 60.25 Grasweg (geringe Bed.) 60.40 Lagerplatz (sehr geringe Bed.) 60.50 Kleine Grünflächen (sehr geringe Bed.)	- großflächiger Verlust von Biotoptypen mit sehr geringer bis mittlerer Bedeutung - kleinflächiger bzw. einzelner Verlust von Biotoptypen mit hoher bzw. sehr hoher Bedeutung **→ erhebliche, ausgleichspflichtige Beeinträchtigung**
Tiere mittlere Bedeutung	- anlagebedingter Verlust des Lebensraumes: Acker- und Wiesenfluren als Jagd- / Nahrungshabitat - Fledermäuse: Ein Verlust von Fledermausquartieren ist durch das Vorhaben nicht zu befürchten. Die Rodung der Gehölze hat eine Einschränkung des Jagdhabitats zur Folge, welche jedoch aufgrund der neu hinzukommenden Gehölze nur geringfügig ist. Zum Weiteren Schutz der Fledermäuse hat die Rodung der Gehölze im Winterhalbjahr zu erfolgen. - Vögel: Durch die Planung gehen anlagebedingt bestehende Brutstandorte des Haussperling im Bereich der Gebäude verloren. Auch der nichtbesetzte Brutstandort einer Elster oder Krähe wird gerodet. Der Verlust des Feldgehölzes, der Feldhecken und Einzelbäume bewirkt ein Wegfallen möglicher Brutstandorte in diesen Bereichen. Der Abriss der Gebäude sowie die Rodung der Gehölze hat im Winter-halbjahr zu erfolgen, um zusätzliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Des Weiteren wird ein Nahrungs- und Jagdhabitat überplant, in welchem ein Rotmilan beobachtet wurde.	- Verlust des Lebensraumes Acker- und Wiesenfluren. Diese sind in unmittelbarer Umgebung großflächig vorhanden. - Verlust von bestehenden und möglichen Brutstandorten des Haussperlings und anderer Vogelarten = erheblich, ausgleichspflichtig **→ erhebliche, ausgleichspflichtige Beeinträchtigung**

Schutzgut	Beschreibung der Auswirkungen	Bewertung
Tiere mittlere bis hohe Bedeutung	- Reptilien: Das Vorhaben hat einen Teilverlust eines möglichen Eidechsenhabitats zur Folge. Bei den Begehungen im Juli und August konnte das Vorkommen von Zaun- oder Mauereidechse jedoch nicht bestätigt werden.	
Boden mittel bis hohe Bedeutung	- Anlagebedingte Versiegelung und Befestigung von biotisch aktivem Boden - vorübergehende baubedingte Befestigung oder Verdichtung von biotisch aktiven Bodenfläche, jedoch Wiederherstellung des Bodens nach der Bauphase	- Verlust oder Teilverlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung und Befestigung **→ erhebliche, ausgleichspflichtige Beeinträchtigung**
Grundwasser hohe Bedeutung	- Möglicher Verlust an Versickerungsflächen und damit der Grundwasserneubildung - Gefährdung des Grundwassers kann nicht ausgeschlossen werden - keine bau- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen	- möglicher unmittelbarer Verlust der Fläche für Grundwasserneubildung - Gefahr von Verunreinigung des Grundwassers z.B. im Brandfall **→ erhebliche, ausgleichspflichtige Beeinträchtigung**
Oberflächen-gewässer sehr geringe Bedeutung	- Keine Auswirkungen	**→ keine erhebliche, ausgleichspflichtige Beeinträchtigung**
Klima, Luft Geringe bis hohe Bedeutung	- anlagebedingter Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen sowie frischluftproduzierenden Strukturen (Gehölzen) - betriebsbedingte Emissionen - keine baubedingten Beeinträchtigungen	- Verlust an Kaltluftentstehungsgebiet sowie frischluftproduzierenden Strukturen mit Durchlüftungsfunktionen **→ erhebliche, ausgleichspflichtige Beeinträchtigung**

Schutzgut	Beschreibung der Auswirkungen	Bewertung
Landschaftsbild Geringe bis hohe Bedeutung	- anlagebedingte Überprägung/ Überformung der landwirtschaftlichen Nutzflächen (Wiesen- und Ackerflächen) - anlagebedingte Überprägung/ Überformung von Gehölzen - anlagebedingte Überprägung/ Überformung Firmengelände - keine bau- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen	- die betroffenen landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie Firmenflächen haben nur eine geringe bzw. sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild - die betroffenen Gehölze haben eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild = erheblich, ausgleichspflichtig **→ erhebliche, ausgleichspflichtige Beeinträchtigung**
Mensch/ Erholung geringe Bedeutung	- keine Wohnbebauung, sehr wenig Erholungsnutzung	**→ keine erhebliche, ausgleichspflichtige Beeinträchtigung**
Fläche geringe bis mittlere Bedeutung	- anlagebedingte Überformung von landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen - vorübergehende baubedingte Beeinträchtigungen durch Lärm und Staubbelastung	**→ erhebliche, ausgleichspflichtige Beeinträchtigung**

2.4 Bewertung der Auswirkungen des B-Plangebietes

Eine detaillierte Bewertung der Auswirkungen des B-Planes auf die Schutzgüter ist zum momentanen Planungsstand nicht möglich. Durch die Ausweisung des B-Plangebiets ist jedoch mit folgenden möglichen Beeinträchtigungen/ negativen Auswirkungen zu rechnen:

- erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/ Biotope durch den Verlust verschiedener Biotoptypen
- erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere durch den Verlust und die Überprägung von bestehenden und möglichen Brutstandorten
- erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die Versiegelung biotisch aktiver Bodenflächen
- erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser durch die Versiegelung von Versickerungsflächen bzw. die Gefahr von Schadstoffeintrag in das Grundwasser.
- erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/ Luft durch den Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten sowie frischluftproduzierenden Strukturen mit Durchlüftungsfunktionen

- erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild durch den Verlust und die Überprägung von Gehölzen
- erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche durch die Versiegelung bisher unbebauter Flächen

3. Vermeidungs-/Kompensationsmaßnahmen

Im Folgenden werden mögliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung/ Bilanzierung aufgeführt:

Vermeidungsmaßnahmen

V1: Zeiten für Abriss und Rodungsarbeiten:
Der Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze hat in der vegetationsfreien Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar zu erfolgen.

CEF-Maßnahme: Aufhängen von Vogelnistkästen
Vor den jeweiligen Abriss- und Rodungsarbeiten sind die Gebäude/ Gehölze nach Nestern, Brutnachweisen zu untersuchen.

Für die gefunden Nester/Nachweise sind vor dem Beginn der Abriss und Rodungsarbeiten im direkten Umfeld Vogelnistkästen im Verhältnis 1:2 aufzuhängen.

Ausgleichsmaßnahme:

A1: Baumpflanzung
Pflanzung von 15 Bäumen entlang der Kornhausstraße sowie entlang der südlichen Grenze des B-Plangebietes.

Mögliche Aufwertungsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffes innerhalb des B-Plangebietes:

- Anbringen von Vogelnistkästen und event. Fledermauskästen
- Pflanzung von zusätzlichen Bäumen im Bereich der Parkplätze und privaten Grünflächen
- Entwicklung von Magerwiesen mittlerer Standorte im Bereich der privaten Grünflächen (Gewinn bei bestehendem Acker 17 ÖP/ m², bei Grünland 8 ÖP m²)
- Entwicklung von Eidechsenhabitaten (1 € Baukosten = 4 ÖP)

- Dachbegrünung: Dabei muss grundsätzlich eine bestimmte Flächengröße als Dachbegrünung mit einer Substratmächtigkeit von mind. 10 cm festgesetzt werden (bei 10 cm Substrat 11 ÖP/m²)

<u>Mögliche Aufwertungsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffes außerhalb des B-Plangebietes:</u>

- Entwicklung von Magerwiesen mittlerer Standorte aus intensiv genutzten Ackerflächen oder Grünland (Gewinn bei bestehendem Acker 17 ÖP/ m², bei Grünland 8 ÖP m²)
- Ausweisung von Waldrefugien. Voraussetzung für ein Waldrefugium ist neben der Eignung der Fläche (Abstimmung mit der Forstbehörde erforderlich) eine Mindestgröße von 1,0 ha (Gewinn/ 1ha = 40.000 ÖP)
- Punktuelle Maßnahme z.B. Überbrückung eines Wanderungshindernisses (Wehr, Sohlschwelle) in einem Fließgewässer, Errichtung einer Trockenmauer (Gewinn/ 1 € = 4 ÖP)

4. Fazit

Nach einer groben Bilanzierung sowie Verrechnung der Ausgleichsmaßnahme (Baumpflanzung) verbleibt zum jetzigen Stand ein **Kompensationsdefizit von ca. 230.000 ÖP**, welches sich aus den Defiziten der Schutzgüter Boden und Pflanzen/Biotope ergibt.

Dieses Defizit ist über geeignete Maßnahmen (Vorschlage siehe Punkt 3) zu kompensieren. Bei **Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen** sowie **der CEF-Maßnahme** ist von einem **Verbotstatbestand** für einzelne Tierarten durch das Vorhaben **nicht auszugehen**.

Christian Burkhard Dipl. Ing. (FH)

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