Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“
und Örtliche Bauvorschriften
im OT Grießen

1.Fertigung
Endgültige Fassung vom 17.05.2021

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. Deutsche Bahn AG
14. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
15. 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. UMWELTBERICHT

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 17.05.2021 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

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 Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

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 das Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095).

NatschG Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233).

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.-15.)	i.d.F. vom 17.05.2021
C.	Textliche Festsetzungen	(I.-III.)	i.d.F. vom 17.05.2021
	Örtliche Bauvorschriften	(IV.)	i.d.F. vom 17.05.2021
D.	Planteil		
	Flächennutzungsplan (Auszug)	(Bl. 1)	i.d.F. vom 23.05.2019
	Lageplan	(Bl. 2)	i.d.F. vom 17.05.2021
	Schnitt 1 – 1, 2 - 2	(Bl. 3)	i.d.F. vom 17.05.2021
E	Umweltbericht		i.d.F. vom 28.09.2020

§ 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.

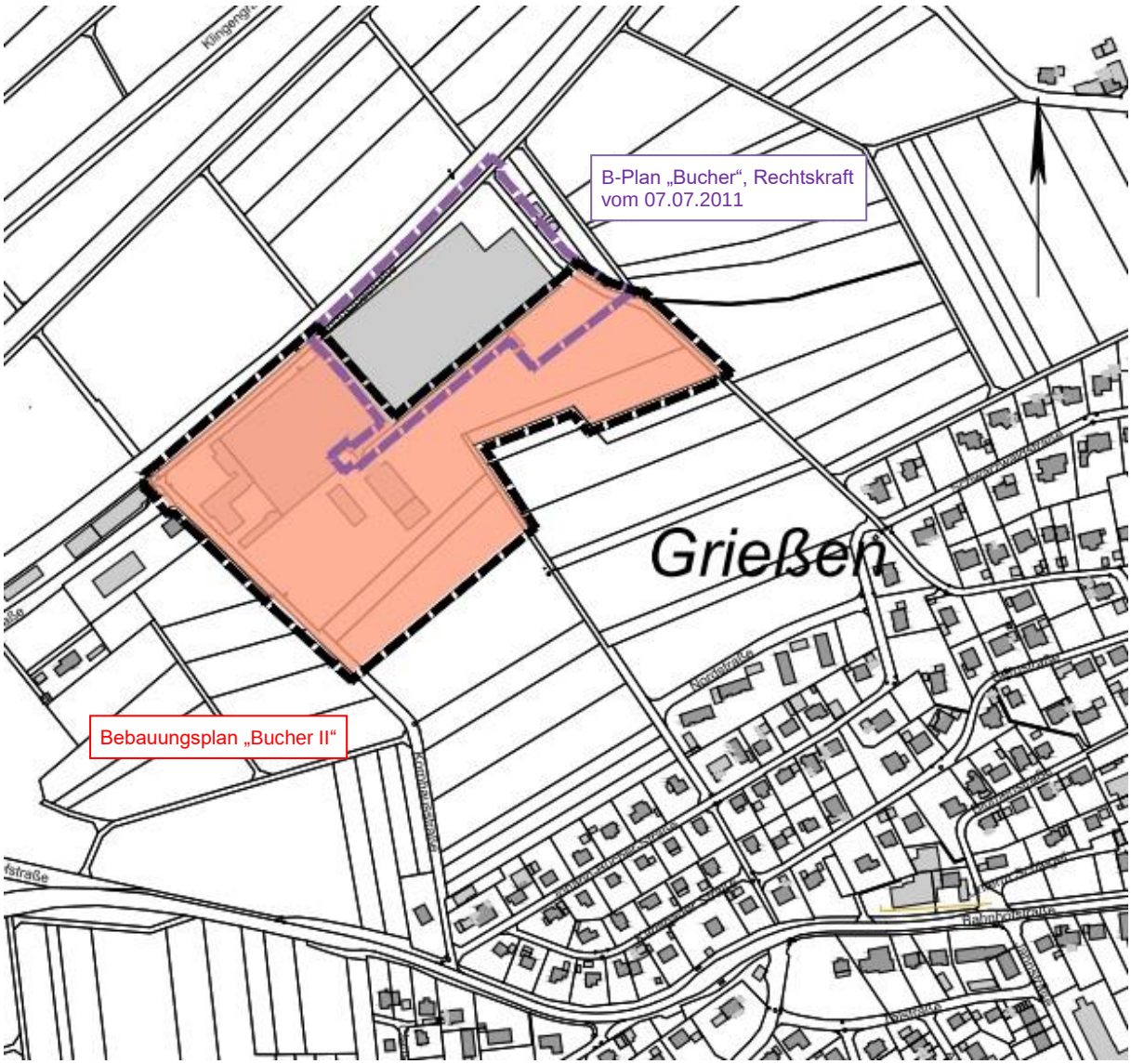
Klettgau, den 17.05.2021

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 größtenteils als gewerbliche Flächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Bucher II“ kann somit nicht komplett aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (s. Planteil D, Blatt 1). Im laufenden B-Planverfahren wurden die Flächenansprüche seitens der Fa. Bucher drastisch reduziert. Auf der Grundlage der stark verkleinerten Projektfläche kann der B-Plan „Bucher II“ als noch aus dem FNP entwickelt angesehen werden, eine parallele Änderung des FNP ist nicht mehr notwendig.

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.

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung....

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

Flst. Nr.	Gesamtfläche 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“ 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

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 ableisten 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.

Teil B
BEGRÜNDUNG
Fortsetzung...

Straßenquerschnitt:	Bankett / Lichtraumprofil	B = 0,50m
	Fahrbahn	B = 6,00m
	Punktuelle Einengung	B = ≥ 4,50m

Der Querschnitt der Fahrbahn deckt den Begegnungsfall LKW-LKW bei verminderter Geschwindigkeit (LKW-LKW = 6,00m / ≤ 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 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

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).

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.

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.

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 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 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.

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)	39.820	m²	3,98	ha	82,73	%
Öffentl. Verkehrsflächen	3.603	m²	0,36	ha	7,49	%
Private Verkehrsflächen	548	m²	0,05	ha	1,14	%
Private Grünflächen	4.164	m²	0,42	ha	8,65	%

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, 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.

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

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.

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 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.

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

Klettgau, den 28.09.2020

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 zentral oder 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.
Für die Behandlung und Versickerung ist ein Wasserrechtsantrag mit Nachweis der Anlagen nach M 153 vorzulegen.

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

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

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 unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässigen Belägen mit belebter Bodenzone (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenpflaster) festgesetzt. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.

1.3 Maßnahmen zum Schutz von Tieren

Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.
Die Rodung von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Zur Gewährleistung dieser Sachverhalte erfolgen die Rodungsarbeiten in Abstimmung mit einem Gutachter vor Ort.
Vor den jeweiligen Abriss- und Rodungsarbeiten sind die Gebäude/Gehölze nach Nestern, Brutnachweisen abzusuchen. Für die gefundenen Nester/Nachweise sind vor dem Beginn der Abriss und Rodungsarbeiten im direkten Umfeld Vogelnistkästen im Verhältnis 1:2 aufzuhängen.
Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. warmweiße LED) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

1.4 Grundwasser/Versickerung

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

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist dezentral zu versickern. Mit dem Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen ist je nach verkehrlicher Belastung, unterschiedlich zu verfahren. PKW – Stellplatzflächen ohne häufigen Fahrzeugwechsel sind beispielsweise mit Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster wasserdurchlässig zu befestigen. 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 PKWs befahren werden, ist in angrenzende Grünflächen oder in bewachsene Mulden abzuleiten, in denen es schadlos versickern kann.

1.5 Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.
Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und/oder Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Grünflächenanteil muss mindestens 20% der Gesamtgrundstücksfläche betragen. Die Anlage einer einseitigen, monotonen oder flächigen Gestaltung der Gartenflächen außerhalb von Überdachungen in Form von Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und –splittern in einem Ausmaß von über 10 m² je Grundstück, ist unzulässig.

1.6 Pflanzfestsetzungen

In den privaten Grundstücken sind die Bäume gemäß Maßnahmenplan und Pflanzenliste (Anhang 2) zu pflanzen.

1.7 Pflanzarten

Zur Bepflanzung der Grundstücke sind gemäß Pflanzliste (Anhang 2) heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden. Es sind nur Koniferen der Pflanzenliste zulässig.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

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.

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

Öffentliche Flächen/Kompensationsmaßnahmen:
Laubbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt,
Stammumfang 16-18 cm
Obstbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt,
Stammumfang 10-12 cm

1.10 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

A1: Gestaltung der privaten Grünfläche als Magerwiese mit einzelnen Bäumen

A2: Pflanzung von heimischen standortgerechten Laubbäumen entlang der Kornhausstraße sowie des Wirtschaftsweges an der östlichen B-Plangrenze

A3: Pflanzung einer Obstbaumreihe in der privaten Grünfläche zur Erweiterung des Streuobstbestandes im Flurstück 2313

A4: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich des Parkplatzes innerhalb des B-Plangebietes

E1: Entwicklung einer Magerwiese mit Laubbaumreihen auf dem Flurstück 2345

E2: Entwicklung einer Fettwiese mit Laubbaumreihen auf dem Flurst. 1929

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

2. Grünplanerische Hinweise

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

2.2 Maßnahmen zum Schutz von Tieren
Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

3. Pflanzungen im Bereich von Bahnanlagen
Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 ,,Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu planen und herzustellen". Die für die Planung erforderliche Richtlinie 882 kann bei der folgenden Stelle bezogen werden:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste
Informationslogistik
Kriegsstraße 136
76133 Karlsruhe
Tel.0721-978-5965
Fax 0721-938-5509 E-Mail: zrwd@deutschebahn.com

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)

Zum B-Planbereich „Bucher II“ liegt zwischenzeitlich eine umfangreiche 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 und zum Betrieb selbst.
Durch die nach Bebauungsplan künftig zugelassenen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet entstehen relevante gewerbliche Lärmeinwirkungen an schutzbedürftigen Nutzungen im angrenzenden Wohngebiet. Neben der bereits vorhandenen Bebauung wurden zusätzlich auch Flächen mit geplanter Wohnbebauung nordwestlich der bestehenden Bebauung bei der Betrachtung des Gewerbelärms berücksichtigt.
Neben dem Gewerbelärm ist für das B-PLangebiet auch die Verkehrslärmsituation zu untersuchen. Für die Verkehrslärmsituation relevant ist die nördlich verlaufende B 34 sowie die unmittelbar angrenzende Bahnstrecke 4000 Mannheim (Basel) - Konstanz.
Nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung zusammengestellt.
Grundlage für die schalltechnischen Berechnungen zum Gewerbelärm sind die Vorgaben 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 Dachoberflächen geplant.

<u>Gewerbelärm:</u> In der bestehenden und geplanten Nachbarschaft sind durch die geplante Enrweiterung der Bucher Hydraulics GmbH und die damit verbundene Aufstellung des Bebauungsplans keine Überschreitungen der Relevanzschwellen bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten.
Folge: Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

<u>Verkehrslärm:</u> In der Nachbarschaft sind nach den Vorgaben der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BlmSchV) durch die Aufstellung des Bebauungsplans,,Bucher ll" keine wesentlichen Änderungen der Verkehrslärmsituation zu erwarten. Im Plangebiet werden entlang der B 34 und der Hochrheinbahn die für den jeweiligen Gebietstyp empfohlenen Immissionen überschritten.
Folge: Empfehlung zu passiven Schutzmaßnahmen (Schalldämmung der Außenbauteile) für Teilbereiche des Plangebiets an der B 34 und der Hochrheinbahn.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

7. Deutsche Bahn AG

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“.
(Stellungnahme der DB vom 12.11.2019)
Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Bahn typische Immissionen wie Lärm, Staub, Funkenflug usw. geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.
Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhaltung des Eisenbahnbetriebes sind der DB AG weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.
Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da hier auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb des Bahngeländes verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.
Alle Beteiligungen und Anfragen sind dann an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, CS.R-SW- L(A)
Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe

Im Bebauungsplanbereich verläuft entlang der Kornhausstraße eine Rohrtrasse mit Fernmeldekabeln der DB Netz AG. Die Lage (Roteintrag) ist im beigefügten Planausschnitt zu erkennen. Für diese Trasse sollte ein Kabel- bzw. Leitungsrecht festgesetzt werden, da sie nicht überbaut werden darf.

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).

3. 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. Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nicht mit wechselndem und/oder bewegtem Licht betrieben werden.

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

Der Bahnbetrieb der unmittelbar nördlich vorbeiführenden Bahnstrecke 4000 Mannheim (Basel) – Konstanz darf nicht beeinträchtigt werden.
Werbeanlagen, welche in südöstlicher Richtung zum bestehenden Wohngebiet hin strahlen bzw. in süd-östlicher Richtung aufgestellt werden, dürfen das Wohnen nicht beeinträchtigen. Es ist darauf zu achten, dass Werbeanlagen nicht zu einer unzulässigen Aufhellung oder Blendung in diesen Gebieten führen. Im Weiteren muss auf eine warme Farbtemperatur geachtet werden (< 5500 K).

4. Niederspannungsleitungen

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

5. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

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

5.2 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.

5.3 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.

6. Einfriedungen

6.1 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).

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

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

Teil C
TEXTLICHE FEST-SETZUNGEN
Fortsetzung...

7. 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.

8. 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, bei Solargründächern entfällt die Höhenbegrenzung.
Anlagen an den Außenwänden sind nur flächenbündig zulässig.
Grundsätzlich sind nur blendfreie Anlagen zulässig.

9. 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 28.09.2020

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister

Teil D
PLANTEIL

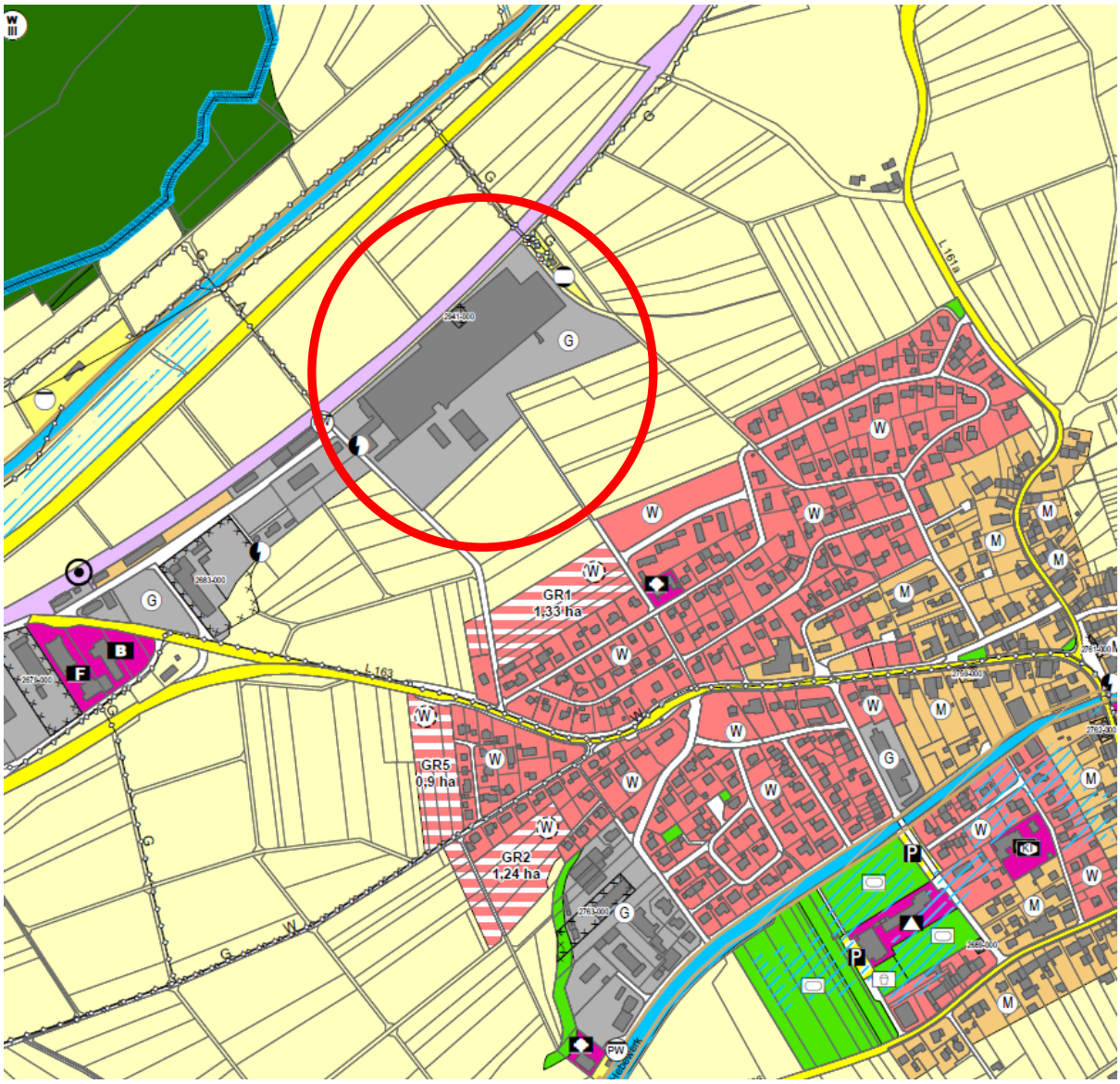
1.	Flächennutzungsplan (Auszug)	(Blatt 1)	unmaßstäblich
2.	Lageplan	(Blatt 2)	M 1:1000
3.	Schnitt 1 – 1, 2 - 2	(Blatt 3)	M 1:1000

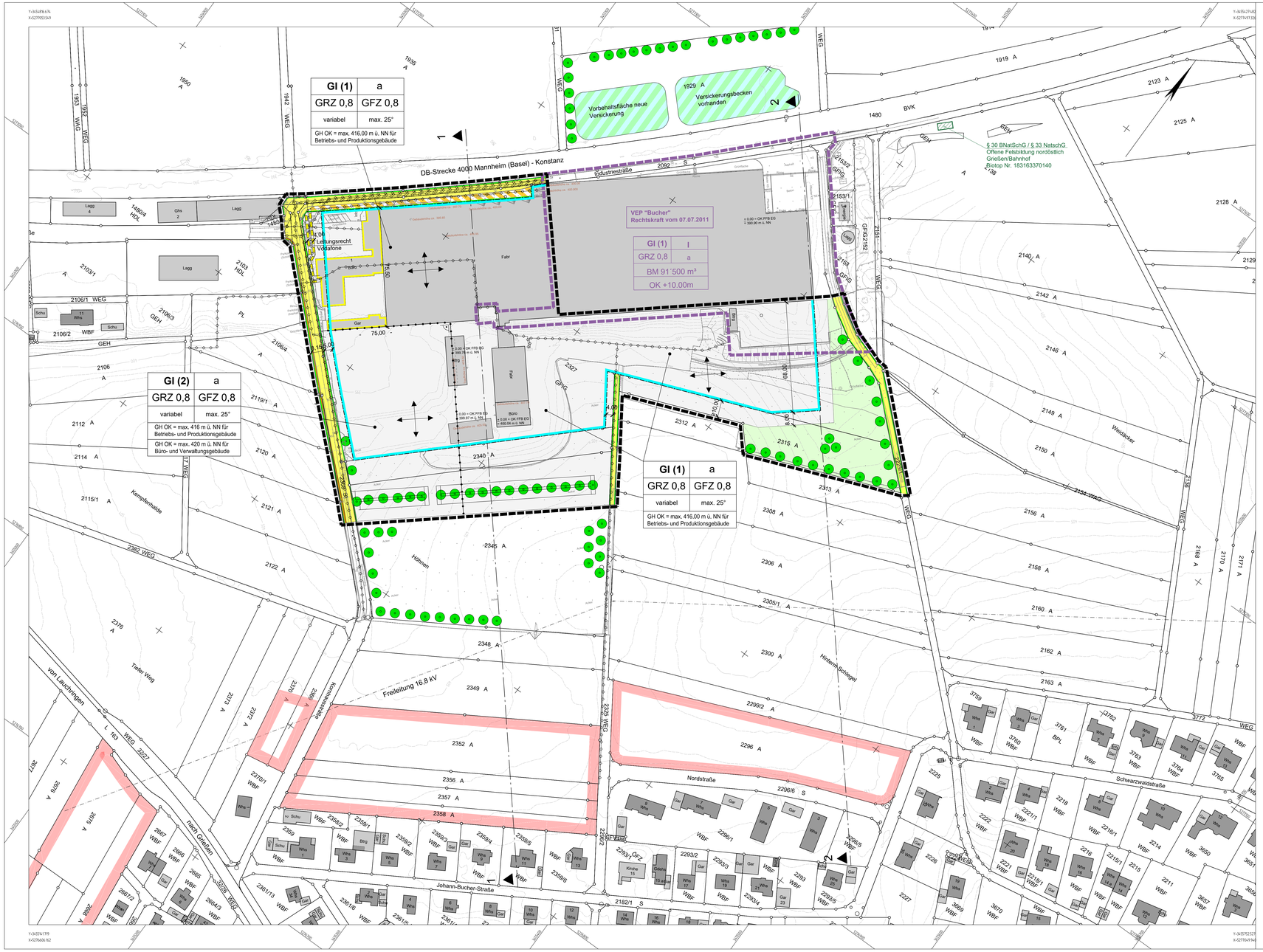
D. Planteil Blatt 1

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

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Regenwasserbehandlung

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

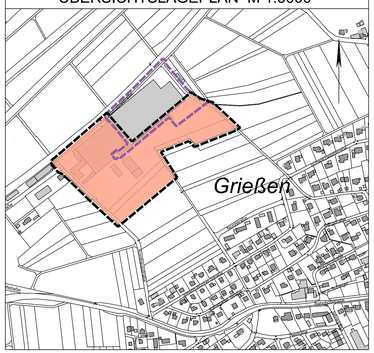
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

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

Endgültige Fassung vom 17.05.2021

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	24.09.2019		
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	24.09.2019		
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	10.10.2019		
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	21.10.2019	bis	22.11.2019
Frühzeitige Beteiligung TOB (§ 4 BauGB)	vom	08.10.2019	bis	22.11.2019
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	25.05.2020		
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	28.05.2020		
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	08.06.2020	bis	09.07.2020
1. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	28.09.2020		
Erneute eingeschränkte Beteiligung (§ 4 BauGB)	vom	07.04.2021	bis	23.04.2021
2. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	17.05.2021		
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	__.__.____		

Lageplan — M 1:1000 — Blatt 2

79771 Klettgau, den 17.05.2021

Ozan Topcuogullari, Bürgermeister

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

kaiser

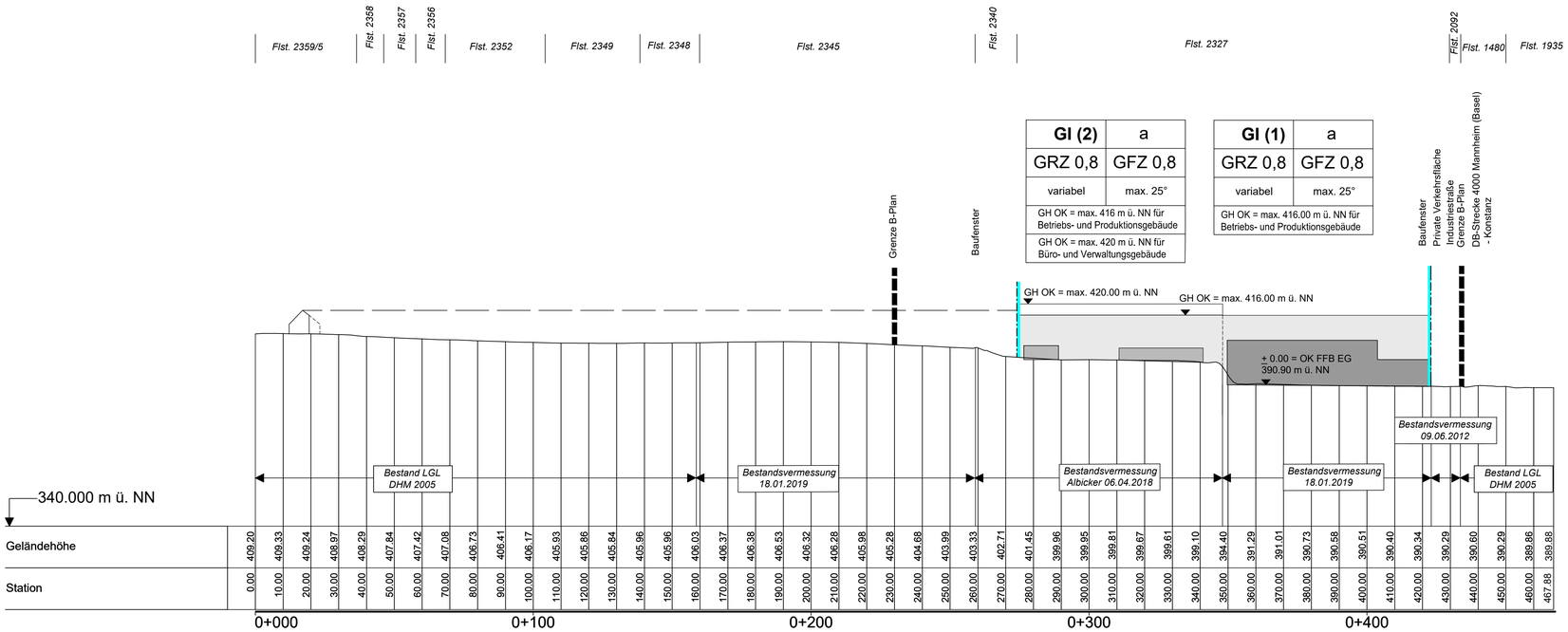
wt-tengen, den 17.05.2021

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1843	Plan: 1843_Bebauungsplan.dwg	Plott: 10-3-1_LP1000.pdf	Größe: 0,70 m²

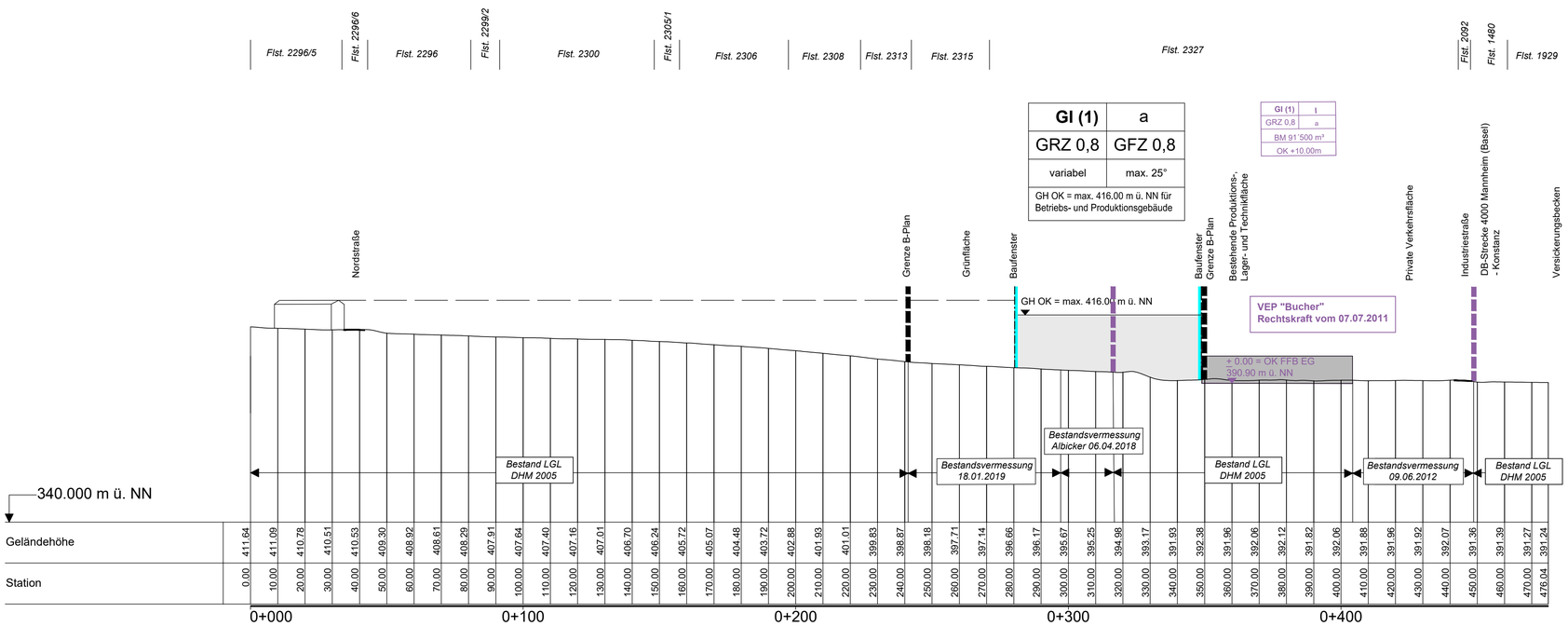
Schnitt 1-1

M 1:1000



Schnitt 2-2

M 1:1000



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan "Bucher II"

und Örtliche Bauvorschriften
im OT Grießen

Endgültige Fassung vom 17.05.2021

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	24.09.2019		
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	24.09.2019		
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	10.10.2019		
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	21.10.2019	bis	22.11.2019
Frühzeitige Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	08.10.2019	bis	22.11.2019
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	25.05.2020		
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	28.05.2020		
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	08.06.2020	bis	09.07.2020
1. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	28.09.2020		
Erneute eingeschränkte Beteiligung (§ 4 BauGB)	vom	07.04.2021	bis	23.04.2021
2. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	17.05.2021		
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	__.__.____		

Schnitt 1-1, 2-2 | M 1:1000 | Blatt 3

79771 Klettgau, den 17.05.2021

. . . . . .
Ozan Topcuogullari, Bürgermeister

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

wt-tiengen, den 17.05.2021

. . . . . .
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1843 | Plan: 10-3_Schnitte_M1000.dwg | Plott: 10-3-1_Schnitte_1000.pdf | Größe: 0,51 m²

Teil E
UMWELT-
BERICHT

Gemeinde Klettgau

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

Burkhard Sandler

Bebauungsplan „Bucher II“ im OT Grießen

Umweltbericht
Endgültige Fassung vom 28.09.2020

Landschaftsarchitekten Partnerschaft
Hohentengen VS-Villingen
burkhard-sandler.de

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	4
1.1	Anlass, Aufgabenstellung	4
1.2	Lage/Abgrenzung des B-Plangebietes	4
1.3	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	4
1.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes	7
1.5	Darstellung der in Fachgesetzen/Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung des Umweltberichtes berücksichtigt wurden	7
2.	Methodik der Umweltprüfung	8
3.	Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen	9
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	9
3.2	Beschreibung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung	21
3.3	Beschreibung der Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	30
3.4	Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Auswirkungen des B-Planes	31
3.5	Grünplanerische Festsetzungen	38
3.6	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	41
4.	Zusammenfassung	42

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Verteilung der Eingriffsfläche in private und öffentliche Planungen	7
Tabelle 2:	Beschreibung und Bewertung der Biotope	10
Tabelle 3:	Beschreibung und Bewertung der Einzelbäume	11
Tabelle 4:	Potentiel vorkommende und beobachtete Vogelarten im Bereich des B-Plangebietes	13
Tabelle 5:	Erfassungstermine und Bedingungen der Reptilienkartierung	17
Tabelle 6:	Ökopunkte des Schutzgutes Boden (Bestand)	18
Tabelle 7:	Anlagebedingte Auswirkungen des B-Plangebietes auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope	22
Tabelle 8:	Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden	27
Tabelle 9:	Gegenüberstellung der erheblichen Beeinträchtigungen und der Kompensationsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter	36

ANHANGVERZEICHNIS

Anhang 1:	Pflanzenliste
Anhang 2:	Gesetze, Unterlagen und Literatur

ANLAGENVERZEICHNIS

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

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. Dazu ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung zur Ermittlung und Bewertung der umweltbezogenen Belange erforderlich.

1.2 Lage/Abgrenzung des B-Plangebietes

Das B-Plangebiet „Bucher II" liegt nordöstlich des Ortsteiles Grießen in der Gemeinde Klettgau im Landkreis Waldshut-Tiengen und umfasst 4,81 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 bestehendes 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.

Durch den B-Plan „Bucher II" wird eine Fläche von 48.135 m² in Anspruch genommen, welche sich wie folgt zusammensetzt:

Gewerbegebiet (GE)	39.820,00 m²
Öffentliche Verkehrsfläche:	3.603,00 m²
Private Verkehrsfläche:	548,00 m²
Private Grünflächen:	4.164,00 m²
Summe:	48.135,00 m²

1.3 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit Erweiterung des Gewerbegebietes „Bucher II" möchte die Gemeinde Klettgau dem dringenden, kurzfristigen Bedarf an Gewerbebauflächen für die Fa. Bucher Hydraulics GmbH gerecht werden und dabei einen bereits ansässigem und regional bedeutsamen Arbeitgeber unterstützen, um bestehende Arbeitsplätze zu sichern und eventuell neu entstehende Arbeitsplätze zu fördern.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Klettgau, rechtskräftig seit 23.05.2019, sind die Flächen des B-Planes „Bucher II" teilweise als gewerbliche Flächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Bucher II" kann somit nicht komplett aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der FNP ist entsprechend fortzuschreiben.

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

Verkehrsanlagen/Erschließung:

Industriestraße

Die verkehrliche Erschließung des bestehenden und erweiterten Gewerbegebietes soll über die Industriestraße erfolgen. Diese wurde laut der Begründung des B-Planes „in jüngster Vergangenheit im Zuge der Bebauung zum VEP „Bucher" grundlegend saniert und entsprechend den zur Verfügung stehenden Flächen auf die gesamten Länge der Bucher Hydraulics GmbH ausgebaut". Ausgewiesene Gehwege sind nicht vorhanden. Der Verkehr erfolgt somit in diesem Streckenbereich im Mischprinzip. Gemäß B-Plan wird das Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen über Straßenablaufschächte gesammelt und den vorhandenen Entwässerungseinrichtungen und nachfolgend dem Vorfluter (Klingengraben) zugeführt.

Kornhausstraße

Laut B-Plan wir die bestehende Kornhausstraße im Rahmen der aktuell geplanten Gewerbegebietserweiterung „Bucher II" „saniert und auf künftige Anforderungen hin ertüchtigt werden". Der geplante Ausbau (Bankett: 0,5 m; Fahrbahnbreite: 6,5 m; Gehweg: 1,5 m Westseite) endet an der B-Plangrenze. Wie bei der Industriestraße wird das Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen über Straßenablaufschächte gesammelt und den vorhandenen Entwässerungseinrichtungen und nachfolgend dem Vorfluter (Klingengraben) zugeführt.

Entwässerung

Niederschlagswasser von Dachflächen

Laut B-Plan soll das Niederschlagswasser der Dachflächen soll dezentral direkt auf den Grundstücken versickert werden. Dabei muss das zu versickernde Niederschlagswasser über eine 30 cm starke Oberbodenschicht versickert werden. Dies kann grundsätzlich in Baden-Württemberg über Flächenversickerung sowie mit Hilfe von Speichersystemen wie Rigole, Mulden oder Becken erfolgen. Laut B-Plan hat die Versickerung über Versickerungsmulden zu erfolge, Flächenversickerungen oder andere technische Versickerungsanlagen können angewandt werdend, sind jedoch im Vorfeld mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen.

Ergänzend zur dezentralen Versickerung wird empfohlen, das Niederschlagswasser in geeigneten Behältern (z.B. Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung von Grünflächen, zur Verwendung in Produktionen, usw.). Des Weiteren ist gemäß B-Plan eine extensive Begrünung bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bis 10°) empfohlen.

Niederschlagswasser von privaten Verkehrs- und Hofflächen

Das aus Gewerbegebieten stammende Niederschlagswasser der privaten Verkehrs- und Hofflächen, gilt als verunreinigt (belastet). Daher sind bei der Versickerung gemäß Begründung des B-Planes ergänzende Anlagen zur Behandlungen und zum Unfall- und Havarieschutz zu berücksichtigen.

Laut Festsetzungen ist mit dem Niederschlagswasser aus den privaten Verkehrsflächen je nach deren verkehrlicher Belastung, unterschiedlich zu verfahren.

PKW-Stellplatzflächen ohne häufigen Fahrzeugwechsel sind wasserdurchlässig zu befestigen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist breitflächig in angrenzende Grünflächen oder in bewachsene Mulden abzuleiten.

Hofflächen, die hauptsächlich durch PKWs befahren werden sind ebenfalls breitflächig in angrenzende Grünflächen oder in bewachsene Mulden zu versickern.

<u>Bebauung und Nutzung:</u>

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

- Art der baulichen Nutzung: Industriegebiet (GI)
- Maß der baulichen Nutzung: Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl: GRZ: 0,8; GFZ 0,8
- Bauweise: abweichende Bauweise
- Dachformen, Dachneigung: Es werden keine Dachformen festgesetzt, max. Dachneigung 25°, Empfehlung einer extensive Begrünung bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bis 10°)

Insgesamt wird im Rahmen des B-Plangebietes ein Bedarf von 36.007 m² an Grund und Boden ermittelt. Davon werden folgende Flächen neu bzw. zusätzlich versiegelt oder überprägt:

Industriegebiet (GRZ 0,8):	31.856,00 m²

Öffentliche Verkehrsflächen (versiegelt):	3.603,00 m²
Private Verkehrsflächen (versiegelt):	548,00 m²
Summe:	36.007,00 m²

Daraus ergeben sich folgende Flächenanteile in Bezug auf die Eingriffsfläche von 36.007 m²:

Tabelle 1: Verteilung der Eingriffsfläche in private und öffentliche Planungen

Fläche	**Private Planungen**		**Öffentliche Planungen**	
	m²	**Prozent**	**m²**	**Prozent**
Industriegebiet	31.856	88,5		
Private Verkehrsflächen	548	1,5		
Öffentliche Verkehrsflächen			3.603	10,0
Summe	**32404**	**90 %**	**3603**	**10 %**

1.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes

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

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen (§ 1).
- Erhaltung und Entwicklung von Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen (§ 1 Abs. 3 Nr. 1).
- Erhaltung von Böden, so dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können (§ 1 Abs. 3 Nr. 2).
- Erhalt und Entwicklung von vorhandenen Naturbeständen wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher und sonstige ökologisch bedeutsamen Kleinstrukturen im besiedelten Bereich (§ 1 Abs. 6).

- Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit und als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen (§ 1 Abs. 4).
- Verbotstatbestände zu besonders geschützten und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 44 Abs. 1-3).

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Flächennutzungsplan der Gemeinde Klettgau

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Klettgau, rechtskräftig seit 23.05.2019, sind die Flächen des B-Planes „Bucher II" teilweise als gewerbliche Flächen ausgewiesen. Der Be-bauungsplan „Bucher II" kann somit nicht komplett aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der FNP ist entsprechend fortzuschreiben.

2. Methodik der Umweltprüfung

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

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

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

- sehr hohe Bedeutung

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

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

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

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

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

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

Die Ergebnisse und Maßnahmen des Umweltberichtes werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1.1 Schutzgut Pflanzen/Biotope

Für das Schutzgut Pflanzen/ Biotope werden die Biotoptypen tabellarisch beschrieben.

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

Tabelle 2: Beschreibung und Bewertung der Biotope

Kartiernr.	Bezeichnung/ Beschreibung	Lage	Ökopunkte	Bedeutung
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	Eine größere Fläche im mittleren Bereich des Gebietes unmittelbar südlich an zwei Gebäude der Firma Bucher angrenzend. Eine weitere größere Fläche an der nordwestlichen Gebietsgrenze.	**13**	**mittel**
33.80	Zierrasen	Kleinere Flächen im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Bucher.	**4**	**sehr gering**
35.12	Mesophytische Saumvegetation	Schmale Streifen entlang des Zufahrtsweges im westlichen Teil des B-Plangebietes.	**19**	**hoch**
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	Ackerrandstreifen entlang der Äcker innerhalb des untersuchten Areals.	**11**	**mittel**
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	Größere Flächen an der südlichen Grenze des B-Plangebietes.	**4**	**sehr gering**
41.10	Feldgehölz, beeinträchtigt (junge Anpflanzung)	Größere Neuanpflanzung in der Böschung zwischen Zufahrtsweg und Gebäude im westlichen Teil des B-Plangebietes.	**14**	**mittel**
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	Gehölzstreifen entlang der Parkplatzflächen im südlichen Teil des Betriebsgeländes der Firma Bucher.	**17**	**hoch**
44.30	Heckenzaun	Schmale Streifen der Parkplätze und Gebäude im östlichen Teil des Betriebsgeländes der Firma Bucher.	**4**	**sehr gering**
45.30	Einzelbäume	Einzelbäume im östlichen Teil des Betriebsgeländes der Firma Bucher.	**gering – sehr hoch**	
60.10	Gebäude	Gebäude innerhalb des Betriebsgeländes der Firma Bucher.	**1**	**sehr gering**

Kartiernr.	Bezeichnung/ Beschreibung	Lage	Ökopunkte	Bedeutung
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Plätze	Bestehende Industriestraße und Kornhausstraße, versiegelte Zufahrten, Wege, Parkplätze und Vorplätze innerhalb des Betriebsgeländes der Firma Bucher.	**1**	**sehr gering**
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	Zufahrtsweg im westlichen Teil des B-Plangebietes.	**2**	**sehr gering**
60.25	Grasweg	Weg an der südöstlichen Gebietsgrenze im mittleren Bereich des B-Plangebietes.	**6**	**gering**
60.40	Lagerplatz	Kleinere Fläche an einem Gebäude im östlichen Bereich des Betriebsgeländes der Firma Bucher.	**2**	**sehr gering**
60.50	Kleine Grünfläche	Kleinere Fläche im östlichen Teil des Betriebsgeländes der Firma Bucher.	**4**	**sehr gering**

Tabelle 3: Beschreibung und Bewertung der Einzelbäume

Nr.	Stammumfang	Unternutzung	Sonstiges	Ökopunkte[1]
1	16 cm	33.80 Rasen, 60.50 kleine Grünflächen → Unternutzung 8 ÖP	Sehr junger Baum, Neupflanzung	**128**
2	16 cm		Sehr junger Baum, Neupflanzung	**128**
3	138 cm			**1.104**
4	16 cm		Sehr junger Baum, Neupflanzung	**128**
5	16 cm		Sehr junger Baum, Neupflanzung	**128**
6	16 cm		Sehr junger Baum, Neupflanzung	**128**
7	16 cm		Sehr junger Baum, Neupflanzung	**128**
8	16 cm		Sehr junger Baum, Neupflanzung	**128**
9	119 cm			**952**
10	98 cm			**784**
11	98 cm			**784**
Summe				**4.520**

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

3.1.2 Schutzgut Tiere

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

Für die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse wurde im Frühjahr 2019 anhand von zwei Ortsbegehungen die Gebäude sowie Gehölze (Einzelbäume, Sträucher in den Hecken und Feldgehölz) nach Nestern und Quartiermöglichkeiten untersucht.

Das Vorkommen von Reptilien wurde während drei Begehungen im Frühsommer und Sommer 2019 überprüft. Die Ergebnisse werden unter den jeweiligen Tiergruppen beschrieben und dargestellt.

Lebensraum

Die überplanten Flächen des Untersuchungsgebiets sind überwiegend durch die Lebensräume Acker- und Grünland, Gehölze (Einzelbäume, Feldhecke, junges Feldgehölz) sowie dem stark überprägten Betriebsgelände der Firma Bucher geprägt.

Fledermäuse

Die Gebäude der Firma Bucher (inkl. Garagen) wurden am 31.03.2019 auf Nachweise für Fledermausquartiere (Kot, Fraßspuren usw.) untersucht. Dabei konnten keine Nachweise gefunden werden. Bei der Begutachtung der Bäume im Rahmen der Ortsbegehung konnten keine Spechthöhlen oder sonstige geeignete Quartiermöglichkeiten (Ast- oder Faullöcher) festgestellt werden.

Laut der „Veröffentlichung von Geodaten für die Artengruppe der Fledermäuse als eine Grundlage für die artenschutzrechtliche Beurteilung der Eignung von Standorten zur Planung von Windenergieanlagen" Stand 2019 der LUBW könnten folgende Fledermausarten innerhalb des Untersuchungsgebietes vorkommen:

- Bechsteinfledermaus (Myotis bechsteinii); RL BW[1] 2, RL D[2] 2
- Braunes Langohr (Plecotus auritus); RL BW[1] 3, RL D[2] V
- Großer Abendsegler (Nyctalus noctula); RL BW[1] i, RL D[2] V
- Große Bartfledermaus (Myotis brandtii); RL BW[1] 1, RL D[2] V
- Großes Mausohr (Myotis myotis); RL BW[1] 2, RL D[2] V
- Fransenfledermaus (Myotis nattereri); RL BW[1] 2

- Kleiner Abendsegler (Nyctalus leisleri); RL BW[1] 2, RL D[2] D
- Mopsfledermaus (Barbastella barbastellus); RL BW[1] 1, RL D[2] 2
- Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus); RL BW1 3

[1] = Rote Liste Baden-Württemberg, LUBW

[2] = Rote Liste Deutschland

D= Daten defizitär

i = gefährdete wandernde Tierart

V = Arten der Vorwarnliste

Aufgrund der Ortsrandlage und der Gehölze dient das B-Plangebiet den Fledermäusen mit hoher Wahrscheinlichkeit als Jagdhabitat. Quartiernachweise oder Quartiermöglichkeiten im Bereich der Gebäude und Gehölze wurden nicht vorgefunden.

Das B-Plangebiet hat insgesamt eine **mittlere Bedeutung** für die **Fledermäuse**.

Vögel

Bei der Vorortbegehung konnte in einem der Bäume in der Feldhecke am Parkplatz ein größeres Nest (Krähe oder Elster) festgestellt werden, welches zum Zeitpunkt der Begehung jedoch noch nicht besetzt war. Weitere Nester konnten in den Gehölzen nicht festgestellt werden. Jedoch wiesen eine Kohlmeise, eine Amsel und ein Grünfink revieranzeigendes Verhalten auf. Des Weiteren wurden im Bereich der Gebäude und des Parkplatzes Haussperlinge mit revieranzeigendem Verhalten beobachtet. Es ist daher davon auszugehen, dass die Amsel, die Kohlmeise, der Grünfink und eine kleine Kolonie Haussperlinge im Bereich der Gebäude und der Gehölze im Bereich des Parkplatzes Brutstandorte haben. Als zusätzliche Vogelart konnte der Rotmilan jagend über den Ackerflächen des untersuchten Raumes beobachtet werden.

Auf der Grundlage der erfassten Habitatstrukturen und der regionalen Verhältnisse kann mit dem Vorkommen folgender Vogelarten innerhalb der B-Planfläche gerechnet werden:

Tabelle 4: Potentiell vorkommende und beobachtete Vogelarten im Bereich des B-Plangebietes

Art	**RL BW [1]**	**VS-RL Anh. I [2]**	**VS-RL Art. I [3]**	**BNatSchG § 10 Abs. 2 Nr. 10 u. 11**	**Lebensraum**
					Acker- und Wiesenfluren Gehölze
Amsel	-	-	x	bes. geschützt	w. BV*

Art	RL BW [1]	VS-RL Anh. I [2]	VS-RL Art. I [3]	BNatSchG § 10 Abs. 2 Nr. 10 u. 11	Lebensraum Acker- und Wiesenfluren Gehölze
Turdus merula					in den Gehölzen an den Parklätzen
Blaumeise *Parus caeruleus*	-	-	x	bes. geschützt	p. BV in den Gehölzen an den Parklätzen
Buntspecht *Dendrocopos major*	-	-	x	bes. geschützt	p. NG
Elster *Pica pica*	-	-	X	bes. geschützt	p. BV in den Gehölzen an den Parklätzen
Feldsperling *Passer montanus*	V	V	X	bes. geschützt	p. NG
Girlitz *Serinus serinus*	-	-	X	bes. geschützt	p. NG
Goldammer *Emberiza citrinella*	V	V	X	bes. geschützt	p. NG
Grünfink *Carduelis chloris*	-	-	X	bes. geschützt	w. BV* in den Gehölzen an den Parklätzen
Hausrotschwanz *Phoenicurus ochruros*	-	-	X	bes. geschützt	p. BV in den Gehölzen an den Parklätzen und im Bereich der Gebäude
Haussperling *Passer domesticus*	V	V	X	bes. geschützt	w. BV* im Bereich der Gebäude
Kohlmeise *Parus major*	-	-	X	bes. geschützt	w. BV* in den Gehölzen an den Parklätzen
Mauersegler *Apus apus*	V	-	X	bes. geschützt	p. NG
Mäusebussard *Buteo buteo*	V	-	X	bes. geschützt, streng geschützt	p. NG
Mönchsgrasmücke *Sylvia atricapilla*	-	-	X	bes. geschützt	p. NG
Rabenkrähe	-	-	X	bes. geschützt	p. BV

Art	RL BW [1]	VS-RL Anh. I [2]	VS-RL Art. I [3]	BNatSchG § 10 Abs. 2 Nr. 10 u. 11	Lebensraum Acker- und Wiesenfluren Gehölze
Corvus corone					in den Gehölzen an den Parklätzen
Rauchschwalbe *Hirundo rustica*	3	3	X	bes. geschützt	p. NG
Ringeltaube *Columba palumbus*	-	-	X	bes. geschützt	p. NG
Rotkelchen *Erithacus rubecula*	-	-	X	bes. geschützt	p. NG
Rotmilan *Milvus milvus*	-	V	X	bes. geschützt, streng geschützt	NG* Über den Ackerflächen
Star *Sturnus vulgaris*	-	3	X	bes. geschützt	p. NG
Stieglitz *Carduelis carduelis*	-	-	X	bes. geschützt	p. NG
Turmfalke *Falco tinnunculus*	V	-	X	bes. geschützt, streng geschützt	p. NG

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

* = bei der Ortsbegehung am 31.3.2019 beobachtet
p. BV = potentieller Brutvogel
w. BV = wahrscheinlich Brutvogel
NG = Nahrungsgast
p. NG = potentieller Nahrungsgast

Streng geschützte Vogelarten; FFH-Arten

Als streng geschützte Vogelart wurde der Rotmilan jagend über den Ackerflächen im Untersuchungsraum beobachtet. Des Weiteren kann das Untersuchungsgebiet dem Mäusebussard und dem Turmfalke als Jagdhabitat dienen.

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

Die Rauchschwalbe und der Star werden in einer der oben genannten Roten Listen als gefährdet eingestuft. Weder für den Star noch für die Rauchschwalbe konnte ein Brutvorkommen innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt werden.

Dennoch dient es beiden Arten wahrscheinlich mit hoher Wahrscheinlichkeit als Jagdhabitat.

Vogelarten der Vorwarnliste V Baden-Württemberg, Deutschland

Der Feldsperling, die Goldammer, der Haussperling und Mauersegler sind vier Arten, die in einer der Vorwarnlisten der o.g. Roten Listen geführt werden. Dabei nutzen der Mauersegler, der Feldsperling und die Goldammer das untersuchte Areal wahrscheinlich als Jagdhabitat. Ein Brutvorkommen konnte nicht beobachtet werden.
Der Haussperling dagegen nistet wahrscheinlich als kleine Kolonie im Bereich der Gebäude in der Nähe der Parkplätze innerhalb des B-Plangebietes.

Häufige Vogelarten

Als weitere wahrscheinliche Brutvögel (revieranzeigendes Verhalten) konnten die Amsel, der Grünfink und die Kohlmeise in den Gehölzen bei den Parkplätzen kartiert werden. Auch der Elster oder der Rabenkrähe dienen die Gehölze wahrscheinlich als Brutstandort (unbesetztes Nest). Aufgrund der Habitatausstattung könnten insbesondere im Bereich der Gehölze und der Gebäude des B-Plangebietes auch die Blaumeise und der Hausrotschwanz als Brutvögel vorkommen. Dem Buntspecht, dem Feldsperling, dem Girlitz, der Mönchsgrasmücke, der Ringeltaube, dem Rotkelchen sowie dem Stieglitz kann das Untersuchungsgebiet als potentielles Nahrungshabtat dienen. Daher ist mit einem Vorkommen dieser Arten zu rechnen.

Ges*amtbewertung*

Insgesamt konnten bei der Vorortbegehung 5 Vogelarten (3 Arten als Brutvögel, 1 Art als Nahrungsgast) beobachtet werden. Weitere 17 Vogelarten treten wahrscheinlich häufiger innerhalb des Areals auf. Davon wurden 4 Arten als potentielle Brutvögel und 13 Arten als Nahrungsgäste eingestuft. Von den wahrscheinlichen und potentiellen Brutvögeln ist der Haussperling die einzige Art der Roten Listen. Bei den potentiellen Nahrungsgästen sind der Feldsperling, die Goldammer, der Mauersegler, die Rauschwalbe und der Star Vogelarten der Roten Listen. Aufgrund der großen Ackerflächen nutzen der Mäusebussard, der Rotmilan sowie der Turmfalke als streng geschützte Arten das Untersuchungsgebiet wahrscheinlich als Jagd- und Nahrungshabitat. Dabei konnte der Rotmilan bei der Vorortbegehung jagend nachgewiesen werden.

Das Gebiet hat daher für die insgesamt für die **Vögel** eine **mittlere** Bedeutung.

Reptilien

Bei der Ortsbegehung im März 2019 wurde der befestigte Weg mit seinen begleitenden Saumstrukturen im östlichen Bereich des B-Plangebietes als mögliches Eidechsenhabitat festgestellt. Zur Überprüfung wurde Anfang Juli, Ende Juli sowie August Begehungen durchgeführt. Die Erfassung erfolgte durch Sichtbeobachtung mit langsamem und ruhigem flächendeckenden Abgehen und gezieltem Absuchen von als Versteck geeigneten Strukturen und wichtigen Habitatstrukturen (z.B. Schotterflächen des Weges, Saumvegetation, Randbereich des jungen Feldgehölzes) an insgesamt drei Terminen.

Die Begehungen fanden am 04.07.2019, 25.07.2019 und 16.08.2019 unter günstigen Witterungsbedingungen statt (s. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 5: Erfassungstermine und Bedingungen der Reptilienkartierung

Datum	Begehung	Bedingungen
04.07.2019	1-stündiger Begang	28°C, sonnig
25.07.2019	1-stündiger Begang	30°C, sonnig
16.08.2019	1-stündiger Begang	25°C sonnig

Dabei konnten trotz optimaler Witterungsverhältnisse keine Eidechsen fettgestellt werden.

Aufgrund der Vegetation und der Standortverhältnisse ist jedoch von einer Eignung des untersuchten Bereiches als Lebensraum für Eidechsen (Zauneidechse) auszugehen.

Daher hat der untersuchte Raum eine **geringe** bis **mittlere Bedeutung** für die **Reptilien**.

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

3.1.3 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:

Parabraunerde aus lösslehmreichen Fließerden über jungrißzeitlichem Seesediment

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

Tiefes Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen

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

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

Tabelle 6: Ökopunkte des Schutzgutes Boden (Bestand)

Klassenzeichen	Bewertungsklassen[1]	Wertstufe
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.

3.1.4 Schutzgut Wasser

Als oberste grundwasserführende Schicht stehen in der östlichen Hälfte des Untersuchungsgebietes fluviale Kiese und Sande im Alpenvorland (Grundwasserleiter) an.

Entsprechend des geologischen Untergrundes sind die Durchlässigkeit und die Ergiebigkeit des Lockergesteinsgrundwasserleiters hoch bzw. sehr hoch. Der Schutz des Grundwassers gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe dagegen ist gering. Das Grundwasser ist damit innerhalb des Untersuchungsraumes gegenüber Schadstoffeintrag nicht gut geschützt.

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

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

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer treten im Bereich des B-Plangebietes und seines näheren Umfeldes nicht auf.

Das **Schutzgut Oberflächenwasser** hat daher eine **geringe Bedeutung** für den Naturhaushalt des Untersuchungsgebietes.

3.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet wird überwiegend von landwirtschaftlich genutztem Acker- und Grünland, Gehölzen sowie dem stark überprägten dem Firmengelände der Firma Bucher geprägt.

Die gehölzarmen Acker- und Grünlandflächen weisen eine hohe Kaltluft- und eine geringe Frischluftproduktionsfunktion auf. Die hier entstandene Luft fließt dem Gefälle nach in nördlicher bzw. nordöstlicher Richtung in das Betriebsgelände der Firma Bucher und trägt somit zur Durchlüftung dieses Siedlungsbereiches bei.

Die Gehölze (junges Feldgehölz, Feldhecke, Einzelbäume) sind durch eine hohe Frischluftproduktion gekennzeichnet. Aufgrund des Gefälles und der Standorte der Gehölze trage diese ebenfalls wesentlich zur Durchlüftung des Betriebsgeländes bei.

In den stark überprägten Bereichen des Firmengeländes überwiegen die versiegelten Flächen wie Gebäude, Wege, Straßen, Zufahrten, Parkplätze usw.. Hier entsteht keine Frisch- und Kaltluft und die Temperatur steigt schnell an und staut sich im Bereich der Gebäude („Wärme-Insel-Effekt").

Durch die die regelmäßige An- und Abfahrt von PKWS und LKWS ist zusätzlich von einer höheren Belastung der Luft durch Schadstoffe auszugehen.

Das Gelände hat im nördlichen Teil ein von West nach Norden bzw. Nordosten abfallendes Gefälle. Die in der Obstbaumreihe sowie der Feldhecke entstandene Frischluft sowie die Kaltluft aus den dort gelegenen Acker- und Grünlandflächen fließt daher in die angrenzenden Gewerbegebiete. Sie haben somit direkten Siedlungsbezug und tragen zur Durchlüftung der Ortschaft bei.

Insgesamt ist eine direkte wichtige Durchlüftungsfunktion für das Firmengelände durch die Acker- und Grünlandflächen sowie die Gehölze für das Betriebsgelände der Firma Bucher

gegeben. Daher werden diese als **hoch bedeutsam** für das **Schutzgut Klima/ Luft** innerhalb des B-Plangebietes eingeschätzt.

3.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild innerhalb des Bebauungsplangebietes ist überwiegend durch intensiv genutztes Acker- und Grünland, Gehölze sowie das überprägte Betriebsgelände der Firma Bucher charakterisiert.

Intensiv genutztes Acker- und Grünland

Entlang der südlichen bzw. südwestlichen Grenzen des B-Plangebietes verlaufen großflächige intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen, welches eine geringe Vielfalt, Eigenart sowie Natürlichkeit im Landschaftsraum aufweist.

Gehölze

In den Außenanlagen entlang der Gebäude sowie im Bereich der Parkplätze und Garagen des Geländes der Firma Bucher wachsen Einzelbäume, Feldhecken und ein junges Feldgehölz. Die Gehölze weisen insgesamt eine hohe Eigenart sowie eine sehr hohe Vielfalt und Natürlichkeit auf.

Überprägtes Firmengelände

Der größte Teil des bereits bestehenden Firmengeländes besteht aus Gebäuden und den versiegelten Flächen der Wege, Zufahrten, Hofflächen und Parkplätze. Diese Flächen sind durch eine sehr geringe Eigenart, Vielfalt sowie Natürlichkeit gekennzeichnet. Die Überformung bzw. Überprägung dieser Flächen stellt eine Vorbelastung für das Landschaftsbild dar.

Insgesamt hat das B-Plangebiet für das **Schutzgut Landschaftsbild** eine **geringe (Acker- und Grünlandflächen)** sowie **sehr hohe (Gehölze) Bedeutung**.

3.1.7 Mensch/ Bevölkerung

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

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sowie seines näheren Umfeldes ist keine Wohnnutzung vorhanden. Lediglich entlang der Straßen kann eventuell eine Erholungsnutzung durch Spaziergänger und Hundebesitzer auftreten.

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

3.1.8 Kultur- und Sachgüter

Archäologische Fundstellen innerhalb des B-Plangebietes sind nicht bekannt.

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

3.1.9 Fläche

Die Fläche des B-Plangebietes ist überwiegend überbaut. Die unbebauten Offenlandflächen werden als Acker- oder Grünland genutzt.

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

3.2 Beschreibung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung

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

<u>Pflanzen/Biotope</u>

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

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

Bestand			Planung		
Biotop	**m²/ St.**	**ÖP**	**ÖP**	**m²/ St.**	**Biotop**
Fettwiese mittlerer Standorte (33.41; mittlere Bed. 13 ÖP)	3.671 m²	47.723	31.856	31.856 m²	Versiegelung (60.10 Gebäude, Wege, Zufahrten, Hofflächen im Industriegebiet; sehr geringe Bed. 1 ÖP)
Zierrasen (33.80; sehr geringe Bed. 4 ÖP)	869 m²	3.476	548	548 m²	Versiegelung (60.21, 60.22 Private Verkehrsflächen; sehr geringe Bed. 1 ÖP)
Mesophytische Saumvegetation (35.12; hohe Bed. 19 ÖP)	633 m²	12.027	3.603	3.603 m²	Versiegelung (60.21, 60.22 Öffentliche Verkehrsflächen; sehr geringe Bed. 1 ÖP)
Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (35.64; mittlere Bed. 11 ÖP)	968 m²	10.648	47.784	7.964 m²	Private Grünflächen (60.60 Garten oder Außenanlage; geringe. 6 ÖP)
Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (37.11, geringe Bed. 4 ÖP)	13.458 m²	53.832	82.992	4.164 m²	Private Grünflächen (33.43 Magerwiese mittlerer Standorte; hohe Bed. 21 ÖP auf 3.051 m²; 33.43 Magerwiese mittlerer Standorte, beeinträchtigt; hohe Bed. 17 ÖP auf 1.113 m²) → A1
Feldgehölz, beeinträchtigt (junge Anpflanzung) (41.10; mittlere Bed. 14 ÖP)	3.131 m²	43.834	1.032	3 St.	Baumpflanzung (45.30 Laubbäume, 3 Bäume[1]) → A1
Feldhecke mittlerer Standorte (41.22; hohe Bed. 17 ÖP)	727 m²	12.359	4.816	11 St.	Baumreihe (45.10 Laubbäume, 8 Bäume[1], 3 Bäume[2]) → A2
Heckenzaun (44.30; sehr geringe Bed. 4 ÖP)	140 m²	560	2.664	9 St.	Obstbaumreihe (45.10 Obstbäume, Bäume[3]) → A3
Einzelbäume (45.30 auf geringwertigen Biotoptypen 33.80 Rasen, 60.50 kleine Grünflächen)	11 St.	4.520	10.064	17 St.	Baumpflanzung (45.30 Laubbäume, 17 Bäume[1]) → A4

Bestand			Planung		
Biotop	**m²/ St.**	**ÖP**	**ÖP**	**m²/ St.**	**Biotop**
Gebäude (60.10; sehr geringe Bed. 1 ÖP)	11.730 m²	11.730			
Völlig versiegelter Platz/ Straße (60.21; sehr geringe Bed. 1 ÖP)	10.916 m²	10.916			
Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (60.23; sehr geringe Bed. 2 ÖP	947 m²	1.894			
Grasweg (60.25; geringe Bed. 6 ÖP)	310 m²	1.860			
Lagerplatz (60.40; sehr geringe Bed. 2 ÖP)	168 m²	336			
Kleine Grünfläche (60.50; sehr geringe Bed. 4 ÖP)	467 m²	1.868			
Gesamtsumme	**24.538 m² / 11 St.**	**28.604583**	**0**	**0 m²/ 40 St.**	
Defizit: Schutzgut Pflanzen/Biotope 217.583 (Bestand) – 185.359 (Planung) = 32.224 ÖP					

[1] = Laubbaum: Stammumfang nach 25 Jahren: 70 cm; Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt: 16 cm; Unternutzung: Magerwiese; hohe Bedeutung → Bilanz: 86 cm x 4 ÖP = 344 ÖP/ Baum

[2] = Laubbaum: Stammumfang nach 25 Jahren: 70 cm; Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt: 16 cm; Unternutzung Garten 60.63, Kleine Grünfläche, Zierrasen; sehr geringe bis geringe Bedeutung → Bilanz: 86 cm x 8 ÖP = 688 ÖP/ Baum

[3] = kleiner Laubbaum/ Obstbaum: Stammumfang nach 25 Jahren: 60 cm; Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt: 14 cm; Magerwiese; hohe Bedeutung → Bilanz: 74 cm x 4 ÖP = 296 ÖP/ Baum

[4] = kleiner Laubbaum/ Obstbaum: Stammumfang nach 25 Jahren: 60 cm; Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt: 14 cm; Unternutzung Garten 60.63, Kleine Grünfläche, Zierrasen; sehr geringe bis geringe Bedeutung → Bilanz: 74 cm x 8 ÖP = 592 ÖP/ Baum

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

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

Gemäß den Stellungnahmen des Amtes für Umweltschutz zur frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 20.11.2019 muss die Überplanung der Ersatzmaßnamen E1 des Eingriffs/Ausgleichskonzeptes zu einem Bauvorhaben der Firma Bucher aus dem Jahre 2012 ebenfalls mit bilanziert werden. Damals wurde eine Kompensation von 20.400 ÖP durch die Entwicklung von Magerwiesenflächen erreicht. Durch den Wegfall dieser Maßnahmen muss nun erneut eine Kompensation für die verlorenen 20.400 ÖP erzielt werden. Diese ÖP werden daher zu den Ökopunkten des Engriffes hinzugenommen.

Das Vorhaben ist **nachhaltig** und **erheblich** und führt insgesamt zu einem **Kompensationsbedarf** von **52.624 ÖP** für das **Schutzgut Pflanzen/ Biotope**.

<u>Tiere</u>

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

Die o.g. Bebauung innerhalb der B-Planfläche führt anlagebedingt zu einer vollständigen Überprägung der Tierlebensräume „Acker- und Grünland" sowie „Gehölze" und teilweise auch Gebäude. Dabei gehen diese Flächen als Nahrungs- und Jagdhabitat durch die neuen Gebäude, Hofflächen, Zufahrten sowie Straßen für die vorkommenden oder potentiell vorkommenden Vogelarten verloren. Es grenzen jedoch großflächige Ausweichhabitate als Jagd- und Nahrungshabitat im Osten und Süden an das B-Plangebiet an.

Des Weiteren werden durch das Vorhaben anlagebedingt bestehende Brutstandorte der Amsel, des Grünfink, der Kohlmeise sowie des Haussperling im Bereich der Gebäude sowie Gehölze bei den Parkplätzen überplant. Auch der nichtbesetzte Brutstandort einer Elster oder Krähe wird gerodet. Der Verlust des jungen Feldgehölzes, der Feldhecken und Einzelbäume bewirkt ein Wegfallen potentieller Brutstandorte für weitere Vogelarten in diesen Bereichen. Der Abriss der Gebäude sowie die Rodung der Gehölze hat im Winterhalbjahr zu erfolgen, um zusätzliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Zusätzlich sind vor den jeweiligen Abriss- und Rodungsarbeiten 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.

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 erfolgt die Rodung der Gehölze im Winterhalbjahr. Zusätzlich werden im geplanten Baugebiet UV-arme und nach unten gerichtete Leuchtmittel im Straßenraum verwendet, welche möglichst wenig nach oben abstrahlen.

Wegen der bestehenden Vorbelastungen sind zusätzliche Beeinträchtigung durch betriebsbedingten Lärm und Unruhe (Autos, LKW, Betriebslärm) für die Tierwelt nicht zu erwarten.

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

<u>Beeinträchtigungen für potentiell vorkommende „besonders und streng geschützte" Arten gemäß § 44 BNatSchG</u>

Das B-Plangebiet kann insgesamt 19 besonders geschützte und drei streng geschützte Vogelarten ein mögliches Brut- und Nahrungshabitat dienen. Zusätzlich nutzen wahrscheinlich neun streng geschützte Fledermausarten das Gelände als Jagdhabitat. Die Gehölze insbesondere im Bereich der Parkplätze stellen dabei mögliche wichtige Brutstandorte für die Vögel dar.

Reptilien insbesondere Eidechsen konnten bei den Kartierungen nicht festgestellt werden. Für die anderen Tierarten hat das Untersuchungsgebiet nur eine geringe oder keine Bedeutung.

Durch die Überformung des „Acker- und Grünlandes" sowie der „Gehölze" gehen Nahrungs- bzw. Jagdhabitate für die oben aufgeführten streng geschützten Vogel- sowie Fledermausarten verloren. Es grenzen jedoch großflächige Ausweichhabitate als Jagd- und Nahrungshabitat im Süden und Osten an das B-Plangebiet an, so dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten nicht zu befürchten ist.

Des Weiteren gehen durch den Abriss der Gebäude sowie die Rodung der Gehölze bestehende und potentielle Brutstandorte verloren. Der Abriss der Gebäude sowie die Rodung der Gehölze erfolgt im Winterhalbjahr. Zusätzlich werden vor den jeweiligen Abriss- und Rodungsarbeiten die Gebäude/ Gehölze nochmals nach Nestern bzw. Brutnachweisen untersucht. Werden Nester oder entsprechende Nachweise gefunden, werden vor dem Beginn der Abriss und Rodungsarbeiten im direkten Umfeld Vogelnistkästen im Verhältnis 1:2 aufgehängt.

Mit diesen Maßnahmen können Verbotstatbestände vermieden werden.

Das Vorkommen von Reptilien insbesondere Eidechsen konnte im Rahmen von Begehungen nicht festgestellt werden.

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

Boden

Durch das Vorhaben sind 12.547 m² freie Bodenfläche (Versiegelung natürlich gewachsenen Boden durch das Gewerbegebiet 12.047 m²; Versiegelung natürlich gewachsenen Boden durch Verkehrsflächen 473 m²) betroffen. In diesem Zusammenhang kommt es zu einem vollständigen Funktionsverlust des Schutzgutes Boden für den Naturhaushalt in den betroffenen Bereichen. Die anlagebedingten Beeinträchtigungen des **Bodens** sind daher als **erheblich** und **ausgleichspflichtig** zu bewerten.

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

Für die Behandlung des Regenwassers aus den neu geplanten Dachflächen und den privaten Verkehrs- und Hofflächen ist eine dezentrale Versickerung geplant.

Laut der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (überarbeitete Auflage, Dezember 2012) ist eine Versickerungsmulde eingriffsmindernd, da die Funktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" teilweise erhalten bleibt (Bewertungsklasse 1). Für die versiegelten Flächen, welche an Versickerungsmulden angeschlossen sind, wird daher die Wertstufe 0,333 festgesetzt.

Zusätzlich kann es während der Bauphase zu einer Verdichtung von Bodenflächen kommen. Durch geeignete Rekultivierungsmaßnahmen, z.B.: Tiefenlockerungen des beanspruchten Bodens nach Abschluss der Bauarbeiten werden die Bodenfunktionen wiederhergestellt. Diese Beeinträchtigung ist daher nicht als erheblich einzuschätzen.

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

Tabelle 8: Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden

Klassenzeichen	Ein-griffs-fläche F (m²)	BvE[1]	BnE[2]	Dif-fe-renz (D)	Kompensationsbedarf = F (m²) x D x 4 ÖP
Versiegelung (Öffentliche und private Verkehrsflächen)					
Parabraunerde über Seesedimenten	259	3,33	0	3,33	3.450
Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen	214	2,67	0	2,67	2.286
Versickerung (Dachflächen, private Hof- und Verkehrsflächen)					
Parabraunerde über Seesedimenten	10.930	3,33	0,33	3,00	131.160
Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen	1.144	2,67	0,33	2,34	10.708
Summe Versiegelung	**12.547**				**147.604**
Summe Schutzgut Boden					**147.604** **~150.000**

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

Durch das B-Planverfahren kommt es insgesamt zu einer ausgleichspflichtigen Beeinträchtigung von ca. 1,23 ha biotisch aktiven Bodenflächen. Dabei werden die Bodenfunktionen durch die Versiegelung erheblich beeinträchtigt. Es ergibt sich daher anhand der beeinträchtigten Fläche ein Eingriff von 147.604 ÖP.

Für das **Schutzgut Boden** besteht daher durch das B-Plangebiet ein **Kompensationsbedarf** von **147.604 ÖP**.

Schutzgut Grundwasser

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

Die anlagebedingte Versiegelung des Bodens durch das Wohnbaugebiet „Bucher II" führt im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Zufahrt für LKWs zu einer Verringerung der Versickerungsflächen und damit einer geringeren Grundwasserneubildung. Durch die Festsetzung der dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen und der privaten Verkehrs- und Hofflächen, kann diese Beeinträchtigung jedoch deutlich vermindert werden.

Aufgrund der Deckschichten ist das Grundwasser gegen das Eindringen wassergefährdender Stoffe nicht gut geschützt. Eine betriebsbedingte Beeinträchtigung z.B. durch das Löschen eines Brandes kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Daher wird die mögliche **Beeinträchtigung des Grundwassers** insgesamt als **erheblich** bewertet.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Daher wird von **keiner erheblichen Beeinträchtigung** für das **Schutzgut Oberflächenwasser** ausgegangen.

Schutzgut Klima/Luft

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

Die Planung des B-Plangebietes hat anlagebedingt eine vollständige Veränderung des Gebietes zur Folge. Durch die Errichtung von Straßen und Gebäuden im Bereich der Gewerbeflächen kommt es zum Verlust von kalt- und frischluftproduzierenden Flächen und Gehölzen sowie einer Änderung der kleinklimatischen Verhältnisse (Erhöhung der Temperatur; Gefahr von Wärme-Inseln) in diesen Bereichen. Der Begrünungsanteil (Private Grünflächen mit Baumpflanzung) trägt jedoch zur Verminderung des Wärme-Insel-Effektes bei. Dennoch gehen anlagebedingt kalt- und frischluftluftproduzierende Flächen und Strukturen verloren, die bisher zur Durchlüftung des Firmengeländes der Firma beigetragen haben.

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

Aufgrund des Verlustes an kalt- und frischluftproduzierenden Flächen und Gehölzen mit einer wichtigen Durchlüftungsfunktion für das B-Plangebiet stellt das Vorhaben **eine erhebliche bzw. nachhaltige Beeinträchtigung** des **Schutzgutes Klima/ Luft** dar.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Entstehung neuer Gewerbeflächen wird das Landschaftsbild des Untersuchungsgebietes teilweise vollständig überformt. Anstelle der offenen Acker- und Grünlandflächen treten Gebäude, Hallen und Straßen. Das Landschaftsbild der Acker- und Grünlandflächen hat jedoch nur eine geringe Bedeutung innerhalb des untersuchten Landschaftsraumes. Die Überformung wird daher nicht als erheblich oder nachhaltig eingeschätzt.

Die Gehölze (junges Feldgehölz, Feldhecke und Einzelbäume) dagegen haben eine sehr hohe Bedeutung für das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes. Durch das Vorhaben werden die Gehölze vollständig überprägt und gehen damit für das Landschaftsbild verloren. Daher ist für die Gehölze des Untersuchungsgebiets von einem **erheblichen** und **nachhaltigen Eingriff** für **das Schutzgut Landschaftsbild** auszugehen.

Schutzgut Mensch/Bevölkerung

Durch die Erschließung des B-Plangebietes und des Baues der Gebäude kommt es immer wieder zu baubedingten Lärm-, Abgas- und Staubemissionen. Auch der Betrieb der neuen Firmen (Maschinen) sowie der zunehmende LKW-Verkehr führen zu einer erhöhten Lärm- und Abgasbelastung. Im Bereich des B-Plangebietes findet keine Wohnnutzung und nur eine geringe Erholungsnutzung statt.

Aufgrund der Vorbelastung durch die Deponie und der geringen Bedeutung des Gebietes für das **Schutzgut Mensch/ Bevölkerung** werden die **Beeinträchtigungen nicht** als **erheblich eingeschätzt**.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des B-Plangebietes sind keine archäologischen Fundstellen bekannt.

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

Schutzgut Fläche

Das B-Plangebiet besteht zum großen Teil aus den bereits überbauten und überformten Flächen des Betriebsgeländes der Firma Bucher. Die Überprägung dieser Flächen stellt keinen erheblichen und nachhaltigen Eingriff dar.

Im Süden und Osten sind jedoch größere bisher unbebaute landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Das Vorhaben hat eine Überformung und Versiegelung dieser bisher freien Flächen zur Folge.

Die **Beeinträchtigungen** werden für diese Flächen werden als **erheblich** und **nachhaltig** für das **Schutzgut Fläche** gewertet.

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

- Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotope durch Versiegelung und Überprägung.
  → 52.624 ÖP

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

- Verlust und Überprägung von biotisch aktiven Bodenflächen.
  → 147.604 ÖP

- Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser durch die Gefahr von Schadstoffeintrag
  → nicht quantifizierbar

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

- Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild durch den Verlust von Gehölzen

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

3.3 Beschreibung der Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

3.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung

Folgende Maßnahmen werden zur Vermeidung/Verminderung innerhalb des Bebauungsplangebietes durchgeführt:

- Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken
- Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschieben, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen. Ggf. anfallende Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.
- Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette etc.) in den Boden gelangen.
- Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge mit belebter Bodenzone (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenpflaster) festgesetzt.
- Zum Schutz des Grundwassers sind die Bestimmungen der Rechtsverordnung zur Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Klettgaurinne" zu berücksichtigen.
- Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist dezentral zu versickern. Mit dem Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen ist je nach verkehrlicher Belastung, unterschiedlich zu verfahren.

PKW – Stellplatzflächen ohne häufigen Fahrzeugwechsel sind beispielsweise mit Rasengittersteinen, oder Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässig zu befestigen. 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 PKWs befahren werden, ist ebenfalls in angrenzende Grünflächen oder in bewachsene Mulden abzuleiten, in denen es schadlos versickern kann.

- Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.
- Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.
- Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.
- Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Die Rodung von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Zur Gewährleistung dieser Sachverhalte erfolgen die Rodungsarbeiten in Abstimmung mit einem Gutachter vor Ort.
- Vor 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.
- Zur Bepflanzung der Grünflächen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (Bodendecker, Sträucher, Laub- und Obstbäume) zu verwenden. Es sind nur Koniferen gemäß (Anhang 2) Pflanzenliste zulässig.

3.4.2 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

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

Maßnahme A1: Gestaltung der privaten Grünfläche als Magerwiese mit einzelnen Bäumen

Die private Grünlandfläche in südöstlichen Bereich des B-Plangebietes wird als Magerwiesen mit drei Laubbäumen (Sorbus domestica) entwickelt. Die Zahl der zu pflanzenden Bäume ist festgesetzt, die Standorte sind frei wählbar. Für die Ackerflächen erfolgt dazu die Einsaat von autochthonem Saatgut mit standortgerechter Mischung und Anteilen wertgebender Arten von Flachland-Mähwiesen (Centaurea jacea, Sanguisorba officinalis, Lotus corniculatus, Silaum silaus, Daucus carota, Crepis biennis, Knautia arvensis, Leucanthemum ircutianum, Betonica officinalis, Succisa pratensis, Festuca rubra). Günstiger Zeitpunkt zur Einsaat ist der Herbst (einige Arten sind Frostkeimer). Für die Grünlandfläche erfolgt eine Aushagerung (zweimalige Mahd im Jahr: Mai-Juni und August-September, Mahdgut von der Fläche entfernen; bei jedem Schnitt ca. 10% alternierender Restfläche belassen). Eine Düngung und/oder Beweidung der privaten Grünfläche ist untersagt. Durch die Anlage dieser Wiesenflächen werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Umfang: 4.164 m²/ 3 St.

Anrechenbarer Umfang: wurde bereits in der Tabelle 7 verrechnet

Maßnahme A2: Pflanzung von heimischen standortgerechten Laubbäumen entlang der Kornhausstraße sowie des Wirtschaftsweges an der östlichen B-Plangrenze

Entlang der Straße und des Weges innerhalb des B-Plangebietes erfolgt die Pflanzung von Laubbäumen gemäß Maßnahmenplan. Dabei sind die Anzahl der zu pflanzenden Bäume sowie die Pflanzenarten festgesetzt. Je nach Erfordernis kann der Standort der einzelnen Bäume um bis zu 2 m verschoben werden. Durch die Pflanzung dieser Hochstämme werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Die Bäume bilden zudem Frischluft und tragen daher zur besseren Durchlüftung des Firmengeländes bei. Des Weiteren bewirken sie eine bessere Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft und damit das Landschaftsbild.

Umfang: 11 St

Anrechenbarer Umfang: wurde bereits in der Tabelle 7 verrechnet

Maßnahme A3: Pflanzung einer Obstbaumreihe in der privaten Grünfläche zur Erweiterung des Streuobstbestandes im Flurstück 2313

Entlang der südöstlichen Grenze des B-Plangebietes ist die Pflanzung von Obstbäumen (Pyrus pyraster) gemäß Maßnahmenplan geplant. Dabei sind die Anzahl der zu pflanzenden Bäume sowie die Pflanzenarten festgesetzt. Je nach Erfordernis kann der Standort einzelner Bäume um bis zu 2 m verschoben werden. Durch die Pflanzung dieser Hochstämme werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Die Bäume bilden zudem Frischluft und tragen daher zur besseren Durchlüftung des Firmengeländes bei. Des Weiteren bewirken sie eine bessere Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft und damit das Landschaftsbild.
Umfang: 9 St
Anrechenbarer Umfang: wurde bereits in der Tabelle 7 verrechnet

Maßnahme A4: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich des Parkplatzes innerhalb des B-Plangebietes

Innerhalb des B-Plangebietes erfolgt die Pflanzung von Obstbäumen (Prunus avium 'Plena') gemäß Maßnahmenplan. Dabei ist die Anzahl der zu pflanzenden Bäume festgesetzt. Die Standorte der Bäume sind frei wählbar. Durch die Pflanzung dieser Hochstämme werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Die Bäume bilden zudem Frischluft und tragen daher zur besseren Durchlüftung des Firmengeländes bei. Des Weiteren bewirken sie eine bessere Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft und damit das Landschaftsbild
Umfang: 15 St
Anrechenbarer Umfang: wurde bereits in der Tabelle 7 verrechnet

Maßnahme E1: Entwicklung einer Magerwiese mit Laubbaumreihen auf dem Flurstück 2345

Das Flurstück 2345 grenzt südlich an das bestehende Betriebsgelände der Firma Bucher an und besteht aus einer Ackerfläche (Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation, 37.11, 4 ÖP). Ein Teil der Fläche soll als neues Betriebsgelände im Rahmen des B-Planes ausgebaut werden. Der restliche Teil (10.540 m²) wird als Magerwiese (Magerwiese mittlerer Standorte, 33.43, 21 ÖP) umgewandelt. Entlang der Flurstücksgrenzen werden Baumreihen aus standortgerechten heimischen Laubbäumen (Carpus betulus) gepflanzt. Aus den Wiesenstreifen unterhalb der Bäume werden sich aufgrund der Beschattung und des Nährstoffeintrages lediglich beeinträchtige Magerwiesen entwickeln lassen (Magerwiese mittlerer Standorte, 33.43, beeinträchtigt 17 ÖP). Für die Ackerflächen erfolgt dazu die Einsaat von autochthonem Saatgut mit standortgerechter Mischung und Anteilen wertgebender Arten von Flachland-Mähwiesen (Centaurea jacea, Sanguisorba officinalis, Lotus corniculatus, Silaum silaus, Daucus carota, Crepis biennis, Knautia arvensis, Leucanthemum ircutianum, Betonica officinalis, Succisa pratensis, Festuca rubra). Günstiger Zeitpunkt zur Einsaat ist der Herbst (einige Arten sind Frostkeimer) Eine Düngung ist für das gesamte Flurstück nicht erlaubt.
Insgesamt entsteht durch die Maßnahme ein neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere, welcher insbesondere für Vögel und Fledermäuse ein geeignetes Brut- und Jagdhabitat darstellt. Des Weiteren tragen die neuen Bäume zur Frischluftbildung bei. Sie erhöhen die Vielfalt der Landschaft und tragen damit zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei.

Flurstück: 2345, Gemarkung Grießen

Eigentümer: Firma Bucher Hydraulics GmbH

Pflege: Magerwiese: zweimalige Mahd im Jahr mit Entfernen des Mahdguts; bei jedem Schnitt ca. 10% alternierender Restfläche belassen

Umfang: 10.540 m² (8.910 m² Magerwiese; 1.630 m² beeinträchtige Magerwiese), 22 Bäume (Laubbaum: Stammumfang nach 25 Jahren: 70 cm; Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt: 16 cm; Unternutzung: Magerwiese beeinträchtigt; hohe Bedeutung → Bilanz: 86 cm x 4 ÖP = 344 ÖP/ Baum)

Anrechenbarer Umfang:

Pflanzen/ Biotope:

Magerwiese:	(21 ÖP – 4 ÖP) x 8.910 m² =	151.470 ÖP
Beeinträchtige Magerwiese:	(17 ÖP – 4 ÖP) x 1.630 m² =	21.190 ÖP
Baumreihen:	344 ÖP x 22 St =	7.568
Aufwertung gesamt:		180.228 ÖP

Maßnahme E2: Entwicklung einer Fettwiese mit Laubbaumreihen auf dem Flurst. 1929

Das Flurstück 1929 befindet sich nördlich des Betriebsgeländes der Firma Bucher. Ein Teil der Fläche wird als Versickerungsmulde mit Bepflanzung genutzt. Auf der verbleibende Fläche hat sich eine Ruderalvegetation frischer Standorte (Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte , 35.63, 11 ÖP) gebildet. Aus dieser Ruderalvegetation wird die Versickerungsmulde erweitert sowie eine Wiese entwickelt. Für die gesamte verbleibende Fläche ist daher die Entwicklung einer Fettwiese mittlerer Standorte (Fettwiese mittlerer Standorte, 33.41, 13 ÖP) vorgesehen. Entlang der Flurstücksgrenzen werden Baumreihen aus standortgerechten heimischen Laubbäumen (Betula pendula) gepflanzt. Eine Düngung ist für das gesamte Flurstück nicht erlaubt. Insgesamt entsteht durch die Maßnahme ein neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere, welcher insbesondere für Vögel und Fledermäuse ein geeignetes Brut- und Jagdhabitat darstellt. Des Weiteren tragen die neuen Bäume zur Frischluftbildung bei. Sie erhöhen die Vielfalt der Landschaft und tragen damit zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei.

Flurstück: 1.929, Gemarkung Grießen

Eigentümer: Firma Bucher Hydraulics GmbH

Pflege: zweimalige Mahd im Jahr mit Entfernen des Mahdguts

Umfang: 4.400 m², 21 Bäume (Laubbaum: Stammumfang nach 25 Jahren: 70 cm; Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt: 16 cm; Unternutzung: Fettwiese; mittlere Bedeutung → Bilanz: 86 cm x 6 ÖP = 516 ÖP/ Baum)

Anrechenbarer Umfang:

Pflanzen/ Biotope:

Fettwiese :	(13 ÖP – 11 ÖP) x 4.400 m² =	8.800 ÖP
Baumreihen:	516 ÖP x 21 St =	10.836 ÖP
Aufwertung gesamt:		19.636 ÖP

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

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

Konflikte			**Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**		
Nr.	**Beschreibung der Eingriffssituation**	**Ökopunkte (ÖP)**	**Nr.**	**Beschreibung**	**Ökopunkte (ÖP)**
K1	Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotope durch Versiegelung und Überprägung	52.624	A1	Gestaltung der privaten Grünfläche als Magerwiese mit einzelnen Bäumen → wurde bereits in Tabelle 7 verrechnet	0
			A2	Pflanzung von heimischen standortgerechten Laubbäumen entlang der Kornhausstraße sowie des Wirtschaftsweges an der östlichen B-Plangrenze → wurde bereits in Tabelle 7 verrechnet	0
			A3	Pflanzung einer Obstbaumreihe in der privaten Grünfläche zur Erweiterung des Streuobstbestandes im Flurstück 2313 → wurde bereits in Tabelle 7 verrechnet	0
			A4	Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich des Parkplatzes innerhalb des B-Plangebietes → wurde bereits in Tabelle 7 verrechnet	0

Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege		
Nr.	**Beschreibung der Eingriffssituation**	**Ökopunkte (ÖP)**	**Nr.**	**Beschreibung**	**Ökopunkte (ÖP)**
			E1	Entwicklung einer Magerwiese mit Laubbaumreihen auf dem Flurstück 2345 → 180.228 ÖP (schutzgutbezogene Kompensation)	52.624
Summe		**52.624**	**Summe**		**52624**
K2	Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere durch den Verlust von Brut- und Jagdhabitaten	nicht quantifizierbar	A1 – A4, E1 – E2		
K3	Verlust und Überprägung von biotisch aktiven Bodenflächen	147.604	E1	Entwicklung einer Magerwiese mit Laubbaumreihen auf dem Flurstück 2345 → 180.228 ÖP (schutzgutbezogene Kompensation)	127.604
			E2	Entwicklung einer Fettwiese mit Laubbaumreihen auf dem Flurst. 1929 → 19.636 ÖP ÖP (schutzgutübergreifende Kompensation)	19.636
Summe		**147.604**	**Summe**		**147240**
K4	Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser durch die Gefahr von Schadstoffeintrag	nicht quantifizierbar			
K5	Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/ Luft durch den Verlust von Flächen und Strukturen mit Durchlüftungsfunktionen	nicht quantifizierbar	A1 – A4, E1 – E2		
K6	Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild durch den Verlust von Gehölzen	nicht quantifizierbar	A1 – A4, E1 – E2		
K7	Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche durch den Verlust und die Überformung von bisher unbebauten Flächen	nicht quantifizierbar			

Durch die **Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A4** sowie **die Ersatzmaßnahmen E1 und E2** können die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/ Biotope, die Tiere, Klima/ Luft sowie Landschaftsbild **schutzgutbezogen ausgeglichen** werden.

Für den **Eingriff** in **das Schutzgut Boden** ist eine vollständige schutzgutbezogene Kompensation nicht möglich. Das **Defizit** von **147.604 ÖP** kann mit **den Ersatzmaßnahmen E1 und E2 schutzgutübergreifend kompensiert** werden. Es verbleibt lediglich ein geringfügiger **Defizit** von **364 ÖP.**

Für die Eingriffe in die **Schutzgüter Grundwasser** und **Fläche** keine **schutzgutbezogene Kompensation** erreicht werden. Die **Eingriffe** bzw. die **Beeinträchtigungen** der **Schutzgüter Pflanzen/ Biotope, Tiere, Boden**, **Klima/Luft** und **Landschaftsbild** sind jedoch als **vollständig kompensiert anzusehen**.

3.5 Grünplanerische Festsetzungen/ Hinweise

3.5.1 Grünplanerische Festsetzungen

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

- <u>Boden-/ Grundwasserschutz</u>

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

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

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

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

- <u>Verringerung der Flächenversiegelung</u>

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

Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge mit belebter Bodenzone (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenpflaster) festgesetzt. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.

- Maßnahmen zum Schutz von Tieren

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

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

Vor 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.

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

- Grundwasser/ Versickerung

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

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist dezentral zu versickern. Mit dem Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen ist je nach verkehrlicher Belastung, unterschiedlich zu verfahren. PKW – Stellplatzflächen ohne häufigen Fahrzeugwechsel sind beispielsweise mit Rasengittersteinen, oder Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässig zu befestigen. 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 PKWs befahren werden, ist ebenfalls in angrenzende Grünflächen oder in bewachsene Mulden abzuleiten, in denen es schadlos versickern kann.

- Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

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

  Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Grünflächenanteil muss mindestens 20% der Gesamtgrundstücksfläche betragen. Die Anlage einer einseitigen, monotonen oder flächigen Gestaltung der Gartenflächen außerhalb von Überdachungen in Form von Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und –splittern in einem Ausmaß von über 10 m² je Grundstück, ist unzulässig.

- Pflanzfestsetzungen

  In den privaten Grundstücken sind Bäume gemäß Maßnahmenplan und Pflanzenliste (Anhang 2) zu pflanzen.

- Pflanzarten

  Zur Bepflanzung der Grundstücke sind gemäß Pflanzliste (Anhang 2) heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden. Es sind nur Koniferen der Pflanzenliste zulässig.

- Zeitpunkt der Pflanzung/ Pflege

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

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

- Mindestpflanzqualitäten

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

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

Obstbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

  A1: Gestaltung der privaten Grünfläche als Magerwiese mit einzelnen Bäumen

  A2: Pflanzung von heimischen standortgerechten Laubbäumen entlang der Kornhausstraße sowie des Wirtschaftsweges an der östlichen B-Plangrenze

  A3: Pflanzung einer Obstbaumreihe in der privaten Grünfläche zur Erweiterung des Streuobstbestandes im Flurstück 2313

  A4: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich des Parkplatzes innerhalb des B-Plangebietes

  E1: Entwicklung einer Magerwiese mit Laubbaumreihen auf dem Flurstück 2345

  E2: Entwicklung einer Fettwiese mit Laubbaumreihen auf dem Flurstück 1.929

3.5.2 Grünplanerische Hinweise

Auf folgende grünordnerische Maßnahmen wird im Rahmen des B-Planverfahrens hingewiesen:

- Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

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

- Maßnahmen zum Schutz von Tieren

  Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

3.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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

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

4. Zusammenfassung

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

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

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

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

- erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/ Biotope durch den Verlust verschiedener Biotoptypen (52.624 ÖP).
- erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere durch den Verlust von Brut- und Jagdhabitaten.
- erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die Versiegelung biotisch aktiver Bodenflächen (147.604 ÖP).
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser durch den Verlust die Gefahr von Schadstoffeintrag.
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/ Luft durch den Verlust von Flächen mit Durchlüftungsfunktionen.
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild durch den Verlust von Gehölzen
- erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche durch den Verlust und die Überformung von bisher unbebauten Flächen

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

- A1: Gestaltung der privaten Grünfläche als Magerwiese mit einzelnen Bäumen
- A2: Pflanzung von heimischen standortgerechten Laubbäumen entlang der Kornhausstraße sowie des Wirtschaftsweges an der östlichen B-Plangrenze

- A3: Pflanzung einer Obstbaumreihe in der privaten Grünfläche zur Erweiterung des Streuobstbestandes im Flurstück 2313
- A4: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich des Parkplatzes innerhalb des B-Plangebietes
- E1: Entwicklung einer Magerwiese mit Laubbaumreihen auf dem Flurstück 2345
- E2: Entwicklung einer Fettwiese mit Laubbaumreihen auf dem Flurstück 1929

Durch die **Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A4** sowie **die Ersatzmaßnahmen E1 und E2** können die **Eingriffe** in **die Schutzgüter Pflanzen/ Biotope, die Tiere, Klima/ Luft** sowie **Landschaftsbild schutzgutbezogen ausgeglichen** werden.

Für den **Eingriff** in **das Schutzgut Boden** ist eine vollständige schutzgutbezogene Kompensation nicht möglich. Das **Defizit** von **147.604 ÖP** kann mit **den Ersatzmaßnahmen E1 und E2 schutzgutübergreifend kompensiert** werden. Es verbleibt lediglich ein geringfügiger **Defizit** von **364 ÖP.**

Für die Eingriffe in die **Schutzgüter Grundwasser** und **Fläche** keine **schutzgutbezogene Kompensation** erreicht werden. Die **Eingriffe** bzw. die **Beeinträchtigungen** der **Schutzgüter Pflanzen/ Biotope, Tiere, Boden**, **Klima/Luft** und **Landschaftsbild** sind jedoch als **vollständig kompensiert anzusehen**.

Christian Burkhard . Dipl. Ing. (FH)

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

Anhang 1

Anhang 1: Pflanzenliste/ Empfehlungen

Pflanzarten:

Bäume:

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des B-Plangebiets:

Ausgleichmaßnahme A1:

Speierling	*Sorbus domestica*

Ausgleichmaßnahme A2:

Entlang der Kornhausstraße:

Hainbuche	*Carpinus betulus*

Entlang des landwirtschaftlichen Weges (Osten):

Feldahorn	*Acer campestre*

Ausgleichmaßnahme A3:

Holzbirne	*Pyrus pyraster*

Ausgleichmaßnahme A4:

Vogel-Kirsche	*Prunus avium 'Plena'*

Ersatzmaßnahmen außerhalb des B-Plangebiets:

Ersatzmaßnahme E1:

Hainbuche	*Carpinus betulus*

Ersatzmaßnahme E2:

Birke	*Betula pendula*

Zusätzliche Pflanzungen in den privaten Grundstücken:

Laubbäume

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

Koniferen

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

Sträucher:

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

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

Sukkulente

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

Gräser

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

Kräuter

Schnittlauch	Allium schoenoprasum
Sandkraut	Arenaria serpyllifolia

Pflanzqualitäten:

Private Flächen:

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

Öffentliche Flächen/Kompensationsmaßnahmen

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

Pflegemaßnahmen:

Private und Öffentliche Grünflächen; Kompensationsmaßnahmen:

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

Entwicklungspflege: 3 Jahre, mähen; 1 Erziehungsschnitt bei Bäumen

Anhang 2

Anhang 3: Gesetze, Unterlagen und Literatur

Gesetze und Verordnungen

In der jeweils gültigen Fassung:

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

Unterlagen und Literatur

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

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 4. Auflage 2009, Karlsruhe

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

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

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

LEGENDE

Bestand

- 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte
- 33.80 Zierrasen
- 35.12 Mesophytische Saumvegetation
- 35.64 grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation
- 37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation
- 41.10 Feldgehölz
- 41.22 Feldhecke mittlerer Standorte
- 44.30 Heckenzaun
- 45.30 Einzelbaum (Obstbaum) mit Nummer (siehe Tabelle 3 im Textteil)
- 60.10 Gebäude
- 60.21 völlig versiegelter Platz/ Strasse
- 60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter
- 60.25 Grasweg
- 60.40 Lagerplatz
- 60.50 Kleine Grünfläche
- Boden Kolluvium
- Boden Parabraunerde
- Boden Siedlungsboden

Konflikte

- Gehölzverlust
- Versiegelung (0,8 x Fläche des Industriegebietes + + Summe der Verkehrsflächen)
- K1 Lage des Konfliktes

Konflikt Nr.
K1
Konfliktbeschreibung
Erläuterung des Konfliktes

Sonstiges

- Grenze des Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abriss von Gebäuden
- GI Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO

Bauliche Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Gebäudehöhe	Dachneigung

Gebäudehöhe OK = maximal .... m ü. NN

Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II"
im OT Grießen

Umweltbericht
Konfliktplan M 1:1.000
Endgültige Fassung vom 28.09.2020

Gemeinde Klettgau
Degernauer Straße 22
79771 Klettgau

Klettgau, den .....

.....
O. Topcuogullari, Bürgermeister

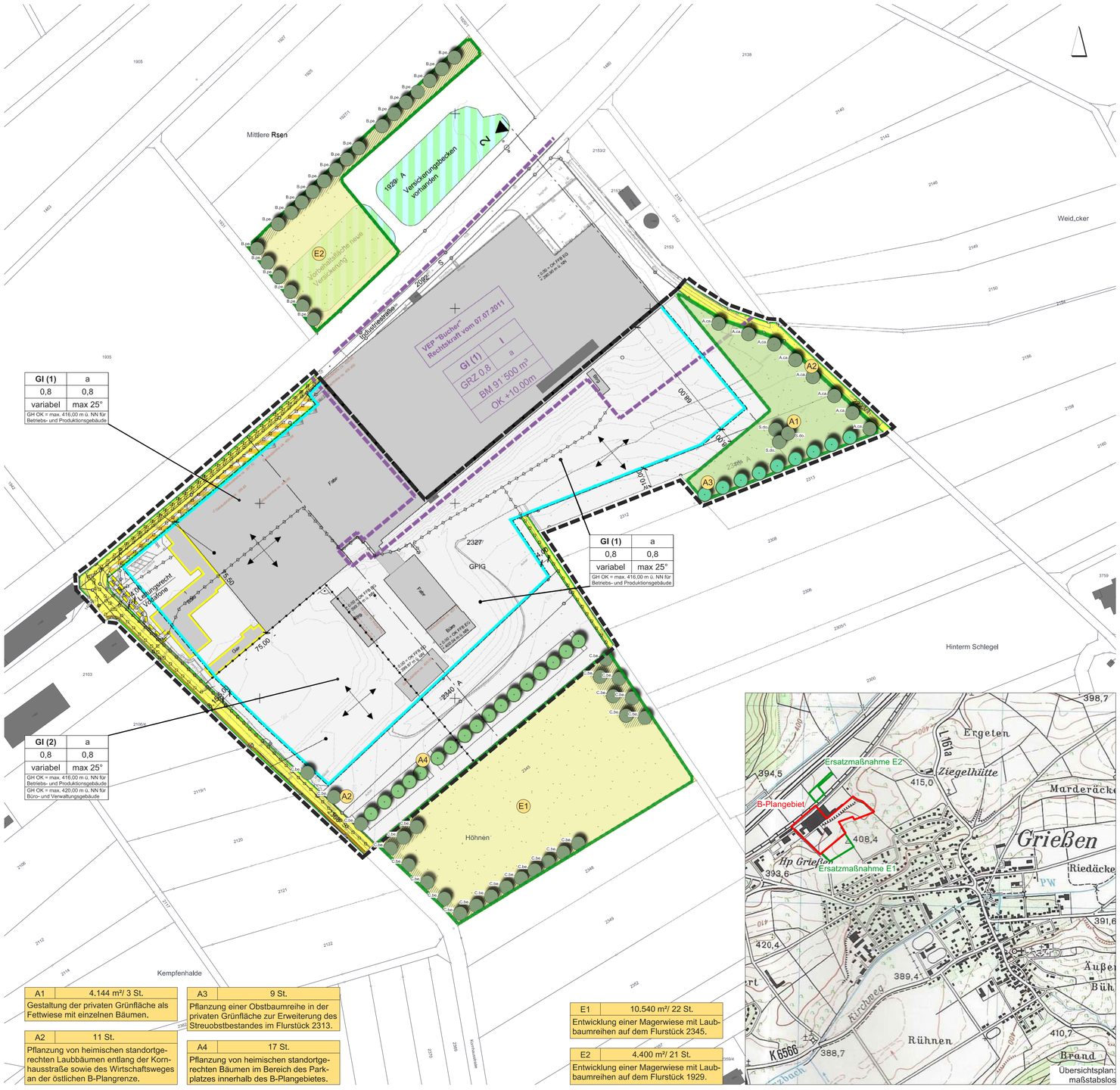
Plannummer: KP_E_01
Plangröße: 740/390 mm
Bearbeitung: S.Al. / C.B.
Datum: 28.09.2020

Hohentengen, den 28.09.2020

.....
Entwurf und Planfertigung

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

Burkhard Sandler



A1	4.144 m²/ 3 St.
Gestaltung der privaten Grünfläche als Fettwiese mit einzelnen Bäumen.	

A2	11 St.
Pflanzung von heimischen standortgerechten Laubbäumen entlang der Kornhausstraße sowie des Wirtschaftsweges an der östlichen B-Plangrenze.	

A3	9 St.
Pflanzung einer Obstbaumreihe in der privaten Grünfläche zur Erweiterung des Streuobstbestandes im Flurstück 2313.	

A4	17 St.
Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich des Parkplatzes innerhalb des B-Plangebietes.	

E1	10.540 m²/ 22 St.
Entwicklung einer Magerwiese mit Laubbaumreihen auf dem Flurstück 2345.	

E2	4.400 m²/ 21 St.
Entwicklung einer Magerwiese mit Laubbaumreihen auf dem Flurstück 1929.	

Übersichtsplan: maßstabslos

GRÜNPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Bodenschutz

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

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

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

Verringerung der Flächenversiegelung

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

Maßnahmen zum Schutz von Tieren

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

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

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

Grundwasser/ Versickerung

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

Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Grünflächenanteil muss mindestens 20% der Gesamtgrundstücksfläche betragen. Die Anlage einer einseitigen, monotonen oder flächigen Gestaltung der Gartenflächen außerhalb von Überdachungen in Form von Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und splittern in einem Ausmaß von über 10 m² je Grundstück, ist unzulässig.

Pflanzfestsetzungen

In den privaten Grundstücken sind Bäume gemäß Maßnahmenplan und Pflanzenliste zu pflanzen.

Pflanzarten

Zur Bepflanzung der Grundstücke sind gemäß Pflanzliste heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden. Es sind nur Koniferen der Pflanzenliste zulässig.

Zeitpunkt der Pflanzung/Pflege

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

Mindestpflanzqualitäten

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

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

LEGENDE B-Plan

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

LEGENDE B-Plan

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

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

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

LEGENDE GRÜNPLANUNG

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

Private Grünfläche: Fettwiese
Ausgleichmaßnahme A1

C.be. — Laubbäume mit Bindung der Pflanzenart C.be. = Carpiuns betulus; S.do.= Sorbus domestica; A.ca. = Acer campestre; B.pe. = Betula pendula
der Pflanzenstandort darf je nach Erfodernis um bis zu 2 m verschoben werden
Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2, Ersatzmaßnahmen E1 und E2

Obstbaum mit Bindung der Pflanzenart (Prunus avium 'Plena'),
Pflanzenstandort frei wählbar
Ausgleichsmaßnahme A4

Obstbaum mit Bindung der Pflanzenart (Pyrus pyraster),
der Pflanzenstandort darf je nach Erfodernis um bis zu 2 m verschoben werden
Ausgleichsmaßnahme A3

Entwicklung von Magerwiesen
(Ersatzmaßnahmen E1 und E24)

Entwicklung eines artenarmen Magerwiesenstreifens
(Ersatzmaßnahme E1 und E2)

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

Sonstiges

A1 — Maßnahmenpunkt

Maßnahmen - Nr.

A1	
Maßnahmenbeschreibung	

Erläuterung der Maßnahme

Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II"
im OT Grießen

Umweltbericht
Maßnahmenplan M 1:1000
Endgültige Fassung vom 28.09.2020

Gemeinde Klettgau
Degernauer Straße 22
79771 Klettgau

Klettgau, den .....

.....
O. Topcuogullari, Bürgermeister

Hohentengen, den 28.09.2020

.....
Entwurf und Planfertigung

Plansummer: MP_E_01
Plangröße: 970/570 mm
Bearbeitung: S.AL / C.B.
Datum: 28.09.2020

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

Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan „Bucher II“
und Örtliche Bauvorschriften
im OT Grießen

1. Änderung
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

1. Fertigung
Endgültige Fassung vom 13.02.2023

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

Inhaltsverzeichnis der Unterlagen

A. SATZUNG

B. ZEICHNERISCHER TEIL

1. Lageplan (Blatt 1) M 1:1000

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

D. BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Raumordnung - Flächennutzungsplan
4. Planungsgebiet
5. Erschließung
6. Inhalt der B-Planänderung
7. Naturhaushalt und Landschaft
8. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
9. Kosten

E. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

1. Flächennutzungsplan (Auszug) (Blatt 2) unmaßstäblich
2. Eingriffs-/ Ausgleichbilanz vom 09.01.2023
3. Untersuchungsbericht Versickerungsversuche vom 27.09.2022

Der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau hat die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bucher II“ auf Gemarkung Grießen im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 13.02.2023 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8.12.2022 (BGBl. I S.2240)

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 30.07.2009 (GBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)

Landesrecht

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1).

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095).

NatschG Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233).

WG Wassergesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), geändert durch Artikel 4 vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233).

KSG BW Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg i.d.F. vom 23.07.2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.10.2021 (GBl. S. 837).

§ 1
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 1).

§ 2
BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

B.	Zeichnerischer Teil		
	Lageplan	(Bl. 1)	i.d.F. vom 13.02.2023
C.	Textliche Festsetzungen	(I.)	i.d.F. vom 13.02.2023
	Örtliche Bauvorschriften	(II.)	i.d.F. vom 13.02.2023

dem B-Plan ist beigefügt:

D.	Begründung	(1.-9.)	i.d.F. vom 13.02.2023
E.	Anlagen zur Begründung		
	Flächennutzungsplan des VVG	(Bl. 2)	i.d.F. vom 23.05.2019
	Eingriffs-/ Ausgleichbilanz		i.d.F. vom 09.01.2023
	Untersuchungsbericht Versickerungsversuche		i.d.F. vom 27.09.2022

§ 3
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

§ 4
AUSSERKRAFTSETZEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bucher II“, Rechtskraft vom 20.05.2021 sind nach wie vor verbindlich und gültig. Mit den nachgenannten Festsetzungen werden die aufgeführten bisherigen Festsetzungen geändert, ergänzt bzw. im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des B-Planes – Lageplanausschnitt) außer Kraft gesetzt.

§ 5
INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

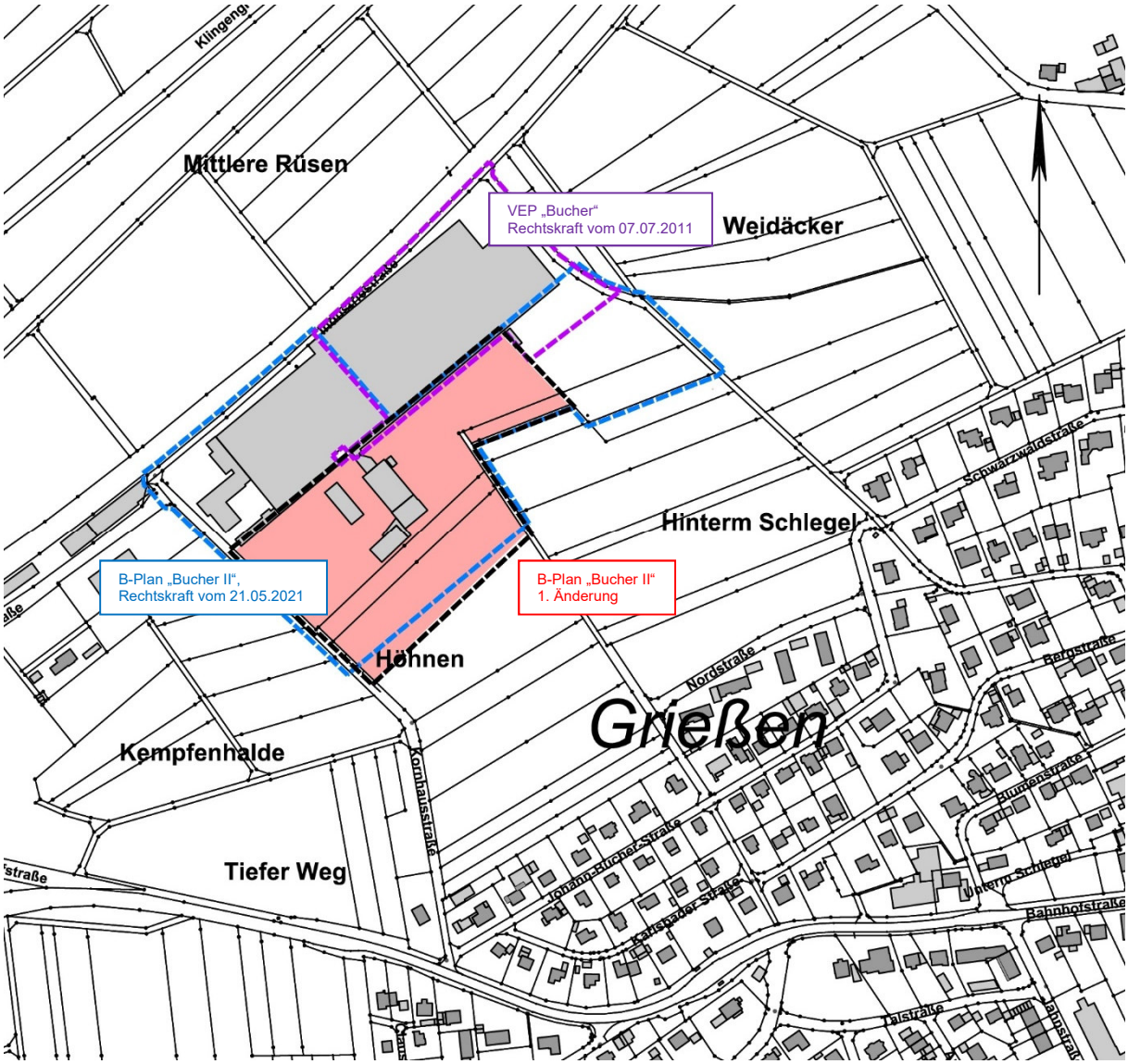
Klettgau, den 13.02.2023

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister

Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt

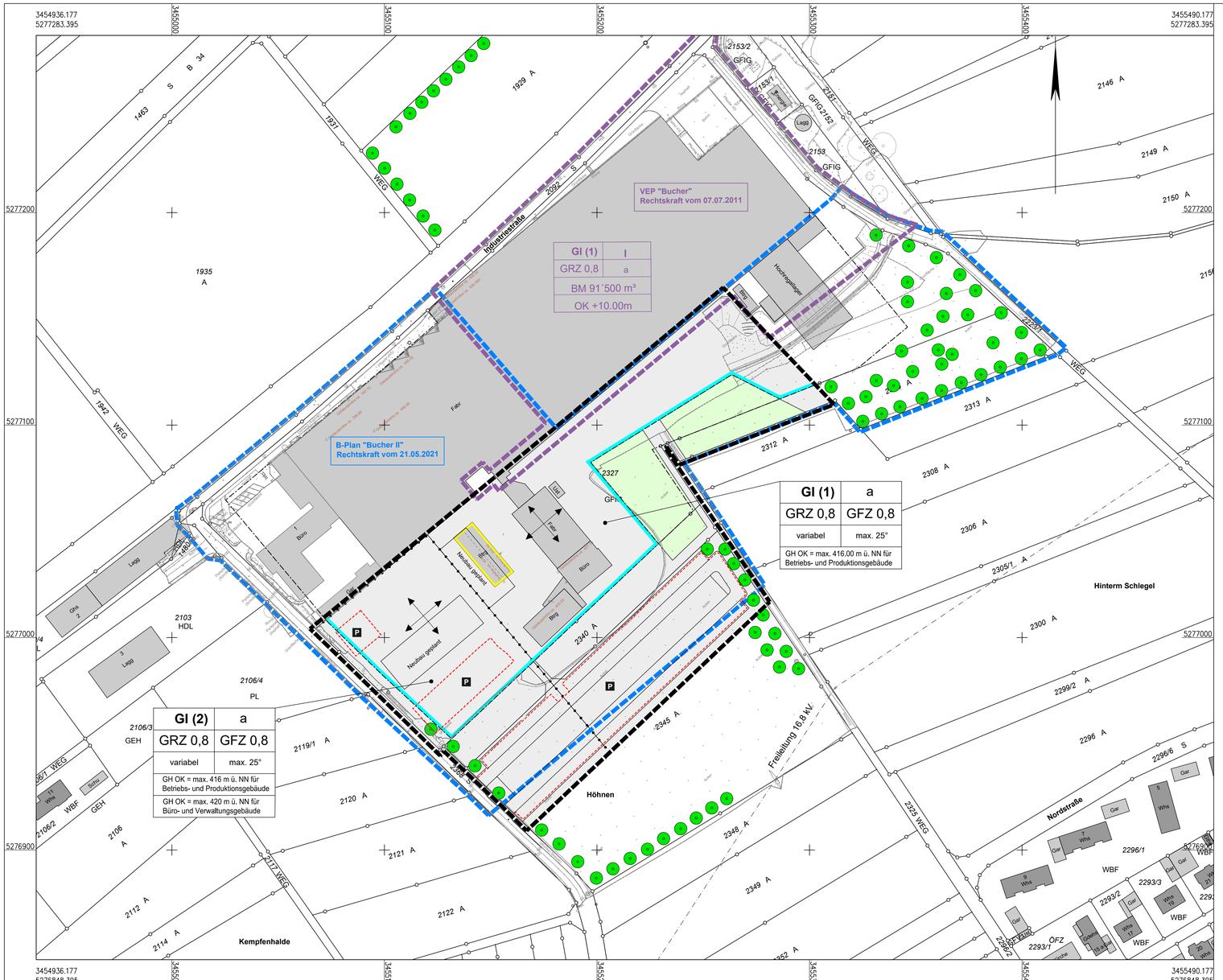
(Darstellung unmaßstäblich)



Endgültige Fassung vom 13.02.2023

Teil B – ZEICHNERISCHER TEIL

1.	Lageplan	(Blatt 1)	M 1:1000



Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)

Allgemein

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Gebäude - Abbruch

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 neu
- Baugrenze alt
- First- und Gebäuderichtung (variabel)

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

- Private, nicht überbaubare Grünfläche

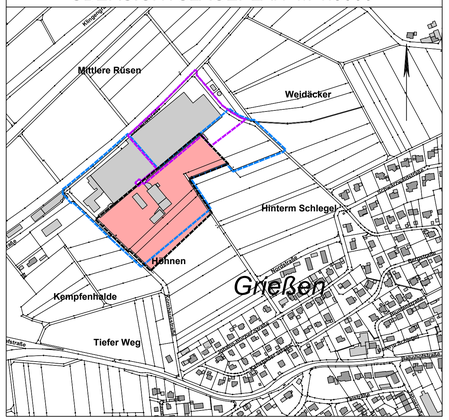
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Anpflanzen Bäume

Sonstige Planzeichen

- P — Fläche für Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Bucher II" § 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)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



Gemeinde Klettgau

Bebauungsplan "Bucher II"
und örtliche Bauvorschriften im OT Grießen
1. Änderung
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Endgültige Fassung vom 13.02.2023

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	07.11.2022		
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	07.11.2022		
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	10.11.2022		
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	21.11.2022	bis	23.12.2022
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	14.11.2022	bis	23.12.2022
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	13.02.2023		
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	__.__.____		

Lageplan — M 1:1000 — Blatt 1

79771 Klettgau, den 13.02.2023

. . . . . .
Ozan Topcuogullari, Bürgermeister

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

wt-tiengen, den 13.02.2023

. . . . . .
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 2235	Plan: 2235_Bebauungsplan.dwg	Plott: 10-3_LP1000.pdf	Größe: 0,46 m²

Textliche Festsetzungen für den im Lageplan (Blatt 1) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bucher II“, Rechtskraft vom 21.05.2021 mit Änderungen (Auszüge - kursiv dargestellt) sind nach wie vor verbindlich und gültig. Änderungen oder Ergänzungen sind in gerader Schrift dargestellt, entfallende Festsetzungen sind durchgestrichen. Mit den nachgenannten Festsetzungen werden die aufgeführten bisherigen Festsetzungen im Bereich der 1. Änderung (s. Lageplan Blatt 1) geändert oder ergänzt.

Zum einfacheren Verständnis der neuen Regelungen gegenüber dem ursprünglichen B-Plan wird die Nummerierung gleichlautend auch dann beibehalten, wenn sich keine durchgängigen neuen Regelungen aus der 1. Änderung ergeben.

In Ergänzung zur Planzeichnung (vgl. Lageplan, Blatt 1) wird folgendes festgesetzt:

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

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (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 <u>Zulässig sind:</u>
- *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.*
- *Tankstellen.*

1.1.2 <u>Ausnahmsweise zulässig sind:</u>
- *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 <u>Ausgeschlossen werden:</u>
- *Vergnügungsstätten*
- *Betriebe und Einrichtungen mit erotischem Hintergrund.*

5. Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch festgesetzte Baugrenzen gem. § 23 BauNVO neu *bestimmt (s. Lageplan Blatt* 1).

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. Dazu zählen auch Stellplätze, welche mit Photovoltaikanlagen überdacht sind / werden.
Die Anzahl der zu leistenden Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums (VwV Stellplatz).

9. Regenwasserbewirtschaftung

NEU: Im September 2022 wurden in Ergänzung zur 2019 erfolgten Baugrunduntersuchung durch die Henke + Partner GmbH VS-Schwenningen weitere Versickerungsversuche im B-Plangebiet auf dem Gelände durchgeführt (s. Teil E Nr. 2).
Die Festsetzungen 9.1 bis 9.4 des B-Plans „Bucher II“ werden deshalb für den Bereich der 1. Änderung durch die nachfolgenden Festsetzungen komplett ersetzt.

9.1 Niederschlagswasser der Dach- und privaten Verkehrsflächen

Im B-Plangebiet wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser zu bewirtschaften ist. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist soweit möglich, in dezentralen Anlagen zu versickern. Das Niederschlagswasser darf grundsätzlich nur gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Die zulässige Drosselabflussspende wird mit $\mathbf{q_{Dr,zul}}$ **= 15 l/(sha)** festgesetzt. Die Bemessung der Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung hat auf eine Wiederkehrzeit von einmal in fünf Jahren **(T_n= 5a)** zu erfolgen.

PKW - Stellplatzflächen ohne häufigen Fahrzeugwechsel sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster usw.).

9.2 Versickerungsmulden

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.
Die Anwendung anderer Versickerungsanlagen (z. B. Mulden- Rigolen Systeme, technische Versickerungssysteme, etc.) sind mit den zuständigen 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.

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.

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

1.4 *Grundwasser/Versickerung*

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

NEU. Die nachfolgenden Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen Teil C I, Nr. 9 ersetzt.

~~*Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist dezentral zu versickern. Mit dem Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen ist je nach verkehrlicher Belastung, unterschiedlich zu verfahren. PKW – Stellplatzflächen ohne häufigen Fahrzeugwechsel sind beispielsweise mit Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster wasserdurchlässig zu befestigen. 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 PKWs befahren werden, ist in angrenzende Grünflächen oder in bewachsene Mulden abzuleiten, in denen es schadlos versickern kann.*~~

Neu: Zur Regenrückhaltung wird bei Neubauten für Verwaltungs- Schulungs- und sonstigen Bürogebäuden extensiv begrünte Dächer vorgeschrieben. Die Substratstärke muss dabei mindestens 10cm betragen.

1.10 *Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*

E1: *Entwicklung einer Magerwiese mit Laubbaumreihen auf dem Flurstück 2345*

Neu: Um den Eingriff in die Ausgleichsfläche E1 zu kompensieren, werden Streuobstwiesen angelegt und die neuen Gebäude extensiv begrünt.

Die Gehölzpflanzungen, die bis dato im Bereich der Parkplatzflächen festgesetzt sind, werden teils an die östliche Stirnseite des Parkplatzes und teils in den Bererch der Ausgleichsmaßnahme A1 im Osten des B-Plans ,,Bucher II" verschoben.

Die Anzahl der Streuobstbäume ist für die Bilanz unerheblich, vorgeschlagen werden in den Teilflächen (West) 8-10 Bäume und (Ost) 7-9 Bäume (s. Teil E Nr. 2).

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

5. Baugrund (Hinweis)

NEU (ERGÄNZUNG):
Im September 2022 wurden in Ergänzung zur 2019 erfolgten Baugrunduntersuchung durch die Henke + Partner GmbH VS-Schwenningen weitere Versickerungsversuche im B-Plangebiet auf dem Gelände durchgeführt. Als Ergebnis wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert von kf = $7*10^{-7}$ m/s zur Bemessung ermittelt, was gem. DIN 18300 eine schwache Durchlässigkeit darstellt. „Die anstehenden Böden sind demnach nicht für eine konzentrierte Versickerung geeignet. Evtl. ist eine Teilversickerung oder eine Kombination aus Versickerung zusammen mit einer Regenrückhaltung über Mulden oder Rigolen (bzw. ein kombiniertes Mulden-Rigolen-System) zur Pufferung unter gleichzeitiger Schaffung eines Notüberlaufs denkbar“ (s. Teil E Nr. 3).
<u>NEU (ERGÄNZUNG, Stellungnahme des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 22.12.2022):</u>
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinsablagerungen der Holozänen Abschwemmmassen,der Klettgau-Sedimente sowie der Rheingletscher-Hochterrassenschotter.
Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
Bei den Klettgau-Sedimenten ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen /tonigschluffigen Verwitterungsbodens.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugruben-sicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Baumstandorte (Hinweis)

<u>NEU (ERGÄNZUNG, Stellungnahme der EVKR Energieversorgung Klettgau-Rheintal vom 21.11.2022):</u>
In dem Grundstück mit der Flurnummer 2325, Flur Grießen, Gemeinde Klettgau hat die EVKR ein Mittelspannungskabel verlegt.
Bei der geplanten Neupflanzung der Bäume auf den angrenzenden Flurnummern 2340 und 2345 ist darauf zu achten, dass die Wurzeln der Bäume auch zu einem späteren Zeitpunkt das Mittelspannungskabel nicht beschädigen können. Es sind entweder ausreichend große Abstände oder geeignete Maßnahmen zur Steuerung des Wurzelwachstums vorzusehen.

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

8. 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, bei Solargründächern entfällt die Höhenbegrenzung.
Anlagen an den Außenwänden sind nur flächenbündig zulässig.
Grundsätzlich sind nur blendfreie Anlagen zulässig.
NEU: Die Vorgaben der PVPf-VO sind einzuhalten.

Klettgau, den 13.02.2023

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Firma Bucher Hydraulics GmbH möchte an ihrem Standort im Ortsteil Grießen die Produktionsstätte modernisieren und plant in diesem Zuge u.a. ein neues Verwaltungs- und Schulungsgebäude sowie die Neuorientierung und Ertüchtigung der Parkplatz-Situation.

Mit dem 2021 aufgestellten Bebauungsplan „Bucher II“ lassen sich die Maßnahmen nicht realisieren, weil die Flächenzuordnungen des B-Plans bereichsweise nicht den neuen Anforderungen entsprechen. Im Weiteren sind die zwischenzeitlich geltenden neuen Regelungen zur Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Landes Baden-Württemberg zu beachten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau unterstützt die geplanten Maßnahmen und hat deshalb am 07.11.2022 die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bucher II“ im Ortsteil Grießen im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB und gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Geplant sind in einem ersten Schritt der Neubau eines Verwaltungs- und eines Schulungsgebäudes. Gleichzeitig ist die Anlage und Neugestaltung der gesamthaft notwendigen Parkplatzflächen auf dem Firmenareal entlang der Kornhausstraße geplant. Dazu muss ein Teilbereich der bisher als ökologischer Ausgleich im Süden festgesetzten Grünflächen in Anspruch genommen werden. Die neuen Parkplatzflächen müssen zusätzlich gemäß PVPf-VO zu 60 Prozent der zur Solarnutzung geeigneten Stellplatzflächen mit PV-Anlagen bestückt sein.
Die geplanten Bauabsichten haben Auswirkungen auf die bisher geltenden Festsetzungen und Regelungen des B-Plans zum Baurecht, zur Grünordnung und zur Erschließung (Entwässerung).

Ziel ist, die geplanten Bau- und Modernisierungsvorhaben der Bucher Hydraulics GmbH unter Beachtung aktuell geltender Vorschriften möglich zu machen. Gleichzeitig sollen sinnvolle, weitere ökologische Ausgleichsmaßnahmen, wie z.B. Dachbegrünungen, für die entstehenden Eingriffe festgesetzt werden können.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bucher II“ sollen dazu die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

3. Raumordnung - Flächennutzungsplan

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

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Bucher II“ sind größtenteils als gewerbliche Flächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Bucher II“ konnte somit nicht komplett aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (s. Planteil D, Blatt 1). Im laufenden B-Planverfahren wurden die Flächenansprüche seitens der Fa. Bucher drastisch reduziert. Auf der Grundlage der stark verkleinerten Projektfläche konnte der B-Plan „Bucher II“ dann als noch aus dem FNP entwickelt angesehen werden, eine parallele Änderung des FNP war nicht notwendig.

Die 1. Änderung des B-Plans „Bucher II“ vergrößert den B-Planbereich nur unwesentlich. Die Anpassung des FNP kann deshalb i. Z. der nächsten Berichtigung erfolgen.

4. Planungsgebiet

Das Gebiet zur 1. Änderung des B-Plans liegt auf Gemarkung Grießen der Gemeinde Klettgau. Die überplanten Flächen betreffen einen Teilbereich des Firmenareals der Bucher Hydraulics GmbH.
Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches bilden im Norden die bestehenden Hallen, im Südwesten die Kornhausstraße und im Nordosten das Gelände mit dem neuen Hochregallager. Im Südosten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Größe des B-Plangebietes beträgt ca. 2,61 ha und beinhaltet die nachfolgend zusammengefassten Grundstücke / Grundstücksflächen.

Flst. Nr.	Gesamtfläche m²	B-Planfläche m²	Bemerkung	Nutzung
2327	49.633	16.684	Teilfläche	GFIG / Gebäude, Freifläche Gewerbe und Industrie
2315	3.416	754	Teilfläche	A / Acker
2340	2.411	2.411		A / Acker
2345	14.867	6.277	Teilfläche	A / Acker
Gesamtfläche		26.126	m²	
entspricht ca.		2,61	ha	

Das Gelände weist topographisch mittlere, nach Norden abfallende Hanglagen mit Neigungen zwischen ca. 5% und ca. 20% auf.

Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Firma Bucher Hydraulics GmbH.

5. Erschließung

Das Areal der Bucher Hydraulics GmbH ist bereits bebaut und vollständig erschlossen. Die Erschließung des B-Planbereichs ist somit im Bestand gesichert.

5.1 Allgemein

Keine Änderung oder Ergänzung im Zuge des B-Plans erforderlich.

5.2 Verkehrsanlagen

Keine Änderung oder Ergänzung im Zuge des B-Plans erforderlich.

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Im September 2022 wurden in Ergänzung zur 2019 erfolgten Baugrunduntersuchung durch die Henke + Partner GmbH VS-Schwenningen weitere Versickerungsversuche im B-Plangebiet auf dem Gelände durchgeführt (s. Teil E Nr. 3).
Die Beschreibungen zu 5.3 des B-Plans „Bucher II“ werden deshalb für den Bereich der 1. Änderung durch die nachfolgenden Beschreibungen komplett ersetzt.

<u>Projektgrundlagen:</u>
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. Die neuen Schmutz- und / oder Regenwasserkanäle werden an die bestehenden Leitungssysteme in der Kornhausstraße angeschlossen.

Begründet auf die ausreichend geneigte Topographie, sowie den Zwangspunkten der vorhandenen Entwässerungseinrichtungen an den möglichen Anschlusspunkten, können die geplanten Entwässerungsleitungen mit ausreichendem Gefälle ausgeführt werden. Die öffentlichen Entwässerungsleitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

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 soweit möglich, der natürlichen Wasserbilanz entsprechend, wieder dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden.
Die Entwässerung soll deshalb im modifizierten Trennsystem erfolgen, hierzu sind Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen. Damit wird vor allem bei Muldenversickerungen, der lokale Wasserhaushalt durch die Grundwasserneubildung und Verdunstung, gestützt. Weiter wird dadurch eine Entlastung des nachgeschalteten, gemeindeeigenen Entwässerungsnetzes erzielt.

In Baden-Württemberg muss die Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht mit mind. 30 cm Stärke erfolgen.
Alle Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung müssen über Notüberläufe verfügen, welche an die Oberflächenwasserkanalisation anzuschließen sind (s. Teil C I, Nr. 9).

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Die Ergebnisse der Baugrunderkundung (s. Teil C III Nr. 5) zeigen auf, dass in der geplanten Gewerbegebietserweiterung „Bucher II“ die Versickerung von Niederschlagswasser mit Einschränkungen möglich ist. Ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers darf gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Die zulässige Drosselabflussspende wird mit $\mathbf{q_{Dr,zul}}$ **= 15 l/(sha)** festgesetzt. Die Bemessung der Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung hat auf eine Wiederkehrzeit von einem in fünf Jahren **(T_n= 5a)** zu erfolgen.

5.3.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser aus den neuen Gewerbeflächen wird in Freispiegelkanälen gesammelt und dem bestehenden öffentlichen Hauptsammler in der Kornhausstraße 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 Regen- / Niederschlagswasser

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.

5.3.3.1 Niederschlagswasser von Dachflächen

Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen soll soweit möglich, dezentral - direkt auf den Grundstücken versickert werden.

Für Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis 10°) auf Wohn-, Büro- und Verwaltungsgebäuden wird eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben. 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.

5.3.3.2 Niederschlagswasser privater Verkehrs- und Hofflächen

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

PKW - Stellplatzflächen ohne häufigen Fahrzeugwechsel sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster usw.).

Das Niederschlagswasser der stärker belasteten Verkehrsflächen, beispielsweise solche, die durch LKW‘s befahren werden, ist gesammelt an die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten.

5.4 Wasserversorgung

Keine Änderung oder Ergänzung im Zuge des B-Plans erforderlich.

5.5 Stromversorgung

Keine Änderung oder Ergänzung im Zuge des B-Plans erforderlich.

5.6 Sonstige Versorgungsträger

Keine Änderung oder Ergänzung im Zuge des B-Plans erforderlich.

6. Altlasten

Im B-Planbereich zur 1. Änderung sind keine Altlasten bekannt.

7. Inhalt der B-Planänderung

In Abstimmung mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Waldshut erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bucher II“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Sie umfasst folgende neue Festsetzungen:

- Der Geltungsbereich zur 1. Änderung des B-Plans ist gemäß Abgrenzung im Lageplan Blatt 1 festgesetzt.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen neu festgesetzt (s. Lageplan Blatt 1).
- Die Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung wird neu festgesetzt (s. Lageplan Blatt 1).
- Die Flächen für ökologischen Ausgleich (nicht überbaubare Grünflächen) werden neu festgesetzt (s. Lageplan Blatt 1).
- Bei Neubauten wie Verwaltungs-, Schulungs- und sonstigen Bürogebäuden werden Gründächer festgesetzt. (s. Teil E Nr. 2).
- Pkw-Stellplätze mit Solarbedachung dürfen auch außerhalb der Baugrenzen stehen (s. Teil C I Nr. 8.2).
- Neuregelungen zur Entwässerung (s. Teil C I Nr. 9.).

Zur besseren Nutzung der überbaubaren Flächen müssen die anschließend geplanten, neuen Grünflächen zwischen den Bürogebäuden und dem Hochregallager wegen der steilen Hanglage möglicherweise modelliert werden. Die Funktion der als Ausgleich festgesetzten Streuobstwiesen auf diesen Flächen werden dadurch nicht negativ beeinflusst.

Die geänderten Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans haben keine negativen Auswirkungen auf die ursprüngliche städtebauliche Konzeption. Das im B-Plan „Bucher II“ definierte Planungsziel bleibt grundsätzlich erhalten.

7. Naturhaushalt und Landschaft

Zum B-Plan „Bucher II“ 1. Änderung ist nach § 13 BauGB gemäß § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich.
Zu den planungsbedingten Eingriffen muss jedoch eine Wertung erfolgen, weil durch die, allerdings nur geringfügige Erweiterung der Parkflächen nach Süden, eine ökologische Ausgleichsfläche zum B-Plan „Bucher II“ betroffen ist. Die Untersuchung dazu erfolgte durch das Büro Planstatt Senner Überlingen mittels Eingriffs- /Ausgleichbilanz (s. Teil E – Nr. 2) mit im Ergebnis folgenden Maßnahmen (s. Teil C II Nr. 1.10):

- Festsetzung von Dachbegrünung auf Neubauten für Verwaltung, Schulung und sonstigen Bürogebäuden
- Festsetzung von Streuobstwiesen

Im B-Plangebiet befinden sich keine geschützten Flächen (FFH-Gebiete oder Biotope nach § 30 BNatschG und § 33 NatSchG B-W).

8. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Die Realisierung der geplanten Bauwünsche zur 1. Änderung des B-Plans ist umgehend nach Vorlage des Baurechts vorgesehen.

9. Kosten

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans entstehen Kosten für die Einholung des Baurechts (Änderung des Bebauungsplans) und ggf. für ergänzende, private Erschließungsmaßnahmen.

Kostenträger ist der Eigentümer der privaten Grundstücke (Bucher Hydraulics GmbH), der Gemeinde Klettgau entstehen keine externen Kosten.

Klettgau, den 13.02.2023

Ozan Topcuogullari
Bürgermeister

Endgültige Fassung vom 13.02.2023

Teil E – ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

1.	Flächennutzungsplan (Auszug)	(Blatt 2)	unmaßstäblich
2.	Eingriffs-/ Ausgleichbilanz		vom 09.01.2023
3.	Untersuchungsbericht Versickerungsversuche		vom 27.09.2022

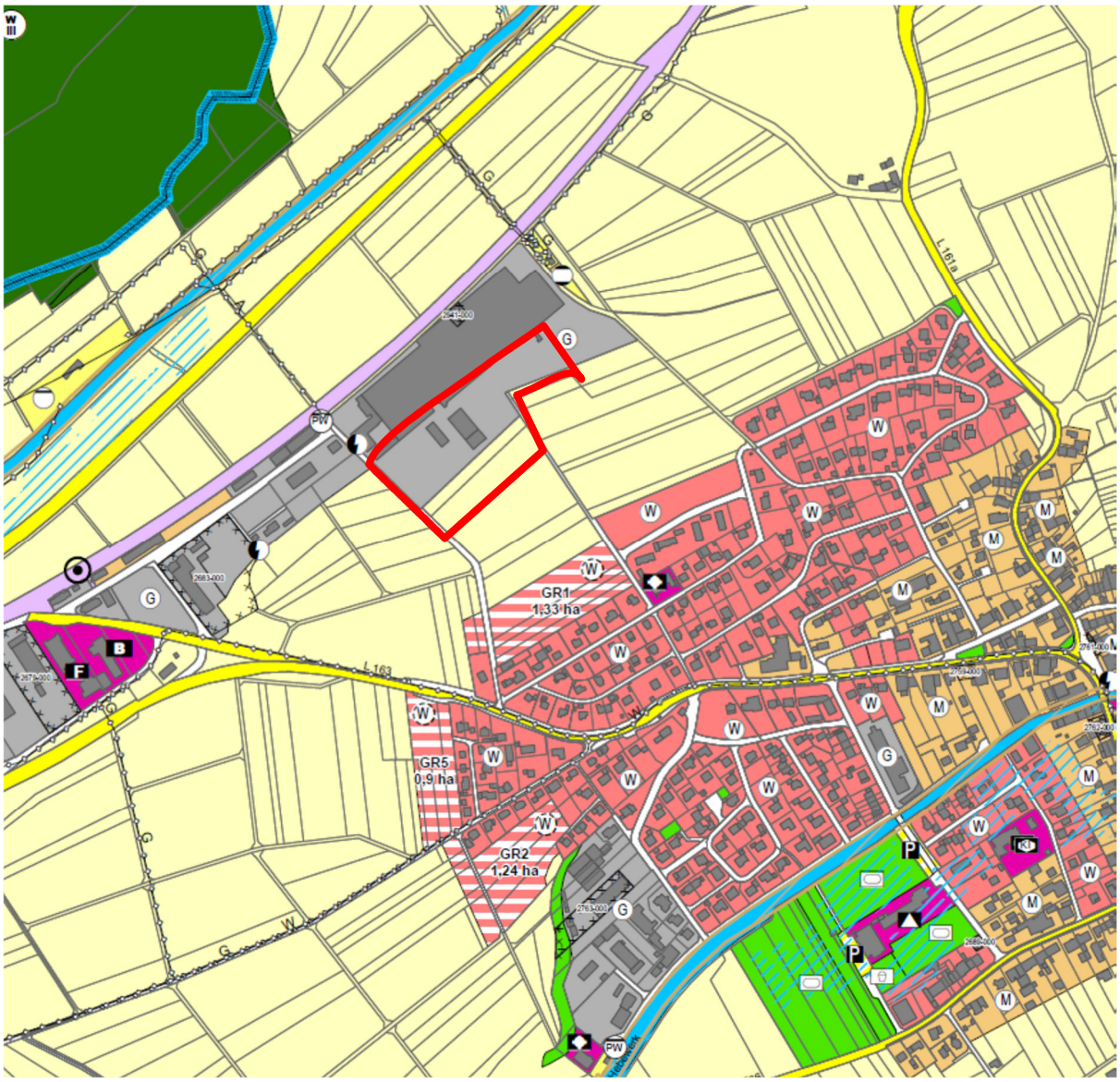
Endgültige Fassung vom 13.02.2023
Teil E – ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

Blatt 2

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)



Landkreis Waldshut

Gemeinde Klettgau

Änderung B-Plan „Bucher II“

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

09.01.2023

Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Projekt: Änderung B-Plan Bucher II in Klettgau-Grießen

Auftraggeber:
Goldbeck Süd GmbH
Niederlassung Bodensee
Robert-Bosch-Str. 1
78234 Engen
Tel. +49 7733 36044 52

Projektbearbeitung:
Planstatt Senner GmbH
Landschaftsarchitektur I Umweltplanung I Stadtentwicklung | Klima- und Baumhainkonzepte
Johann Senner Dipl. Ing. (FH), Freier Landschaftsarchitekt

Marc Vorrath, B. Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz
Paulina Schmid, M.Sc. Environmental Science

Projekt-Nummer: 5548

Breitlestraße 21
88662 Überlingen, Deutschland
Tel.: 07551 / 9199-0
Fax: 07551 / 9199-29
info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Stand: Januar 2023

Inhaltsverzeichnis

1 Rahmenbedingungen 4

1.1 Anlass und Aufgabenstellung 4
1.2 Gebietsbeschreibung 4

2 Vorhabenbeschreibung 4

3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz 5

3.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt 5
3.2 Schutzgut Boden und Fläche 6
3.3 Schutzgut Wasser 6
3.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene 7
3.5 Schutzgut Landschaft 7
3.6 Schutzgutübergreifende Bilanzierung 7

4 Literatur und Quellen 8

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bewertung Biotoptypen Bestand 5
Tabelle 2: Bewertung Biotoptypen Planung im Vorhabengebiet 5
Tabelle 3: Bewertung Boden Bestand 6
Tabelle 4: Bewertung Boden Planung 6

1 Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Durch ein Bauvorhaben der Firma Bucher hydraulics in Klettgau, Ortsteil Grießen, wird die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Durch die Errichtung eines Parkplatzes wird in eine noch nicht umgesetzte, jedoch im bisherigen Bebauungsplans festgesetzte Ausgleichsfläche eingegriffen. Um den entfallenden Ausgleichsbedarf zu ermitteln und auszugleichen wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt und es werden Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

1.2 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraums 120 ‚Alb-Wutach-Gebiet', der im Großraum 12 ‚Neckar- und Tauber-Gäuplatten' auf der Gemarkung Grießen der Gemeinde Klettgau im Landkreis Waldshut (Regierungsbezirk Freiburg). Nördlich wird es vom bestehenden Gewerbe begrenzt, im Westen durch die Kornhausstraße. Im Süden und Osten liegen Ackerflächen. Innerhalb des Plangebiets herrscht Ackernutzung vor. Der Bebauungsplan „Bucher II" (17.05.2021) bilanziert den südlichen Teil (Ausgleichsfläche) als Magerwiese (Biotoptyp 33.43) mit Einzelbäumen. Die nicht überbauten Flächen im Geltungsbereich werden als Garten (60.60) bilanziert. Diese Bewertung wird im Folgenden als Bestand angenommen.

Schutzgebietskulisse
Schutzgebebiete befinden sich nicht im Plangebiet.

2 Vorhabenbeschreibung

Geplant ist ein Parkplatz mit vier Reihen. Die beiden äußeren Reihen sollen wasserdurchlässig mit Rasenfugenpflaster ausgebildet werden, die beiden inneren Reihen werden durch Photovoltaikanlagen überständert. Die Gehölzpflanzungen, die im Bereich des Parkplatzes festgesetzt sind, werden teil an die östliche Stirnseite des Parkplatzes und teils in den Bereich on Ausgleichsmaßnahme A1 im Osten des B-Plans „Bucher II" verschoben. Änderungen in der Bilanzierung ergeben sich dadurch nicht.
Um den Eingriff in die Ausgleichsfläche zu kompensieren, wird eine Streuobstwiese angelegt und die neuen Gebäude werden extensiv begrünt.

3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung umfasst die quantitative Erfassung und Bewertung von Bestand und Eingriff. Die Bewertung des Bestands und der Planung erfolgte gemäß der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO)“ vom 19. Dezember 2010. Hierbei sind die Bewertungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden maßgeblich. Der Kompensationsbedarf in Ökopunkten (ÖP) wird jeweils ermittelt, addiert und ggf. funktionsübergreifend kompensiert.

3.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Die Bewertung erfolgt über den Biotopwert der im Bebauungsplan festgesetzten Biotoptypen. In Tabelle 1 werden diese Biotoptypen dargestellt und bilanziert. Die Biotoptypen sind im beiliegenden Plan *EA 1 – Biotoptypen* dargestellt.

Tabelle 1: Bewertung Biotoptypen Bestand

Nr.	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (m²)	ÖP
60.60	Garten	6	2.750	16.500
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	760	760
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1.060	1.060
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte	21	1.100	23.100
		Summe:	**5.670**	**41.420**

In Tabelle 2 werden die Biotoptypen nach Umsetzung der Planung dargestellt und bilanziert. Die Biotoptypen sind im beiliegenden Plan *EA 1 – Biotoptypen* dargestellt.

Tabelle 2: Bewertung Biotoptypen Planung im Vorhabengebiet

Nr.	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (m²)	ÖP
45.40b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen	4	2.750	11.000
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	2.750	35.750
60.50	Kleine Grünfläche (Dachbegrünung)	4	1.060	4.240
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz	1	1.460	1.460
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	400	400
		Summe:	**5.670**	**52.850**

Bestand Biotope	- 41.420	ÖP
Planung Biotope	+ 52.850	ÖP
Differenz	**+ 11.430**	**ÖP**

Durch die zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen entsteht für das Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt ein Überschuss von 11.430 Ökopunkten.

3.2 Schutzgut Boden und Fläche

Im Rahmen der Bewertung sind gemäß der Ökokontoverordnung dem Schutzgut Boden pro Wertstufe der Gesamtbewertung der Böden 4 Ökopunkte je m² zuzuordnen. Tabelle 3 zeigt und bilanziert die Böden des Geltungsbereichs im Bestand.

Tabelle 3: Bewertung Boden Bestand

Bodentyp	Wertstufe	ÖP/m²	Fläche	ÖP
Versiegelt (Gebäude + Straße)	0,00	0,00	1.820	-
Unversiegelt Bodentyp 1 (Kolluvium)	2,67	10,68	150	1.602
Unversiegelt Bodentyp 2 (Parabraunerde)	3,33	13,32	3.700	49.284
		Summe:	**5.670**	**50.886**

Tabelle 4 zeigt und bilanziert die Böden des Geltungsbereichs nach Umsetzung der Planung.

Tabelle 4: Bewertung Boden Planung

Bodentyp	Wertstufe	ÖP/m²	Fläche	ÖP
Versiegelt (Gebäude + Straße)	0,00	0,00	400	-
Teilversiegelt (Parkplatz)	0,33	1,33	1.460	1.947
Dachbegrünung	0,5	2,00	1.060	4.240
Unversiegelt Bodentyp 1	2,67	10,68	150	1.602
Unversiegelt Bodentyp 2	3,33	13,32	2.600	34.632
		Summe:	**5.670**	**40.301**

Bestand Boden	- 50.886	ÖP
Planung Boden	+ 40.301	ÖP
Differenz	**- 10.585**	**ÖP**

Durch die Planung entsteht für das Schutzgut Boden und Fläche ein Defizit von 10.585 Ökopunkten.

3.3 Schutzgut Wasser

Die Bewertung erfolgt über das Schutzgut Geologie, Boden (Grundwasser, Retention) bzw. das Schutzgut Pflanzen und Tiere (Oberflächenwasser). Durch die Dachbegrünung sowie die Ausbildung von Teilen des Parkplatzes als wasserdurchlässige Fläche mit Rasenfugenpflaster werden die Auswirkungen auf das Grundwasser minimiert.

Durch die Bilanzierung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt bzw. Boden und Fläche werden Eingriffe in das Schutzgut Wasser abgedeckt.

3.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Durch das Vorhaben ergeben sich klimatisch keine bilanzierbaren Veränderungen. Kaltluftentstehungsflächen gehen nicht verloren. Durch die Dachbegrünung sowie die Ausbildung von Teilen des Parkplatzes als wasserdurchlässige Fläche mit Rasenfugenpflaster und die Streuobstwiese werden die Auswirkungen auf das Mikroklima minimiert.

Für das Schutzgut Klima und Lufthygiene ist kein Ausgleich erforderlich.

3.5 Schutzgut Landschaft

Das Vorhaben stellt keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Landschaft dar. Durch die Dachbegrünung sowie die Ausbildung von Teilen des Parkplatzes als wasserdurchlässige Fläche mit Rasenfugenpflaster und die Streuobstwiese werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

Für das Schutzgut Landschaft ist kein Ausgleich erforderlich.

3.6 Schutzgutübergreifende Bilanzierung

Das Vorhaben bringt Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt sowie Boden und Fläche mit sich. Die Schutzgüter Wasser, Klima und Lufthygiene sowie Landschaft erfahren keine erhebliche Beeinträchtigung, weshalb für diese Schutzgüter kein Ausgleich erforderlich wird.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt	+ 11.430 ÖP
Schutzgut Geologie, Boden und Fläche	- 10.585 ÖP
Gesamtbilanz	**+ 845 ÖP**

Der geplante Eingriff in den Naturhaushalt gilt folglich als ausgeglichen. Für das geplante Vorhaben wird kein Ausgleich erforderlich. Es verbleibt ein Überschuss von 845 Ökopunkten.

4 Literatur und Quellen

Literatur

LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT NATURSCHUTZ, LANDSCHAFTSPFLEGE UND ERHOLUNG LANA (1996): Gutachten zur Methodik der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, zur Bemessung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie von Ausgleichszahlungen – Teil III: Vorschläge zur bundeseinheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz, Stuttgart.

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. Karlsruhe.

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2010): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) vom 19. Dezember 2010.

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Karlsruhe.

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2016): Naturschutzrechtliches Ökokonto bei der Fließgewässerrenaturierung – Grundlagen zur Bewertung von Ökokonto-Maßnahmen und Maßnahmenbeispiele. Karlsruhe.

Kartendienste

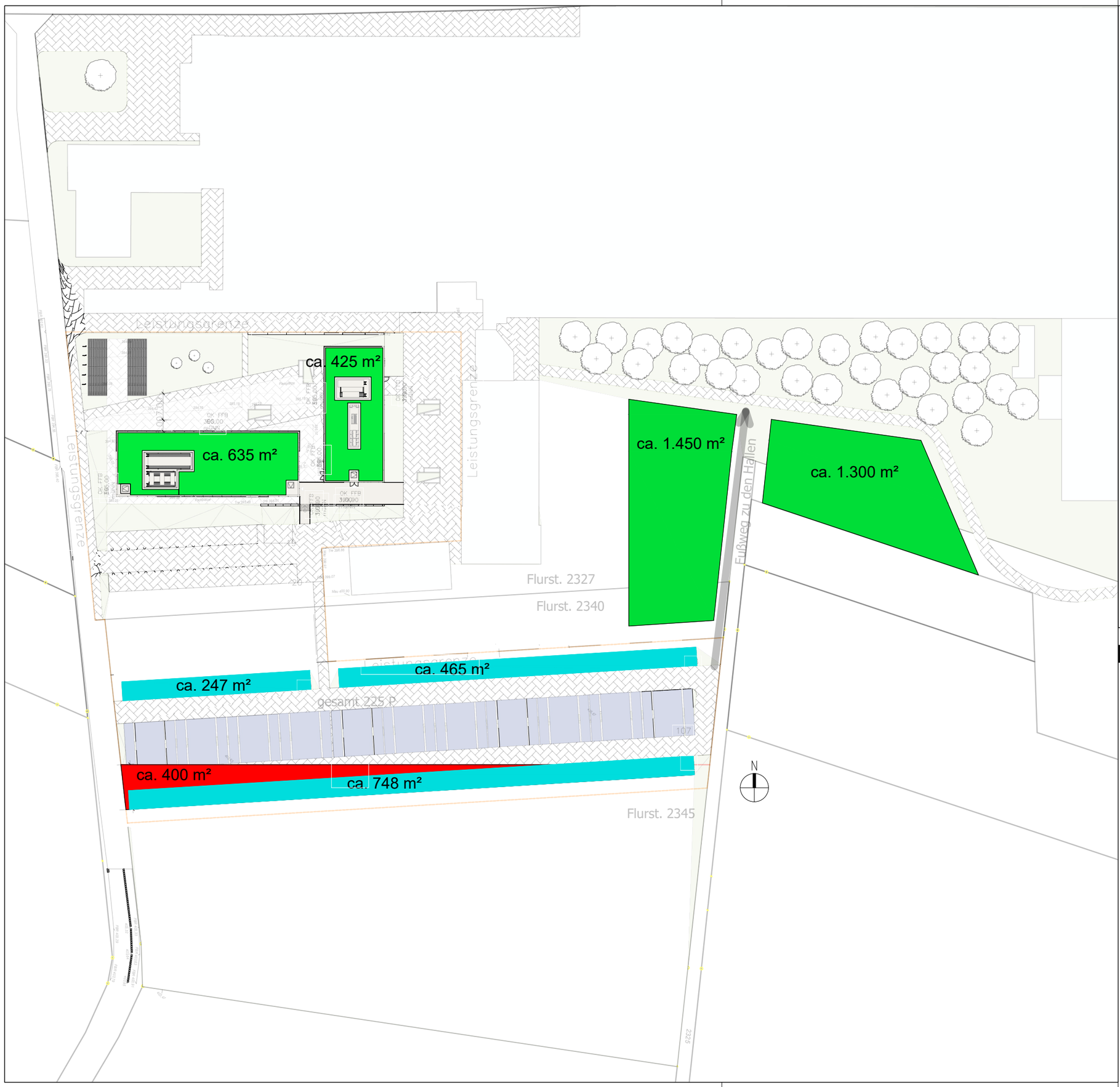
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG (LGRB): Kartenviewer.

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW): Daten- und Kartendienst

Gesetze

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436)

NATURSCHUTZGESETZ (Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft, NatSchG) vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233)



LEGENDE

- Streuobstwiese (45.40 auf 33.41) statt Garten (60.60)
- Versiegelte Fläche (60.21) statt Magerwiese (33.43)
- Rasenfugenpflaster (60.22) statt versiegelte Fläche (60.21) bzw. Magerwiese (33.43)
- Dachbegrünung (60.50) statt Gebäude (60.10)

ÜBERLINGEN • STUTTGART • MÜNCHEN • BERLIN
PLANSTATT SENNER GmbH

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Planinhalt: Biotoptypen
Projekt: Änderung B-Plan Bucher II
Ort: Klettgau - Grießen
Bauherr: BUCHER hydraulics
Industriestraße 1, 79771 Klettgau

Datum: 14.10.2022	Maßstab: 1:1.000		
Projekt-Nr.: 5548	Blatt-Nr.: EA1		
Gezeichnet: MV	Blattgröße.: A3 quer		
Geprüft:	Dateiname: 221011_Konzept-EA		
Änderung:	Bearbeitet:	Datum:	Index:
Unterschrift Landschaftsarchitekt	Unterschrift Bauherr		

Planstatt Senner GmbH • Breitlestraße 21, 88662 Überlingen • Fon +49 7551 9199-0 • Fax +49 7551 9199-29
info@planstatt-senner-gmbh.de • www.planstatt-senner-gmbh.de
Sitz der Gesellschaft: Überlingen • Geschäftsführer: Johann Senner • Amtsgericht: Freiburg i.Br. • HRB Nr. 721954

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR | UMWELTPLANUNG | STADTENTWICKLUNG |

Untersuchungsbericht Nr. 01

Projekt:	**Erweiterung Bucher hydraulics** **Industriestraße 1** **79771 Klettgau**
Prüfort/ -los: (ggf.Lageplan beachten)	Schürfgruben SG 1 bis SG 3
Auftraggeber:	Goldbeck Süd GmbH Robert-Bosch-Str. 1 78234 Engen
Prüfverfahren:	Versickerungsversuche in Schürfgruben
Prüfdatum/ -zeitraum:	22.09.22
Anlagen:	Anlage 1 Lageplan Anlage 2 Versuchsprotokolle
Bearbeiter und Projektleiter:	Dipl.-Geol. Dominic Köhler
Erstattungsdatum:	27.09.22
Aktenzeichen:	GOLBUC U01

Verteiler:

Frau Kloker	Goldbeck Süd GmbH	antonia.kloker@goldbeck.de
Herr Fanger	Goldbeck Süd GmbH	sami.fanger@goldbeck.de

Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die untersuchten Probengegenstände und -mengen. Für die dem Ingenieurbüro zur Verfügung gestellte Proben ist der Probennehmer für die Repräsentativität der Proben verantwortlich. Eine auszugsweise Vervielfältigung des Untersuchungsberichtes ist nicht gestattet.

Geschäftsführer:
PROF. DIPL.-GEOL. MATTHIAS HILLER
DIPL.-ING.(FH) MARKUS KATZ
DIPL.-ING.(FH) THOMAS BENZ
DIPL.-ING. CHRISTIAN RAUSER-HÄRLE
DIPL.-GEOL. FALK WINTEROLL

Hauptsitz Stuttgart
PROF. DIPL.-GEOL. MATTHIAS HILLER
Emilienstraße 2
70563 Stuttgart
Tel.: 0711.997 60 73-0
Fax: 0711.73 56 298
E-Mail: kontakt@henkegeo.de

Vertretung Oberschwaben
PROF. DIPL.-ING. ROLF SCHRODI
DIPL.-ING. CHRISTIAN RAUSER-HÄRLE
Waldseer Str. 51 88400 Biberach
Tel.: 07351.47 400-30
Fax: 07351.47 400-29
E-Mail: bc@henkegeo.de

Vertretung Kirchheim/Teck
DIPL.-ING. (FH) THOMAS BENZ
Blumenstr. 19
73271 Holzmaden
Tel.: 0177.71 61 678
Fax: 0711.73 56 298
E-Mail: tb@henkegeo.de

Vertretung Nagold
DIPL.-ING. (FH) MARKUS KATZ
Haydnweg 10/1
72202 Nagold
Tel.: 0177.71 61 682
Fax: 0711.73 56 298
E-Mail: mk@henkegeo.de

Handelsregister-Nummer Stuttgart HRB 13489

1. Vorgang

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser sollen die Durchlässigkeitsbeiwerte (kf) der anstehenden Böden mittels Versickerungsversuche quantifiziert werden. Hierfür wurden drei Schürfgruben in Bereichen möglicher Versickerungsanlagen angelegt. Die Lage der Schürfgruben kann dem Lageplan in Anlage 1 entnommen werden. Die beiden Schürfgruben SG 1 und SG 2 wurden im Bereich des bestehenden Parkplatzes angelegt. Die Schürfgrube SG 3 kam im Bereich des Ackers südlich der bestehenden Bebauung zu liegen. In den beiden Schürfgruben SG 1 und SG 2 wurden Versickerungsversuche angelegt. Im Bereich der Schürfgrube SG 3 wurden in der Sohle nagelfluhartig verfestigte Kiese angetroffen, die eine vertikale Versickerung nicht zulassen und mit dem Baggerlöffel nicht durchdrungen werden konnte. Von einem Versickerungsversuch wurde an dieser Stelle deshalb abgesehen.

Die Versickerungsversuche wurden in Tiefen von ca. 2,4 m (SG 1) und ca. 2,5 m (SG 2) durchgeführt, da oberflächennah unterhalb der Auffüllung zunächst stark bindiger Tallehm vorhanden ist, der erfahrungsgemäß nicht für eine Versickerung geeignet ist. In der Schürfgrube SG 1 wurde der Versuch in stark verlehmten Talsand, der ab ca. 1,2 m u. GOK ansteht, durchgeführt. Der Versuch in SG 2 erfolgte innerhalb eines feinsandigen, schwach kiesigen Tallehms.

Abb. 1: Schürfgrube SG 1

Abb. 2: Aushub Schürfgrube SG 1

Abb. 3: Schürfgrube SG 2

Abb. 4: Schürfgrube SG 3

2. Untersuchungsergebnisse

Die Versuchsprotokolle können der Anlage 2 entnommen werden. Für den stark verlehmten Talsand wurde ein k_f-Wert von $2{,}3*10^{-6}$ m/s und für den sandigen Tallehm ein k_f-Wert von $1{,}4*10^{-6}$ m/s ermittelt.

Aufgrund der kurzen Versuchsdauer und der anzunehmenden fortschreitenden Verschließung von Poren durch Feinanteile wird ein Abschlag auf o.g. Durchlässigkeitsbeiwerte empfohlen. Als Grundlage zur Bemessung sollte deshalb **$k_f = 7*10^{-7}$ m/s** angesetzt werden.

Gemäß DIN 18300 werden die untersuchten Böden einer „schwachen Durchlässigkeit“ zugeordnet.

3. Bewertung der Ergebnisse

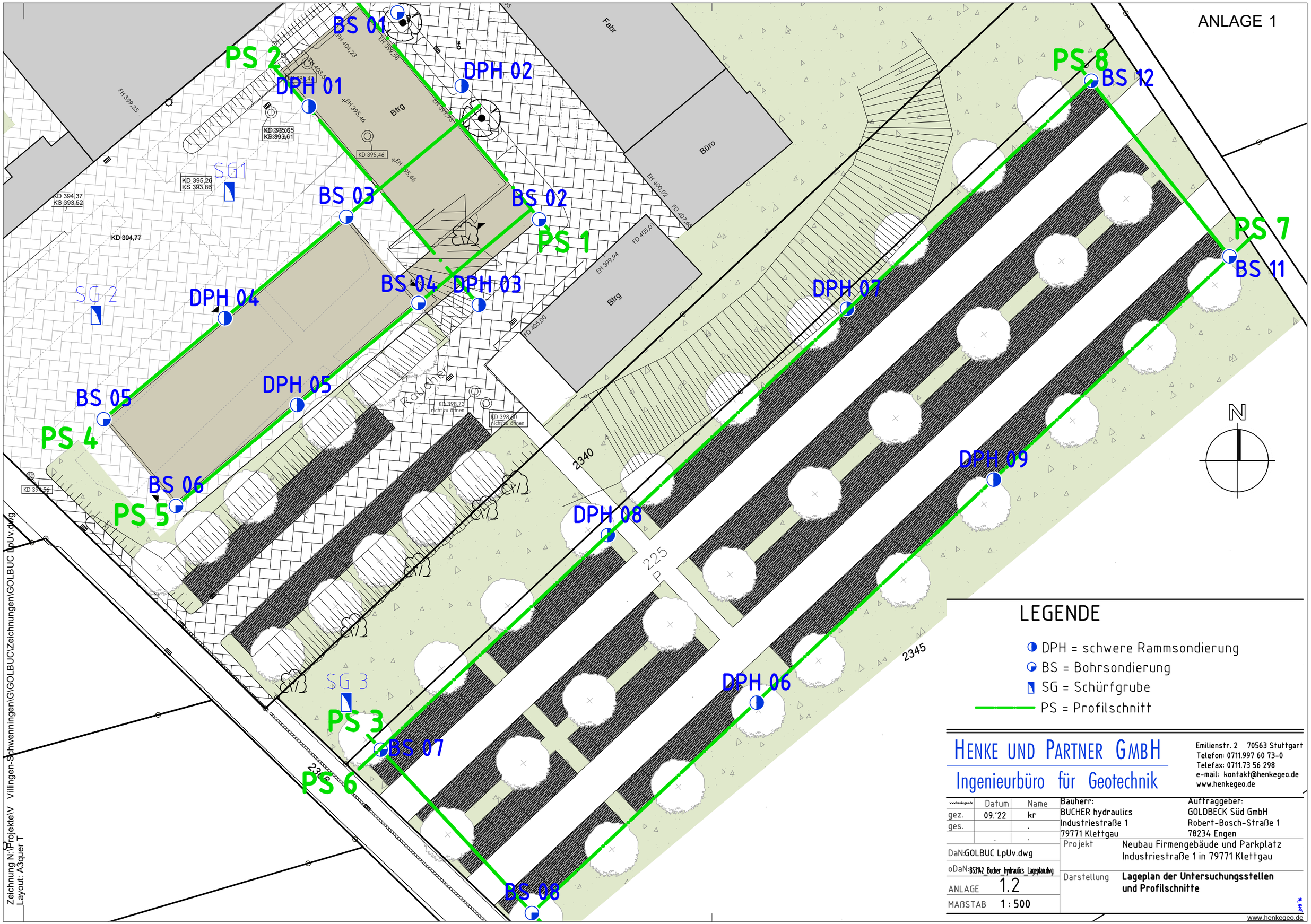
Die Bemessung und Herstellung von Versickerungsanlagen sind im DWA-Arbeitsblatt A 138 beschrieben. Gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 sind für Versickerungen generell Locker- und Festgesteine mit Durchlässigkeitsbeiwerten von k_f -Wert von > 10^{-6} m/s geeignet.

Die anstehenden Böden sind demnach nicht für eine konzentrierte Versickerung geeignet. Evtl. ist eine Teilversickerung oder eine Kombination aus Versickerung zusammen mit einer Regenrückhaltung über

Mulden oder Rigolen (bzw. ein kombiniertes Mulden-Rigolen-System) zur Pufferung unter gleichzeitiger Schaffung eines Notüberlaufs denkbar.

HENKE UND PARTNER GMBH
Ingenieurbüro für Geotechnik
Vertretung Schwarzwald-Baar
Dipl.-Geol. Dominic Köhler

ANLAGE 1



LEGENDE

- DPH = schwere Rammsondierung
- BS = Bohrsondierung
- SG = Schürfgrube
- PS = Profilschnitt

HENKE UND PARTNER GMBH
Ingenieurbüro für Geotechnik

Emilienstr. 2 70563 Stuttgart
Telefon: 0711.997 60 73-0
Telefax: 0711.73 56 298
e-mail: kontakt@henkegeo.de
www.henkegeo.de

www.henkegeo.de	Datum	Name
gez.	09.'22	kr
ges.		.
	.	.

DaN: GOLBUC LpUv.dwg

oDaN: BS3142_Bucher_hydraulics_Lageplan.dwg

ANLAGE 1.2

MAßSTAB 1 : 500

Bauherr:
BUCHER hydraulics
Industriestraße 1
79771 Klettgau

Auftraggeber:
GOLDBECK Süd GmbH
Robert-Bosch-Straße 1
78234 Engen

Projekt: Neubau Firmengebäude und Parkplatz
Industriestraße 1 in 79771 Klettgau

Darstellung: **Lageplan der Untersuchungsstellen und Profilschnitte**

www.henkegeo.de

Zeichnung N:\Projekte\V Villingen-Schwenningen\G\GOLBUC\Zeichnungen\GOLBUC LpUv.dwg
Layout: A3quer T

Versickerungsversuch in Schürfgrube

HENKE UND PARTNER GMBH
Ingenieurbüro für Geotechnik

Projekt: BV Erweiterung Bucher Hydraulic in Klettgau

Schürfgrubenbezeichnung: SG1 Versuchsdatum: 22.09.22

Bodenart Schürfgrubensohle: Talsand, stark verlehmt

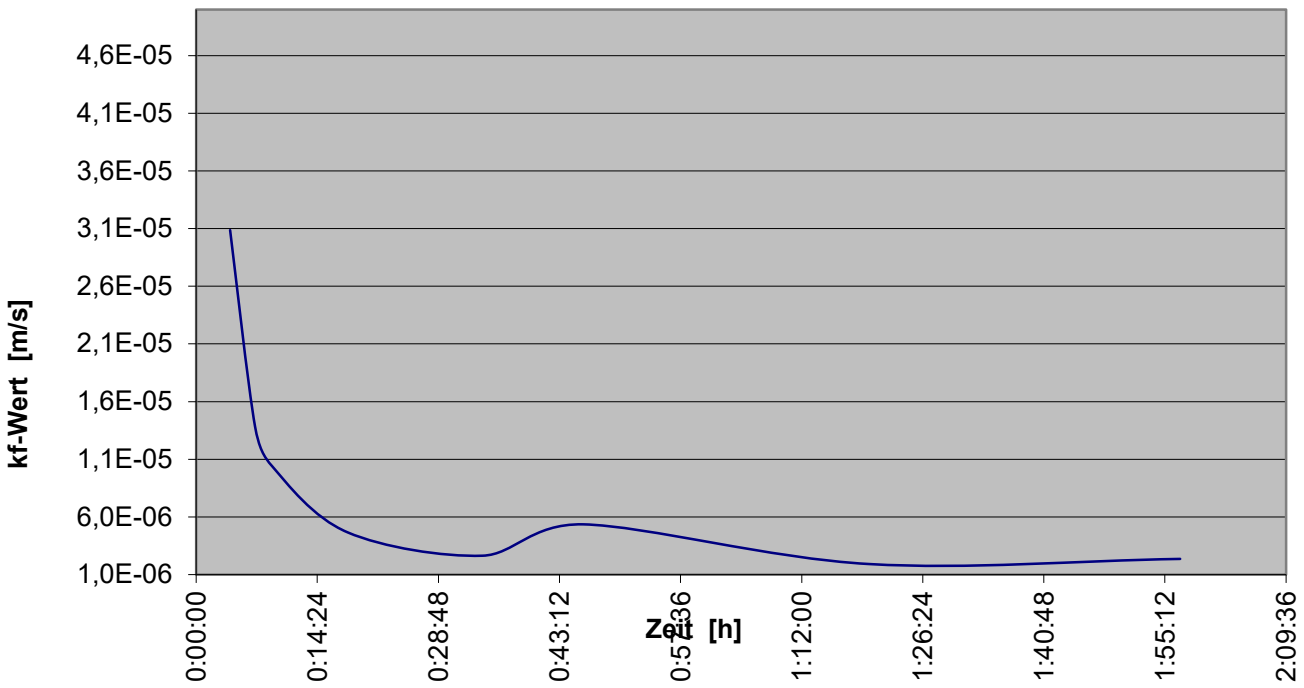
Grundwasserabstand l_s (m): 10

Schürfgrubenabmessungen:

Länge (m): 2,0 Breite (m): 0,9 Tiefe (m): 2,4

flächengleicher Kreis R_f (m): 0,726 umfanggleicher Kreis R_u (m): 0,891

Zeit	Intervalldauer	Pegelhöhe	dh	Qs	i_a	A_a [m²]	i_i	A_i [m²]	k_f
[h]	[sec]	z [m]	dz [m]	[m³/s]	$(l_s+z)/(l_s+z/2)$	$(R_u*z+(z^2/4))*\pi$	$(l_s+z)/(l_s)$	$R_f^2 * \pi$	$Qs/(i_a * A_a + i_i * A_i)$
0:00:00		1,250							
0:04:00	240	1,220	0,030	2,1E-04	1,0575	4,5850	1,122	1,66	3,089E-05
0:07:00	180	1,210	0,010	9,2E-05	1,0570	4,5379	1,121	1,66	1,384E-05
0:09:00	120	1,205	0,005	6,9E-05	1,0568	4,5144	1,121	1,66	1,042E-05
0:18:00	540	1,195	0,010	3,1E-05	1,0564	4,4676	1,120	1,66	4,668E-06
0:34:00	960	1,185	0,010	1,7E-05	1,0559	4,4209	1,119	1,66	2,647E-06
0:46:00	720	1,170	0,015	3,5E-05	1,0553	4,3511	1,117	1,66	5,359E-06
1:20:00	2040	1,155	0,015	1,2E-05	1,0546	4,2817	1,116	1,66	1,915E-06
1:57:00	2220	1,135	0,020	1,5E-05	1,0537	4,1898	1,114	1,66	2,385E-06



bearb.	Kr	gepr.	Af	geseh.	Be

Versickerungsversuch in Schürfgrube

HENKE UND PARTNER GMBH
Ingenieurbüro für Geotechnik

Projekt: BV Erweiterung Bucher Hydraulic in Klettgau

Schürfgrubenbezeichnung: SG2 Versuchsdatum: 22.09.22

Bodenart Schürfgrubensohle: Tallehm, sandig, schwach kiesig

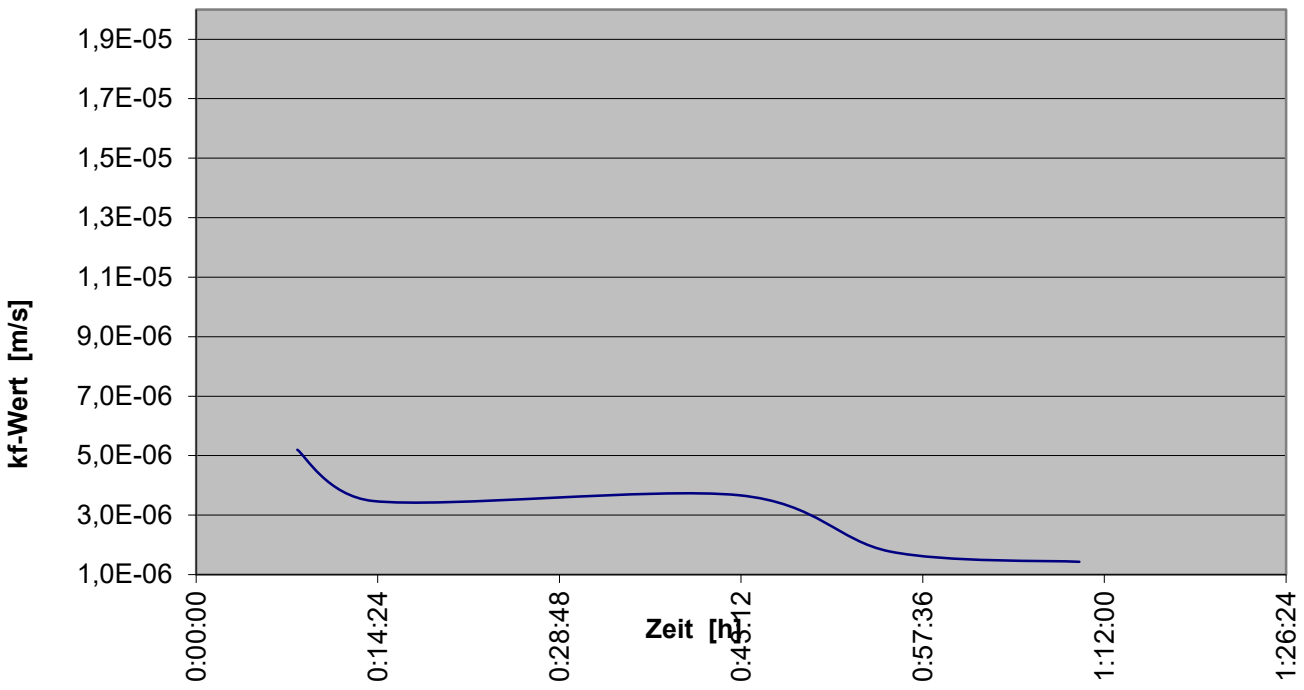
Grundwasserabstand l_s (m): 10

Schürfgrubenabmessungen:

Länge (m): 2,1 Breite (m): 0,9 Tiefe (m): 2,5

flächengleicher Kreis R_f (m): 0,776 umfanggleicher Kreis R_u (m): 0,955

Zeit	Intervalldauer	Pegelhöhe	dh	Qs	i_a	A_a [m²]	i_i	A_i [m²]	k_f
[h]	[sec]	z [m]	dz [m]	[m³/s]	$(l_s+z)/(l_s+z/2)$	$(R_u*z+(z^2/4))*\pi$	$(l_s+z)/(l_s)$	$R_f^2 * \pi$	$Qs/(i_a * A_a + i_i * A_i)$
0:00:00		1,290							
0:08:00	480	1,280	0,010	3,9E-05	1,0602	5,1268	1,128	1,89	5,203E-06
0:14:00	360	1,275	0,005	2,6E-05	1,0599	5,1018	1,128	1,89	3,482E-06
0:43:00	1740	1,250	0,025	2,7E-05	1,0588	4,9772	1,125	1,89	3,671E-06
0:55:00	720	1,245	0,005	1,3E-05	1,0586	4,9524	1,125	1,89	1,781E-06
1:10:00	900	1,240	0,005	1,1E-05	1,0584	4,9276	1,124	1,89	1,431E-06



bearb.	Kr	gepr.	Af	geseh.	Be