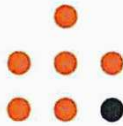


Projekt	Gemeinde Immendingen Ortsteil Mauenheim Ergänzungssatzung "Mauenheim, Flst.-Nr. 2494, Mauenheimer Straße" § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB		
Planinhalt	Zeichnerischer Teil		
Planungsphase	Satzung		
Maßstab Format	1:1.000	297	x 210 mm
Datum Bearbeiter	20.02.2017	jw	



Project GmbH
Planungsgesellschaft
für Städtebau,
Architektur und Freianlagen

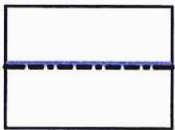
Ruiter Straße 1
73734 Esslingen
Telefon 0711 34585 - 0 Fax 70
www.project-gmbh.de

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II	GHmax. 8,50 m	Zahl der Vollgeschosse	maximale Gebäudehöhe
SD		Dachform	

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

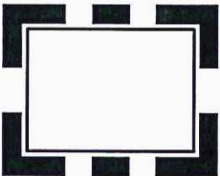


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) hier: Ersatzmaßnahme E2



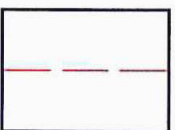
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen

4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

5. Nachrichtliche Übernahme

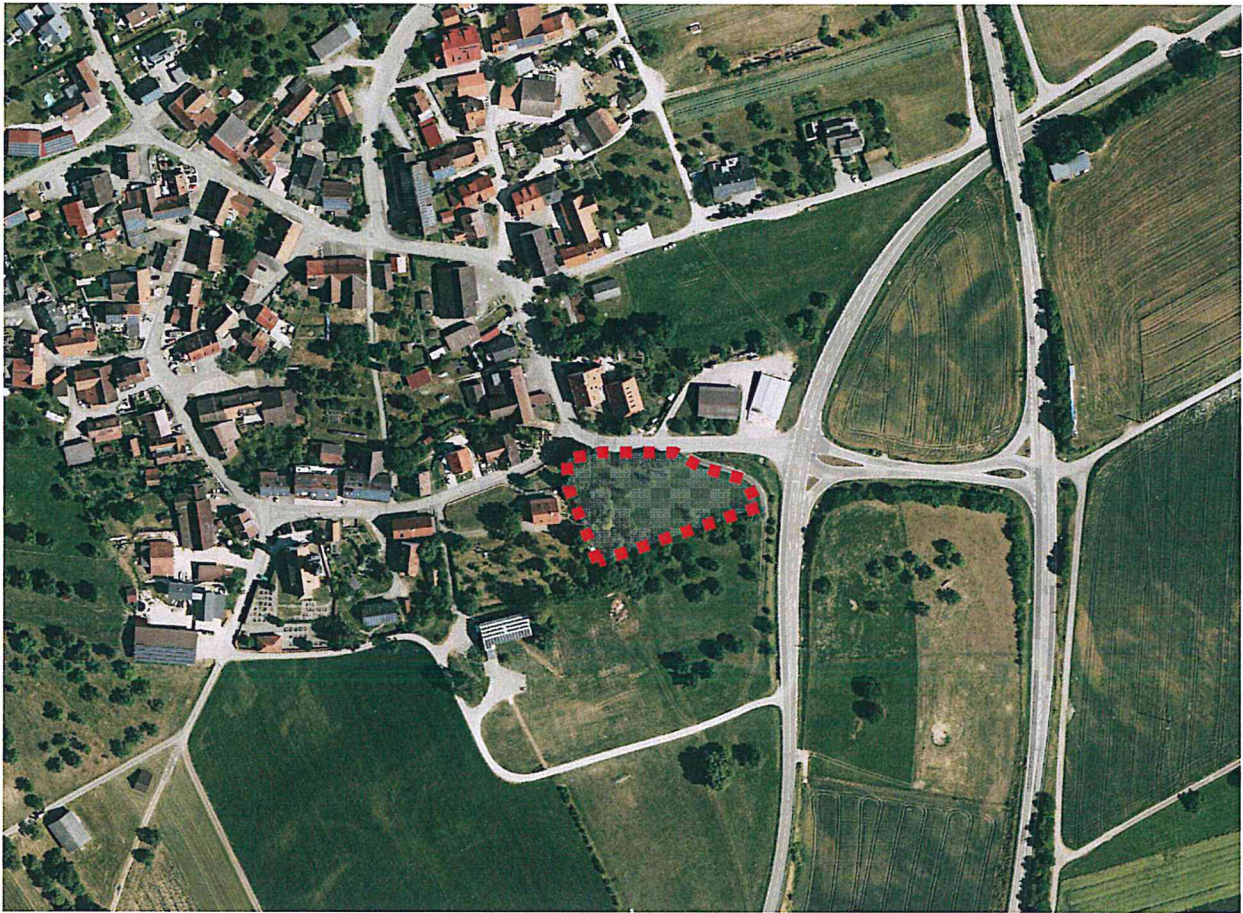


Anbauverbot nach dem Straßengesetz


Bürgermeister Markus Hagg



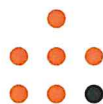

ERGÄNZUNGSSATZUNG „MAUENHEIM, FLST.- NR. 2494, MAUENHEIMER STRASSE“



Grafik: Luftbild, Vermessungsamt Tuttlingen

SATZUNG UND BEGRÜNDUNG

Stand: 20. Februar 2017



Project GmbH

PROJECT GmbH, PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR UND FREIANLAGEN

INHALT

1.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	3
2.	ERGÄNZUNGSSATZUNG „MAUENHEIM“	3
	§ 1 Geltungsbereich	3
	§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit	3
	§ 3 Festsetzungen.....	3
	1) Maß der baulichen Nutzung.....	3
	2) Überbaubare Grundstücksfläche.....	4
	3) Nebenanlagen	4
	4) Grünordnerische Festsetzungen	4
	§ 4 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme.....	6
	§ 5 Inkrafttreten	7
3.	VERFAHRENSVERMERKE.....	8
4.	BEGRÜNDUNG	9
	4.1. Anlass und Hintergrund	9
	4.2. Bestandssituation	10
	4.3. Verfahren	11
	4.4. Ziele der Festsetzungen	11
	4.5. Umweltbericht	11
	4.6. Eingriffsbewertung zur Ergänzungssatzung	12
	4.7. Artenschutz	27

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 118 des Gesetzes vom 31.08.2015
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013
- Planzeichenverordnung (PlanZV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.11.2014
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.04.2013

2. ERGÄNZUNGSSATZUNG „MAUENHEIM“

Satzung der Gemeinde Immendingen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, Ergänzungssatzung „Mauenheim, Flst.-Nr. 2494, Mauenheimer Straße“

Aufgrund der §§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Immendingen folgende Ergänzungssatzung zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mauenheim, Mauenheimer Straße erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Maßstab 1:1.000), welcher Bestandteil dieser Satzung ist. Das Flurstück Nr. 2494 wird teilweise in den im Zusammenhang gebauten Ortsteil Mauenheim einbezogen. Der Bereich umfasst eine Fläche von ca. 2.000 m².

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereichs der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

Für die Bebauung im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1) Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß Planeinschrieb bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH). Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen EFH und dem First.

Höhenlage

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese wird als Höhe des Fertigfußbodens definiert.

Die EFH ist im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalnull festgesetzt. Unter- und Überschreitungen von max. 0,5 m sind zulässig.

Dachformen

Die zulässige Dachform für Hauptgebäude ist Satteldach.

2) Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.
Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3) Nebenanlagen

Die Hofflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

4) Grünordnerische Festsetzungen**Private Grünflächen**

Die nicht überbauten Flächen des bebauten Grundstücks sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Dachflächen

Für Dacheindeckungen und die Ableitung von Niederschlagswasser ist die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig.

Entwässerung

Das anfallende Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zubringen, sofern dies technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

Maßnahme E 2 – Ersatzpflanzung von Obstbäumen, Anlage und Entwicklung einer Magerwiese

Im südlichen Teil des Flurstücks 2494 ist außerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung auf einer Maßnahmenfläche von ca. 815 m² eine Ersatzpflanzung von Obstbäumen durchzuführen. Es sind 4 Obsthochstämme - bevorzugt alte, regionale Sorten (siehe Pflanzgebot 3) – im südlichen Bereich der Maßnahmenfläche (ca. 565 m²) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen zu ersetzen. Es sind Hochstämme mit einer Stammhöhe von mind. 1,80 m zu verwenden. Die Pflanzung ist fachgerecht mit Bindepfahl und Verbißschutz durchzuführen.

Zudem ist in diesem Bereich als Unterwuchs eine kräuterreiche Wiese (Kräuteranteil mind. 30 %) einzusäen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Einsaat ist Saatgut aus regionaler Herkunft (autochthones Saatgut; Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland; Herkunftsregion 13 Schwäbische Alb) zu verwenden. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche ist auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden zu verzichten. In mehrjährigem Abstand kann eine Düngung der Baumscheiben erfolgen.

Pflege: Die Flächen sind generell auszuhagern. Das Schnittgut ist abzuräumen. Extensive Pflege mit einer 1 – 2-schürigen Mahd pro Jahr nach der Kräuterblüte. Erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni. Das Schnittgut ist abzuräumen.

Der nördliche Streifen der Maßnahmenfläche (ca. 250 m², ca. 4 m breit), der direkt an der Baugrenze liegt, kann als Zierrasen eingesät werden, da hier im Anschluss an das Betriebsgebäude eine intensivere Nutzung möglich ist.

Pflanzgebot 1 – Anpflanzung/Ergänzung einer Feldhecke

Innerhalb der im zeichnerischen Teil der Ergänzungssatzung mit „Pfg 1“ gekennzeichneten Fläche sind flächig heimische Sträucher der „Pflanzenliste 1“ zur Anlage einer Feldhecke zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen.

Art: Pflanzliste 1

Qualität: 2 x v., Höhe 60-100 cm

Pflanzgebot 2 – Anpflanzung/Ergänzung einer flächigen Gehölzpflanzung

Innerhalb der im zeichnerischen Teil der Ergänzungssatzung mit „Pfg 2“ gekennzeichneten Fläche sind flächig heimische Sträucher der nachfolgenden „Pflanzenliste 1“ zur Anlage einer flächigen Gehölzpflanzung zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Überhälter sind zu fördern. Abgängige Sträucher und Bäume sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Art: Pflanzliste 1

Qualität: 2 x v., Höhe 60-100 cm

Pflanzgebot 3 – Anpflanzung von Obsthochstämmen (private Grünflächen)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil der Ergänzungssatzung mit „Pfg 3“ gekennzeichneten Fläche sind 2 Obsthochstämmen (regionaltypische Obstsorten) gemäß der nachstehenden Art und Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden. Der Baumstandort ist so zu wählen, dass eine artgerechte Entwicklung des Baumes gewährleistet ist.

Art: Pflanzliste 2

Qualität: Hochstamm, StU min. 12-14 cm

- Baumart: regionaltypische Obstsorten gemäß „Pflanzenliste 2“

Pflanzenliste

Anmerkung: Die Auswahl der Laubbäume und Sträucher richtet sich nach der Liste der gebietsheimischen Gehölze in Baden-Württemberg.

Pflanzliste 1

Heimische Sträucher für die Pflanzung einer Feldhecke/flächige Gehölzpflanzung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Pflanzliste 2: Obstbäume

Regionaltypische Obstsorten

Apfel in Sorten:	Roter Booskoop, Brettacher, Gewürzluiken, Danziger Kantapfel
Birnen in Sorten:	Josephine von Mecheln, Vereinsdechantbirne, Madame
Zwetschge in Sorten:	Avallon, Katinka, Jojo, Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Nancy- Mirabelle

§ 4 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Artenschutz

§ 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) beinhaltet bestimmte Verbote der Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten. Bei jedem Vorhaben insbesondere im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. Ergänzungssatzungen hat der Vorhabenträger sicherzustellen, dass bei zu erwartenden Beeinträchtigungen, die nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften verboten wären, hierfür eine Ausnahme möglich ist bzw. muss eine solche beantragen. Dazu ist zu ermitteln, ob und in welcher Weise artenschutzrechtliche Verbote berührt werden. Die europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten sind für nach § 15 BNatSchG oder bestimmte Vorhaben lt. BauGB zulässige Eingriffe artenschutzrechtlich relevant.

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die sicherstellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden, sind nachfolgend sowie in Kap. 4.7 aufgeführt.

Vermeidungsmaßnahmen

V6 Bauzeitenbeschränkung:

Rodungsarbeiten und die Baufeldfreimachung können nur außerhalb der Brutperiode von Vögeln, d.h. im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

V7 Schonende Fällung von Obstbäumen zum Schutz von überwinternden Fledermäusen:

Obstbäume, die erkennbare Baumhöhlen oder Spalten aufweisen, sind schonend und vorsichtig zu fällen, d.h. langsam und behutsam umzulegen (z.B. Festhalten der Krone mittels Frontlader). Anschließend sind die Stamm- und Starkholzabschnitte, die Höhlen aufweisen, in ausreichender Größe gesondert und wiederum vorsichtig abzuschneiden und randlich, außerhalb des Baufeldes im südlichen Bereich des Flurstücks 2494 abzuliegen und hier mindestens bis Ende April zu lagern. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Öffnungen der Höhlen oder Spalten zugänglich verbleiben.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF1 Aufhängen von künstlichen Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel:

Es sind jeweils 2 Fledermauskästen und Vogelnistkästen für höhlenbrütende Arten (Star, Meisen, Feldsperling) an bestehenden Gehölzen (vordringlich alte Bäume) im westlichen Randbereich des Flurstücks 2494 anzubringen, die vom Vorhaben nicht betroffen sind. Da eine Rodung der Obstbäume im Winterhalbjahr ab Oktober bis Februar möglich ist, sind die Nisthilfen bis zum Beginn der darauffolgenden Brutperiode, d.h. bis spätestens Ende Februar anzubringen. Zur Schonung der Bäume sind die Kästen mit Aluminiumnägeln anzubringen. Die Kästen sind jährlich zu kontrollieren und soweit erforderlich (Vogelniströhen) auch zu reinigen.

Anbauverbot an der Kreisstraße

Gemäß § 22 StrG besteht außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen in einem Abstand bis 15 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten (auch Werbeanlagen). Dieses ist im zeichnerischen Teil der Satzung nachrichtlich dargestellt. In der Anbaubeschränkungszone zwischen 15 m und 30 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße aus dürfen nur Werbeanlagen, die sich am Ort der Leistung befinden, erstellt werden. Eine Blendwirkung von Werbeanlagen in Richtung der klassifizierten Straßen ist auszuschließen.

Erdaushub

Gemäß § 2 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz ist der Erdaushub aus der Baugrube soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Wiederverwertung von anfallendem unbelastetem Bodenmaterial außerhalb des Plangebiets auf landwirtschaftlichen Flächen bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Tuttlingen. Bei der baulichen Umsetzung sind die nachfolgenden Ausführungen zu beachten, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsam und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen:

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse und optimale Bodenfeuchte zu achten. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max.1,5 m mächtig) ist durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist die Oberbodenmiete geeignet zu bepflanzen. Sie darf nicht befahren werden. Evtl. entstandene Bodenverdichtungen sind rückgängig zu machen. Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u. a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

Wird für evtl. Auffüllungen zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial oder Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 einhält, verwendet werden. Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes einzuholen. Das qualifizierte Recyclingmaterial muss gebrochen sein, analytisch untersucht und die Herkunft muss bekannt sein.

Bodenfunde

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist, sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Tuttlingen unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

Entwässerung

Die Versickerung von anfallendem Dachflächenwasser ist im Rahmen eines Bauantrags mit dem Landratsamt abzustimmen, da diese evtl. der wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Immendingen



Markus Hugger, Bürgermeister

3. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Immendingen hat in seiner Sitzung vom 28.11.2016 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Mauenheim, Flst.-Nr. 2494, Mauenheimer Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 28.11.2016 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2016 bis einschließlich 13.01.2017 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 28.11.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2016 bis einschließlich 05.01.2017 beteiligt.

Die Gemeinde Immendingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ die Ergänzungssatzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Ausgefertigt, Immendingen, den


Markus Hugger, Bürgermeister



4. BEGRÜNDUNG

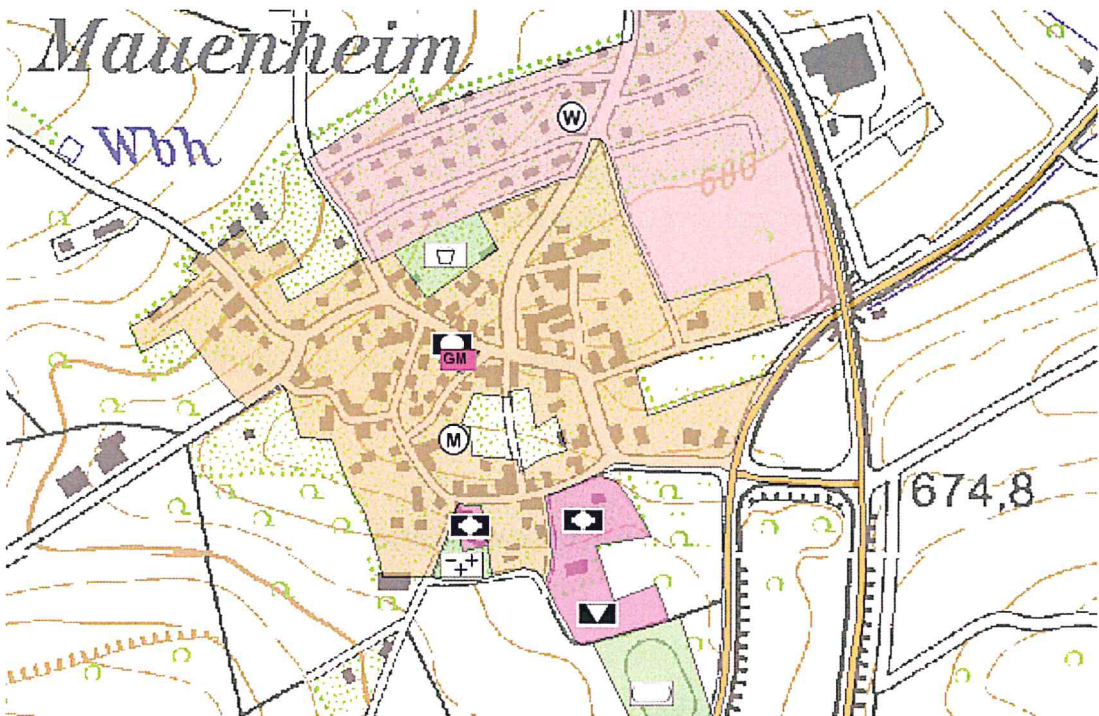
4.1. Anlass und Hintergrund

Ein derzeit im Ortskern von Mauenheim ansässiges Sanitärunternehmen beabsichtigt aus der Gemengelage auszulagern. Der bestehende Standort ist zu klein geworden und dies erzeugt zunehmend Konflikte mit der Nachbarschaft. Um den Unternehmer am Ort zu halten wird gemeinsam mit der Gemeinde eine Umsiedlung ins Auge gefasst. So soll auf dem Flurstück Nr. 2494 am Ortsrand eine Gewerbehalle entstehen.



Grafik: Lageplan, BIA Bauplanung, Hüfingen, 12.10.2016

Der aktuelle Flächennutzungsplan weist das Grundstück als Außenbereich aus. Einen Bebauungsplan gibt es für diesen Bereich nicht. So soll mit der Ergänzungssatzung Baurecht erlangt werden.

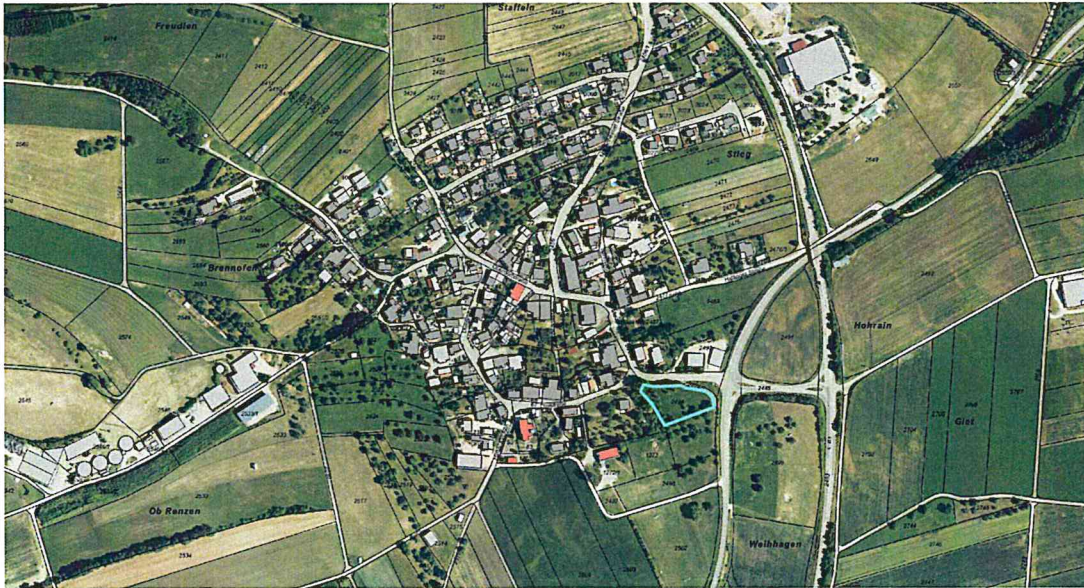


Grafik Flächennutzungsplan GVV Immendingen – Geisingen, 12.04.2000

4.2. Bestandssituation

Räumliche Lage

Das Gebiet der Ergänzungssatzung liegt im Südosten des Ortsteils Mauenheim. Es wird begrenzt durch die Mauenheimer Straße im Norden, die Kreisstraße K 5927 im Osten, das Pfarrhaus im Westen und eine Streuobstwiese im Süden.



Grafik: Luftbild mit Kataster, ohne Maßstab

Städtebauliches Umfeld

Der Abzweig der Mauenheimer Straße von der Kreisstraße K 5927 kann als Ortseingang von Mauenheim angesehen werden.

Gleich nördlich der Mauenheimer Straße beginnt die Bebauung. Dort liegen zwei gewerblich genutzte Gebäude bzw. Hallen und daran anschließend ein Wirtschaftsgebäude und ein Gästehaus. Im weiteren Verlauf der Mauenheimer Straße und der Dielstraße beginnt bereits der Ortskern mit einer Bebauung in Gemengelage. Südlich des Knotenpunktes Mauenheimer Straße/ Dielstraße liegt das Pfarrhaus in einer großen Gartenanlage und südlich davon befindet sich die Alpenblickhalle (Mehrzweckhalle).

Das Flurstück Nr. 2494 liegt in einer „Taschenlage“ und ist geprägt durch die umgebende bauliche Nutzung, die sowohl gewerbliche Nutzung als auch Wohnnutzung beinhaltet.

Die städtebauliche Prägung weist ein Mischgebiet bzw. Dorfgebiet gemäß BauNVO auf.

Aktuelle Flächennutzung

Das Flurstück Nr. 2494 der Gemarkung Mauenheim wird derzeit als Grünland (Wiese mit einzelnen Obstbäumen) genutzt.

Topografie

Das Gelände liegt ca. 1,0 m über dem Niveau der Mauenheimer Straße im Norden und steigt nach Süden nochmal um ca. 2,0 m an.

Erschließung

Das Gebiet ist durch die nördlich gelegene Mauenheimer Straße und den nordöstlich anschließenden landwirtschaftlichen Weg erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist bereits an die öffentliche Wasserversorgung und die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

4.3. Verfahren

Die Erstellung von Ergänzungssatzungen erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB über § 13 BauGB.

Im Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB kann, wie im vorliegenden Fall, von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Für diese Satzung soll die formelle Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Daher wurde in der Bekanntmachung der Offenlegung darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können.

4.4. Ziele der Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Hiervon wurde Gebrauch gemacht. Dies bezieht sich auf das geplante Bauvorhaben und die Eingriffsregelung.

Zur Deckelung der baulichen Eingriffe am Ortsrand wurde die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

Als Bezugshöhe wurde die Erdgeschossfußbodenhöhe absolut in Meter über NN festgesetzt. Diese bezieht sich auf eine mittlere Höhe im Gelände.

Die Grundflächenzahl ergibt sich aus der BauNVO § 17 und muss daher nicht festgesetzt werden.

Die in Mauenheim vorherrschende Dachform ist das Satteldach. Somit soll dies auch für den Bereich der Ergänzungssatzung festgesetzt werden.

Der durch die Baugrenze eruierte Bereich stellt einen grundsätzlich bebaubaren Bereich dar. Der Bereich wird definiert durch den Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 2,50 m, topografisch schwierig zu bebauenden Randbereichen, der Fläche des Anbauverbots der Kreisstraße und den Flächen der Pflanzgebote. Innerhalb der Baugrenze können das Bauvorhaben inklusive Nebenanlagen umgesetzt werden.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern die Zielsetzung, ein durchgrüntes Mischgebiet zu schaffen. Die nicht überbauten Flächen des bebauten Grundstücks sind gärtnerisch anzulegen. Ferner ist im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ein flächiges Pflanzgebot mit Obsthochstämmen vorgesehen. Zudem wird die vorhandene Gebietsstruktur erhalten und Eingriffe im Schutzgut Arten und Biotope minimiert. Der nördliche und der westliche Randbereich des Gebietes werden mit einem flächigen Pflanzgebot (Feldhecke und Feldgehölz) versehen, um eine Eingrünung des Plangebietes zu erreichen bzw. den Bestand zu ergänzen.

Durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft wird eine Ersatzpflanzung von Obstbäumen durchgeführt. Die Maßnahme dient dem Erhalt der landschaftsbildprägenden Streuobstwiesennutzung, der Ortsrandeingrünung sowie dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. Das Entwicklungsziel einer kräuterreichen Magerwiese wird durch entsprechende Pflege erreicht.

4.5. Umweltbericht

Mit dieser Satzung oder Ihrem Vollzug wird weder die Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG noch nach Landesrecht begründet. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter. Demzufolge kann von einer Umweltprüfung, der Angabe umweltbezogener Informationen sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass auf die Umweltprüfung verzichtet wird.

4.6. Eingriffsbewertung zur Ergänzungssatzung

Planungsanlass und Aufgabenstellung

Die Erstellung von Ergänzungssatzungen erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB über § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren). Mit dieser Satzung oder ihrem Vollzug wird weder die Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG noch nach Landesrecht begründet. Zudem bestehen im vorliegenden Fall keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Demzufolge kann von einer Umweltprüfung, der Angabe umweltbezogener Informationen sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass auf die Umweltprüfung verzichtet wird.

Dennoch sollen die umweltrelevanten Auswirkungen der Ergänzungssatzung dargestellt werden, da sie im Verfahren weiterhin als Abwägungsbelang gelten. Es wird der Frage nachgegangen, ob durch die geplante Umnutzung des Geländes mit erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt zu rechnen ist. Zudem werden dann Art und Umfang von in der Ergänzungssatzung festzusetzenden Maßnahmen innerhalb – und wenn nötig – außerhalb des Plangebietes ermittelt und festgelegt.

Zunächst erfolgt eine kurze Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich. Der Einwirkungsbereich der geplanten Bebauung beschränkt sich im vorliegenden Fall nicht nur auf den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung, da darüber hinaus baubedingte Wirkungen auf den angrenzenden Bereich des Flurstücks 2494 zu erwarten sind. In diesem Bereich ist voraussichtlich durch die Erstellung der Baugrube und die Baustelleinrichtung eine Beeinträchtigung im Schutzgut Boden sowie Arten und Biotope anzunehmen. Daher wird die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf die komplette Fläche des Flurstücks 2494 (ca. 2.815 m²) bezogen.

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit sowie die Bewertung von Eingriffen in die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch und Kultur und Sachgüter werden verbal-argumentativ durchgeführt. Für die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope erfolgt nach Abstimmung mit dem Landratsamt Tuttlingen eine detaillierte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. Die Basis für die Bewertung bilden die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahme“ (LFU 2005). Die allgemeine Bestandsaufnahme und die Erhebung der Biotoptypen erfolgten mittels einer Ortsbegehung am 05.10.2016.

Kurzdarstellung des Planinhaltes und der Planungsziele

Ein derzeit im Ortskern von Mauenheim ansässiges Sanitärunternehmen beabsichtigt umzusiedeln. So soll auf dem nördlichen Teil des Flurstücks Nr. 2494 am Ortsrand eine Gewerbehalle entstehen. Der Flächennutzungsplan weist das Grundstück als Außenbereich aus. Einen Bebauungsplan gibt es für diesen Bereich nicht. So soll mit der Ergänzungssatzung Baurecht erlangt werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt. Innerhalb der Baugrenze können Bauvorhaben inklusive Nebenanlagen umgesetzt werden. Die GRZ ist gemäß BauNVO auf 0,6 festgelegt. Eine Überschreitung der GRZ bis auf 0,8 für Nebenanlagen ist zulässig.

Charakterisierung des Untersuchungsraums

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Mauenheim und umfasst den nördlichen Teil des Flurstücks Nr. 2494. Es wird begrenzt durch die Mauenheimer Straße im Norden, die Kreisstraße K 5927 im Osten, das Pfarrhaus im Westen und Grünlandflächen mit Streuobstnutzung im Süden. Das Gelände liegt ca. 1,0 m über dem Niveau der Mauenheimer Straße im Norden und steigt nach Süden nochmal um ca. 2,0 m an.

Immendingen und die Gemarkung von Mauenheim gehören zur Großlandschaft „Schwäbische Alb“. In Immendingen grenzen die Naturräume „Hegaualb“ und „Baaralb + Oberes Donautal“ aneinander. Das Planungsgebiet liegt bereits im Naturraum „Hegaualb“. Die Hegaualb bildet die südliche Abdachung der Südwest-Alb zum Hegau und zu den Donau-Ablach-Platten hin.

Als potentielle natürliche Vegetation bezeichnet man die Pflanzengesellschaft, die sich einstellen würde, wenn der Mensch keinen weiteren Einfluss auf das Gebiet nimmt. Die potentielle natürliche Vegetation wird vom Waldmeister-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Waldgersten-Buchenwald; örtlich Eichen-Eschen-Hainbuchen-Feuchtwald oder Bergahorn-Eschen-Feuchtwald gebildet.

Schutzgut Boden

Geologischer Untergrund

Der geologische Untergrund wird im Bereich von Mauenheim gemäß geologischer Übersichtskarte des LGRBs von der geologischen Einheit der Unteren Süßwassermolasse des Tertiärs sowie von liegende Bankkalk-, Zementmergel- und hangende Bankkalk-Formation des Juras gebildet.

Boden

Die vorherrschenden Böden („Leitbodenassoziation“) im Bereich von Mauenheim sind Rendzinen und Pararendzinen aus Kalkstein- und Mergelsteinzersatz sowie Juranagelfluh. Die Böden sind überwiegend skeletthaltig, meist mittel- bis tiefgründig. Vorherrschende Bodenart ist Lehm (Quelle: E-Mail Frau Mattes, Landratsamt Tuttlingen, 18.10.2016).

Bodennutzung

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt (Grünlandnutzung mit Streuobstbestand). Im westlichen Teil des Flurstücks ist aufgrund der Topographie keine landwirtschaftliche Nutzung möglich. Derzeit wird in diesem Bereich Bodenmaterial gelagert.

Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebiets bekannt.

Bodendenkmale

Bisher sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmale bekannt. Vorsorglich wird auf die Bestimmungen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

Bestandsbewertung

Die Bewertung der vorhandenen Böden erfolgt anhand der Arbeitshilfe des Umweltministeriums für „das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (Stand Dezember 2012) in Verbindung mit der Arbeitshilfe Heft 23 „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (Stand 2010).

Die Ermittlung der Bodenfunktionen teilt sich auf die Einzelbewertung von:

- der natürlichen Ertragsfähigkeit,
- dem Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
- dem Filter und Puffer für Schadstoffe,
- Standort für naturnahe Vegetation.

Für die genannten ersten drei Einzelfunktionen werden je nach Leistungsfähigkeit Werte von 0 (versiegelt) bis 4 (sehr hohe Leistungsfähigkeit) vergeben. Erreicht die Bodenfunktion „Sonderstandort für Naturnahe Vegetation“ die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch), wird der Boden bei der Gesamtbewertung in die Wertstufe 4 eingestuft. In allen anderen Fällen wird die Wertstufe des Bodens durch das arithmetische Mittel der anderen drei Bodenfunktionen ermittelt. Für die Böden im Plangebiet liegen Bodenwerte vor, die für die Bewertung herangezogen werden. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mit Wertstufe 2 nur mittel. Die Funktion Filter und Puffer für Schadstoffe wird mit Wertstufe 3 (hoch) und der Ausgleichskörper im Wasserkreislauf nur mit Wertstufe 1 (gering) bewertet. Die Gesamtbewertung ergibt also Wertstufe 2 (mittel) (Quelle: E-Mail Frau Mattes, Landratsamt Tuttlingen, 13.10.2016). Das Schutzgut Boden wird somit im Plangebiet im Durchschnitt als Schutzgut von mittlerer Bedeutung bewertet. Der Bestand hat eine Wertigkeit von 5.754 BWE (Bodenwerteinheiten). Die detaillierte Aufstellung erfolgt in nachfolgender Tabelle.

Ermittlung und Bewertung des Eingriffs

Eingriffe in den Boden können im vorliegenden Fall durch Versiegelung für die Errichtung von baulichen Anlagen wie Gebäude, Wege, Zufahrten und Stellplätze verursacht werden. Abgrabungen und Aufschüttungen zur Einpassung des übrigen Geländes (Garten und sonstige Grünflächen) wird nicht als erheblicher Eingriff gewertet, da der Oberboden nur zeitweilig abgeschoben oder verdichtet wird, die Bodenfunktionen jedoch durch Wiederauftrag des Oberbodens oder Tiefenlockerung auf diesen Flächen wiederhergestellt wird. Dadurch bleiben

die Bodenfunktionen erhalten. Ein erheblicher Eingriff durch Abgrabungen kann durch einen Massenausgleich vor Ort vermieden werden. Darüber hinaus sind bei den Bauarbeiten die Vorgaben des Merkblatts des Landratsamtes Tuttlingen „Praktische Umsetzung des Bodenschutzes bei Bauarbeiten“ (Stand 2013) zu beachten.

Allgemein gültige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Erhaltung der natürlichen Bodenverhältnisse in nicht beanspruchten Bereichen, Schutz während der Bauphase.
- Minimierung von Verdichtung während der Bauzeit durch flächensparende Ablagerungen von Baustoffen. Sicherung der Umgebung der Baustelle vor Befahren.
- Beschränkung von Erdbewegungen auf ein unumgängliches Maß.
- Minimierung des Verlusts durch sorgfältige Trennung von Ober- und Unterboden, sachgemäße Lagerung des Bodens und eventueller Wiedereinbau.
- Beschränkung der Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung auf das unvermeidbare Maß durch ausschöpfen der maximalen GRZ, kurze Zufahrten und Zuwege sowie geländeangepasste Bauweise.

Spezielle Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Stellplätze sind teilversiegelt auszuführen. Sie sind mit Rasenschutzwabenplatten, Rasenpflaster, Rasengittersteinen sowie sonstigen wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
- Für Dacheindeckungen und die Ableitung von Niederschlagswasser ist die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig. Das anfallende Dachflächenwasser wird somit schadlos nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht.
- Gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Flächen.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden als Festsetzung und Empfehlung in die Ergänzungssatzung übernommen.

Die Wirkung des Eingriffs und der sich daraus ergebende Kompensationsbedarf (KB) wird durch Multiplikation der von dem Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe des Bodens vor dem Eingriff (WvE) und der Wertstufe des Bodens nach dem Eingriff (WnE) berechnet. Der Kompensationsbedarf wird letztlich in Bodenwerteinheiten (BWE) berechnet.

Der Eingriff wird nach der Formel: $F (m^2) \times (WvE - WnE) = KB (BWE)$ berechnet mit

$F(m^2)$	=	Eingriffsfläche in Quadratmeter
WvE	=	Wertstufe des Bodens vor dem Eingriff
WnE	=	Wertstufe des Bodens nach dem Eingriff
KB (BWE)	=	Kompensationsbedarf in Bodenwerteinheiten
WE	=	Werteinheiten (Fläche mal Wert)

Für die Gegenüberstellung der Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter sind die unterschiedlichen Bewertungseinheiten in Ökopunkte umzurechnen. Folgender Bewertungsschlüssel wird für die Werteinheiten des Schutzgutes Boden gemäß der Arbeitshilfe des Umweltministeriums für „das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012) angesetzt:

1 Bodenwerteinheit (BWE) = 4 Ökopunkte (ÖP)

In der nachfolgenden Tabelle ist der Bodenwertigkeit im Bestand, die Bodenwertigkeit der Planung unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (z.B. Teilversiegelung, gärtnerische Anlage nicht überbaubaren Flächen) gegenübergestellt. Für den Geltungsbereich ist gemäß BauNVO als Mischgebiet eine GRZ von 0,6 festgelegt. Eine Überschreitung der GRZ für Stellplätze und Zufahrten bis 0,8 ist zulässig. Die Stellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien sind als Minimierungsmaßnahmen (Teilversiegelung) anzurechnen. Hier werden 100 % der Nebenanlagen (Hoffläche) pauschal veranschlagt.

Eingriffe in das Schutzgut Boden sind nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erheblich. Ein Ausgleich ist erforderlich.

Bodenklasse (Bodenart und Zustandsstufe Acker / Grünland) im Bestand	m ²	Anteil in %	Natürliche Boden- fruchtbarkeit in BWE	Ausgleichs- körper im Wasserkreis-lauf in BWE	Filter und Puffer für Schadstoffe in BWE	Durschnittliche Wertigkeit in BWE / m ²	Durschnittliche Wertigkeit in Ökopunkte / m ² 11)	Wertigkeit vor dem Eingriff (WvE) in BWE	Wertigkeit vor dem Eingriff (WvE) in ÖP
keine Angabe, keine Werte vom LRA übermittelt	2.815 m ²	100%	2	1	3	2,0 BWE	8 ÖP	5.630 BWE	22.520 ÖP
Bestand gesamt	2.815 m ²	100%						5.630 BWE	22.520 ÖP

Planung			Anrechenbare Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Durschnittliche Wertigkeit in BWE / m ²	Durschnittliche Wertigkeit in Ökopunkte / m ² 11)	Wertigkeit nach dem Eingriff (WnE) in BWE	Wertigkeit nach dem Eingriff (WnE) in ÖP
	Gebäude	Nettobauland x GRZ 2.000 m ² x 0,60 = 1.200 m ²	100% Vollversiegelung	0,0 BWE	0 ÖP	0 BWE	0 ÖP
	Nebenanlagen	Nettobauland x GRZ-Überschreitung 2.000 m ² x 0,20 = 400 m ²	100% Teilversiegelung	0,5 BWE	2 ÖP	200 BWE	800 ÖP
	Gartenfläche	Nettobauland abzügl. Gebäude und Nebenanlagen 2.000 m ² - 1.600 m ² = 400 m ²	100% Böden des Innenbereichs	1,0 BWE	4 ÖP	400 BWE	1.600 ÖP
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)			815 m ² x 1,00 = 815 m ²	100% Böden des Innenbereichs	1,0 BWE	4 ÖP	815 BWE 3.260 ÖP
Planung gesamt			Summe			1.415 BWE	5.660 ÖP

Bodenwertbilanz	Summe Wertpunkte Bestand	5.630 BWE	22.520 ÖP
	Summe Wertpunkte Planung	1.415 BWE	5.660 ÖP
	Kompensationsbedarf	4.215 BWE	16.860 ÖP

Nach Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsbedarf von insgesamt 16.860 ÖP, der über planexterne Maßnahmen kompensiert werden muss.

Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsbereich. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasser- oder Quellschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten. Das wichtigste Kriterium zur Bewertung von Flächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Grundwasser ist die Durchlässigkeit der anstehenden Gesteinsformation. Diese beeinflusst das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung. Für die Grundwasserneubildung spielen neben der Durchlässigkeit des Gesteins auch die Nutzungsart (z.B. Wald, Acker, ...) sowie überlagernde Schichten eine Rolle. Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit des Oberen Jura (Schwäbische Fazies, Grundwasserleiter). Der Grundwasserleiter des Oberen Jura ist u.a. großflächig in Baden-Württemberg verbreitet. Die Schichten des Oberen Jura sind größtenteils sehr wasserdurchlässig, was eine rasche Versickerung des Grundwassers zur Folge hat. Der Grundwasserleiter ist von überregionaler Bedeutung, jedoch sehr verschmutzungsempfindlich.

Die Bewertung des Schutzgutes Grundwasser erfolgt nach dem 5-stufigen Bewertungsrahmen der LFU (LFU 2005). Die geologische Formation des Plangebiets ist der Stufe C „mittel“ zugeordnet. Das Schutzgut Wasser wird in der Gesamtbetrachtung des Gebiets – ohne versiegelte Flächen – als Schutzgut von mittlerer Bedeutung eingestuft.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Stellplätze sind teilversiegelt auszuführen. Sie sind mit Rasenschutzwabenplatten, Rasenpflaster, Rasengittersteinen sowie sonstigen wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
- Für Dacheindeckungen und die Ableitung von Niederschlagswasser ist die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig. Das anfallende Dachflächenwasser wird somit schadlos nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht.
- Gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Flächen.

Ermittlung und Bewertung des Eingriffs

Durch die oben aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen in weiten Teilen vermieden werden. Der natürliche Wasserkreislauf wird durch die Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen unterstützt. Die Grundwasserfließrichtung sowie die Grundwasserneubildung werden durch die geplante kleinflächige Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt. Gegenüber dem Status quo wird es zwar zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrads kommen, der jedoch keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Wasser bewirkt. Zudem handelt es sich um ein Schutzgut mittlerer Wertigkeit, daher werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft. Es erfolgt somit kein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden als Festsetzung und Empfehlung in die Ergänzungssatzung übernommen.

Schutzgut Klima, Luft

Die Gemeinde Immendingen mit dem Ortsteil Mauenheim ist klimatisch betrachtet kontinental geprägt und gehört zum Großklimabereich der Schwäbischen Alb. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6,2 – 7,5°C. Der jährliche Niederschlag bei 750 – 800 mm/a und in höheren Lagen bis zu 850 mm/a.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich klimawirksame Strukturen (Wiesenfläche/Gehölzbestände), die eine positive Wirkung durch Kalt- und Frischluftentstehung sowie die Bindung von Stäuben etc. haben. Aufgrund der topografischen Lage und der Geländeneigung ist von einem Kaltluftabfluss in die Ortslage auszugehen. Gemäß dem 5-stufigen Bewertungsrahmen der LFU (LFU 2005) wird dem Schutzgut Klima/ Luft im Plangebiet als Schutzgut mit hoher Bedeutung eingestuft.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Stellplätze sind teilversiegelt auszuführen. Sie sind mit Rasenschutzwabenplatten, Rasenpflaster, Rasengittersteinen sowie sonstigen wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
 - Gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Flächen.
-

Ermittlung und Bewertung des Eingriffs

Durch die oben aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen in weiten Teilen vermieden werden. Gegenüber dem Status quo wird es zwar zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrads kommen, der kleinklimatisch Veränderungen (Überhitzung) nach sich zieht. Da es sich jedoch um eine kleinräumige Versiegelung in Ortsrandlage handelt und die angrenzenden Wiesenflächen weiterhin als wichtige Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete zur Verfügung stehen, sind keine signifikanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten. Die Verringerung der Kaltluftproduktionsflächen sowie die Erhöhung des Versiegelungsgrades werden daher als nicht erheblich angesehen. Der Kaltluftabfluss in die Ortslage von Mauenheim wird durch die geplante Bebauung ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden als Festsetzung und Empfehlung in die Ergänzungssatzung übernommen.

Schutzgut Arten und Biotope

Es befinden sich keine gemäß BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete oder gem. § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG BW geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs.

Ca. 100 m südlich vom Plangebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet „Hegau“ (LSG 3.27.057). Von einer Beeinträchtigung durch die Realisierung der geplanten Bebauung ist nicht auszugehen.

Das Plangebiet ist als Kernfläche des Biotopverbunds für den Teilbereich Offenland mittlerer Standorte ausgewiesen (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW). Nach der „Arbeitshilfe - Fachplan Landesweiter Biotopverbund“ (LUBW 2014) wurden für die räumliche Abbildung der Kernflächen des Biotopverbunds für den mittleren Anspruchstyp Kartierungen der FFH-Lebensraumtypen Magere Flachland- und Bergmähwiesen sowie Daten zu Streuobstbeständen der Laserscan-Befliegung Baden-Württembergs (Stand 2005) verwendet. Ergänzt wurden diese Flächenkulissen um Flächen ausgewählter Arten, die im Rahmen des Artenschutzprogramms Baden- Württemberg (ASP) erfasst worden sind.

Gemäß § 22 NatSchG BW ist der Fachplan Landesweiter Biotopverbund einschließlich des Generalwildwegeplans die Grundlage für die Schaffung des Biotopverbunds. Alle öffentlichen Planungsträger haben bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen. Die im Fachplan Landesweiter Biotopverbund dargestellten Biotopverbundelemente sind durch Biotopgestaltungsmaßnahmen und durch Kompensationsmaßnahmen mit dem Ziel zu ergänzen, den Biotopverbund zu stärken.

Die vorkommenden Biotope werden nachfolgend kurz beschrieben. Die Beschreibung der Biotoptypen sowie die Bewertung und die Bilanzierung des Eingriffs beziehen sich, wie bereits in Kap. 1.1.1 erläutert, auf das gesamte Flurstück 2494.

Anthropogene Gesteins- oder Erdhalden (21.40)

Im westlichen Teil des Flurstücks 2494 befinden sich mehrere Erdaufschüttungen unterschiedlichen Alters sowie mit unterschiedlicher Vegetationsbedeckung. Die Vegetation setzt sich aus Pflanzenarten der angrenzenden Wiesenfläche sowie aus ruderalen Pflanzenarten zusammen und kann keinem Biotoptyp zugeordnet werden. Da die Erdaufschüttungen mit Pflanzenbewuchs eine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besitzen, wird eine Aufwertung vorgenommen.

Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)

Der Großteil des Flurstücks 2494 ist als Fettwiese mittlerer Standorte einzustufen. Kennzeichnende Pflanzenarten sind typische Wiesenarten wie z.B. Rot-Klee, Wiesen-Labkraut, Kleine Braunelle, aber auch Stickstoffzeigerarten wie Wiesen-Bärenklau und Wiesen-Kerbel. Vereinzelt sind Magerkeitszeiger wie Hornklee und rundblättrige Glockenblume vorhanden.

Feldgehölz (41.10)

Im Westen des Plangebiets ist im Böschungsbereich ein Feldgehölz aus Spitzahorn, Feldahorn, Sommerlinde, Birne, Zwetschge und Haselnuss vorhanden.

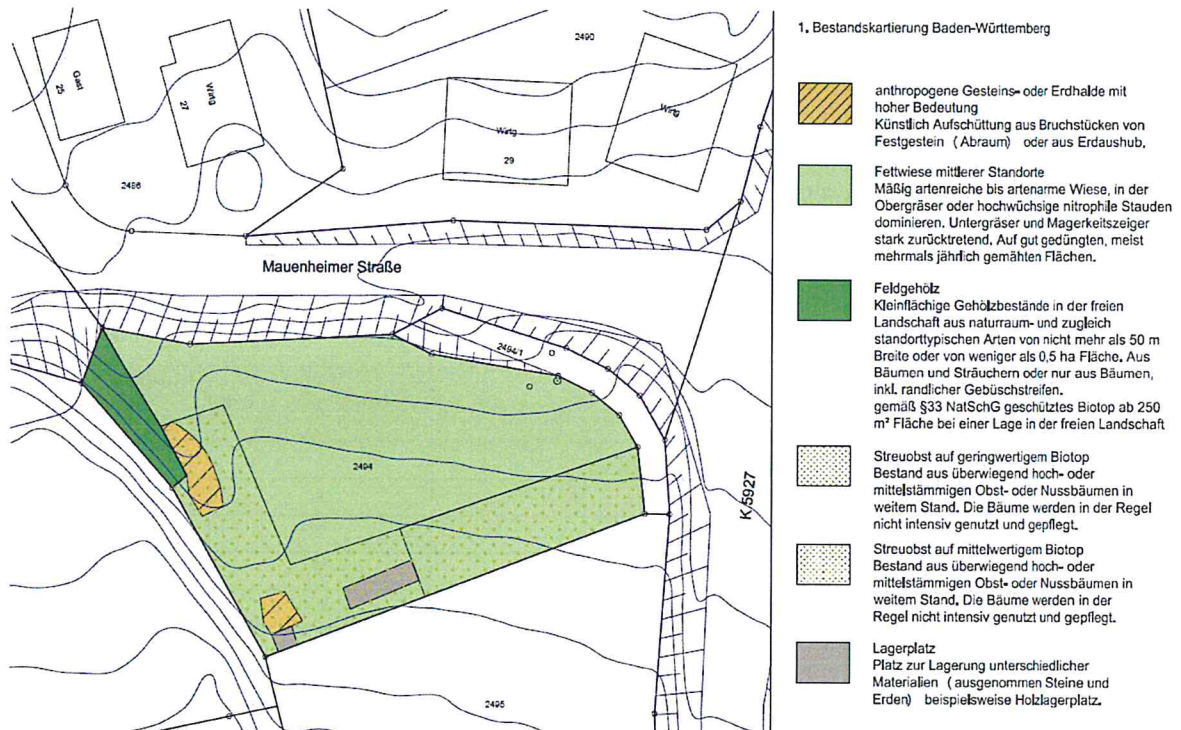
Streuobstbestand (45.40)

Am Süd- und Westrand des Flurstücks 2494 befindet sich ein Streuobstbestand mit hochstämmigen Obstbäumen (Birne, Apfel und Zwetschge). Die Obstbäume besitzen ein hohes Durchschnittsalter, daher wird eine Aufwertung vorgenommen.

Lagerplatz (60.41)

An der südlichen Grundstücksgrenze sind zwei Holzlagerplätze vorhanden.

Nachfolgende Abbildung zeigt die vorkommenden Biotoptypen im Bestand (ohne Maßstab).



Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach dem 5-stufigen Bewertungsrahmen der LFU (LFU 2005). Die biologische Vielfalt ist auf einem Großteil der Fläche (Biotoptyp Fettwiese) eher gering. Aufgrund der Lage im Biotopverbund mittlerer Standorte wird das Schutzgut Arten und Biotope als Schutzgut von mittlerer Bedeutung eingestuft (siehe nachfolgende Eingriffs- / Ausgleichsbilanz).

Zu den Artenschutzrechtlichen Belangen sind unter Kap. 4.7 ausführliche Angaben gemacht.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Gärtnersiche Anlage der nicht überbaubaren Flächen
- Ergänzung der Feldhecke zur Mauener Straße hin, Eingrünung/Abschirmung nach Norden (Pfg 1)
- Ergänzung des Feldgehölzes zum Nachbargrundstück nach Westen hin (Pfg 2)

Ermittlung und Bewertung des Eingriffs

Anhand des Modells zur „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ [LUBW 2005] soll durch ein standardisiertes Verfahren die Bewertung von Biotoptypen erleichtert werden, soweit dies bei einem solchen komplexen Betrachtungsgegenstand möglich ist.

Das Modell betrachtet drei wesentliche Bewertungskriterien für die „normale“ Ausprägung eines Biototyps in Baden-Württemberg:

- Naturnähe
- die Bedeutung für gefährdete Arten
- die Bedeutung als Indikator für standörtliche und naturräumliche Eigenart

Die Bewertung erfolgt rein aus naturschutzfachlicher Sicht. Wirtschaftliche Belange sowie kultur- und nutzungs-historische Belange werden im Schutzgut Arten & Biotope nicht berücksichtigt.

Für unterschiedliche Bearbeitungstiefen stehen mehrere Möglichkeiten zur Verfügung. Eine fünfstufige Skala ermöglicht eine grobe Übersichtsbewertung, welche auch zur Abschätzung der Erheblichkeit genutzt wird (Basismodul). In der nachfolgenden Eingriffs-/Ausgleichbilanz kommt das Feinmodul zur Anwendung. Unter Berücksichtigung der konkreten Biotopausprägung wird einzelfallbezogen mittels vorgegebenen Faktoren ein Auf- und Abwerten des Grundwertes ermöglicht (Feinmodul).

Basis bildet eine 64-Punkte-Skala. Auf dieser baut auch das Planungsmodul auf, mit welchem die Bewertung von neu geplanten Biototypen erfolgt. Die Ableitung der Grundwertskala erfolgt mittels einer Exponentialfunktion, so werden Eingriffe mit zunehmendem Wert der betroffenen Biotope zu einem progressiv steigenden Kompensationsbedarf führen. Gleichzeitig reduziert sich die notwendige Größe von Kompensationsflächen ebenfalls progressiv mit zunehmendem Wert des Ersatzbiotops.

Definition	Wertstufe Basismodul	Wertspanne Standard-, Fein- und Planungsmodul
keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung	I	1-4
geringe naturschutzfachliche Bedeutung	II	5-8
mittlere naturschutzfachliche Bedeutung	III	9-16
hohe naturschutzfachliche Bedeutung	IV	17-32
sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung	V	33-64

Für die Gegenüberstellung der Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter sind die unterschiedlichen Bewertungseinheiten in Ökopunkte umzurechnen. Folgender Bewertungsschlüssel wird für die Wertseinheiten des Schutzgutes Arten und Biotope gemäß Ökokontoverordnung (ÖKVO) zu Grunde gelegt:

- 1 Biotopwertpunkt (BWP) = 1 Ökopunkt (ÖP)

Biotop-Schlüssel	Biotoptyp	Bestand							Planung								
		Grundwert	Wertspanne	Faktoren			Biotopwert	Fläche in m² (gerundet)	Bilanzwert	Grundwert	Wertspanne	Faktoren			Biotopwert	Fläche in m² (gerundet)	Bilanzwert
21.40	Anthropogene Gesteins- oder Erdhalde mit Bewuchs	4	2-12	-	-	3,0	12	90	1.082								
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	8-19	-	-	-	13	2.544	33.074								
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte									15	15 - 19	-	-	-	15	565	8.475
33.80	Zierrasen									4	4 - 8	-	-	-	4	500	2.000
41.10	Feldgehölz	19	11-27	-	-	-	19	130	2.471	15	15	-	-	-	15	100	1.500
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte									15	15	-	-	-	15	50	750
45.10 - 45.30	Alleen, Baumreihen, -gruppen, Einzelbäume									*1) die Bewertung erfolgt separat von der Flächenbilanzierung							3.008
45.40a	Streuobstbestand auf geringwertigen Biotoptypen mit hohem Durchschnittsalter der Bäume	6	4 - 8	-	-	1,4	8	629	5.029								
45.40b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen mit hohem Durchschnittsalter der Bäume	5	3 - 7	-	-	1,4	7	412	2.883								
60.41	Lagerplatz	2	2	-	-	-	2	50	101								
60.10	von Bauwerken bestandene Fläche									1	1	-	-	-	1	1.200	1.200
60.22	gepflasterte Straße oder Platz									1	1	-	-	-	1	400	400
Summe Bestand							Biotopwertpunkte		44.639	Summe Planung					Biotopwertpunkte		17.333

Biotopwertbilanz

Summe Wertpunkte Bestand

44.639

Summe Wertpunkte Planung

17.333

Kompensationsbedarf

27.306

Bewertung von Biototyp Alleen, Baumreihen, Einzelbäume (45.10 – 45.30) im Planungsmodul (*1)

Pflanzgebot / externe Maßnahme E 2		StU bei Pflanzung		+ 80 cm	prognost- izierter StU	Plan- wert *)	Biotop- wert	Anzahl der Bäume	Bilanz- wert
Pfg 3	Anpflanzen von Obstbäumen auf privaten Grünflächen	14	+	80	= 94	6	564	2	1.128
E 2	Anpflanzen von Obstbäumen auf Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)	14	+	80	= 94	5	470	4	1.880
Gesamtbilanz Baumpflanzungen							Biotopwertpunkte		3.008

*)

6 = auf sehr gering- bis geringwertigen Biototypen

5 = auf mittelwertigen Biototypen

4 = auf mittel- bis hochwertigen Biototypen

Das Schutzgut Arten und Biotope wurde in der Bestandsanalyse im Durchschnitt als Schutzgut von mittlerer Bedeutung eingestuft. Im Planungsgebiet überwiegen flächenmäßig artenarme Biotope. Die geplanten Eingriffe zerstören vorhandenen Biotopstrukturen und Lebensräume. Beim Schutzgut Arten und Biotope erfolgt generell eine Gegenüberstellung von Bestand und Planung. Trotz der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen verbleibt in der Gegenüberstellung Bestand – Planung ein Defizit von 27.306 Biotopwertpunkten. Dies entspricht im Gesamten einer Verschlechterung von ca. 61 % gegenüber dem Bestand. Zur Kompensation des Defizits müssen planexterne Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden. Nach Umsetzung der planexternen Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein Überschuss von 5.874 Ökopunkten. Dieser wird schutzgutübergreifend dem verbliebenen Defizit im Schutzgut Boden angerechnet (siehe unter „planexterne Maßnahmen“).

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Die Hauptkriterien der Einordnung des Landschaftsbildes sind Vielfalt und Eigenart des Landschaftsabschnitts. Zudem werden Harmonie, Einsehbarkeit, Natürlichkeit, Infrastruktur, Zugänglichkeit, Geruch, Geräusche, und beobachtbare Nutzungsmuster bewertet.

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Mauenheim; aus topographischer Sicht deutlich höher und ist geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung (Wiese mit Streuobst). Das Gebiet ist nach Norden zur Mauenheimer Straße und somit zur bestehenden Bebauung hin weitestgehend durch eine Feldhecke abgeschirmt. Dort liegen zwei gewerblich genutzte Gebäude bzw. Hallen und daran anschließend ein Wirtschaftsgebäude und ein Gästehaus. Im Westen wird das Plangebiet durch eine Böschung mit Feldgehölz zum Nachbargrundstück abgegrenzt. Im Süden befinden sich Wiesenflächen mit Streuobst. Nach Osten wird das Plangebiet von der Kreisstraße K 5927 (Beeinträchtigung durch Lärm) begrenzt.

Das Gelände neigt sich nach Norden bzw. Nordwesten. Im nordwestlichen Bereich des Grundstücks ist eine Muldenlage ausgebildet. Einblicke in das Plangebiet ergeben sich aufgrund der Topographie nur von Süden her. Der Randbereich mit Streuobstbestand nach Süden hin, stellt sich - im Hinblick auf die Einstufung des Landschaftsbildes - als strukturreicher Teil dar. Der Großteil des Plangebiets wird durch die Wiesennutzung geprägt und bestimmt so das Landschaftsbild.

Gemäß dem 5-stufigen Bewertungsrahmen der LFU (LFU 2005) wird dem Landschaftsbild / Ortsbild im Plangebiet als Schutzgut mit mittlerer Bedeutung eingestuft.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festlegung einer max. Gebäudehöhe und Dachform
- Gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Flächen, Ortsrandeingrünung
- Ergänzung der Feldhecke zur Mauenheimer Straße hin, Eingrünung/Abschirmung nach Norden (Pfg 1)
- Ergänzung des Feldgehölzes zum Nachbargrundstück nach Westen hin (Pfg 2)

Ermittlung und Bewertung des Eingriffs

Durch die städtebauliche Planung und die oben aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können Veränderungen am Schutzgut Landschafts- / Ortsbild verringert werden. Durch die Pflanzgebote wird weiterhin eine gute Durchgrünung und Eingrünung des Plangebiets erreicht. Da es sich beim Schutzgut Landschaftsbild um ein Schutzgut mittlerer Wertigkeit handelt, wird die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten. Es erfolgt kein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden als Festsetzungen und Empfehlung in die Ergänzungssatzung übernommen.

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch beschränkt sich die Betrachtung auf die Bereiche Erholungsraum und Wohnumfeld. Die Wechselwirkungen mit den anderen Schutzgütern wie z.B. Bodenfruchtbarkeit –wirtschaftlicher Ertrag wurden bereits bei der Bewertung der anderen Schutzgüter berücksichtigt.

Das Planungsgebiet befindet sich am Ortsrand von Mauenheim. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Diese Wertigkeit fließt über die Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen) bereits im Schutzgut Boden in die Bewertung ein. Als Erholungsraum im näheren Wohnumfeld hat das Planungsgebiet keine direkte Bedeutung, da der vorhandene Weg nicht weiter in Richtung Süden in die offene Landschaft (angrenzenden Streuobstwiesen) führt. Durch die Lage an der Kreisstraße besteht für das Planungsgebiet eine Vorbelastung durch Verkehrslärm.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung von Heine + Jud durchgeführt, um die Schallimmissionen durch die geplante Ansiedlung des Unternehmens abzuschätzen und zu bewerten [HEINE + JUD, 18.11.2016]. Die schalltechnische Untersuchung kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte entsprechend denen eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) und eines Mischgebietes von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tag-richtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
- Entsprechend der Regelung der TA Lärm muss der Gesamtbetrieb betrachtet werden. Eine Abkoppelung einzelner Anlagen oder Schallquellen ist in der Regel nicht zulässig.
- Durch den Betrieb treten Beurteilungspegel an den Immissionsorten bis zu 49 dB(A) im Wohngebiet und bis zu 46 dB(A) im Mischgebiet tags auf. Nachts findet kein Betrieb statt. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an allen Immissionsorten eingehalten.
- Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen betragen im Wohngebiet tags bis zu 75 dB(A), im Mischgebiet tags bis zu 74 dB(A). Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.
- Die Beurteilungspegel an der nächstgelegenen Bebauung liegt mindestens 6 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm, so dass das Irrelevanz-Kriterium der TA Lärm zur Berücksichtigung der Vorbelastung erfüllt wird.

Das geplante Vorhaben dient der Bereitstellung von Bauflächen und dem Verbleib einer ortansässigen Firma im Mauenheim. Die Ansiedlung des Unternehmens im Plangebiet wird Verkehrslärm (An-/Abfahrt) nach sich ziehen. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten. Somit kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch bzw. auf das Wohnumfeld. Weitere Veränderungen oder Beeinträchtigungen bezogen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt (Grünland/Streuobst) und ist als Sachgut zu betrachten. Diese Wertigkeit fließt über die Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen) bereits im Schutzgut Boden in die Bewertung ein. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist ein Flurkreuz (Kleindenkmal) vorhanden, das von einer Überplanung der Fläche nicht betroffen ist. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine weiteren Kultur- und Sachgüter vorhanden. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Maßnahmenkonzept

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die einzelnen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in den vorigen Kapiteln dargestellt. Eine Maßnahme kann für verschiedene Schutzgüter eine positive Wirkung erzielen und somit den Ausgleichsbedarf verringern, deshalb sind sie hier zusammenfassend noch einmal aufgeführt. Sie werden durch städtebauliche Vorgaben, die als Festsetzungen Rechtsverbindlichkeit erlangen, erreicht.

Nr.	Maßnahme	Ausgleichswirkung – Auswirkung auf Schutzgut
V1	Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze	Boden, Wasser, Klima
V2	Sachgerechter Ausbau sowie Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden.	Boden
V3	Für Dacheindeckungen und die Ableitung von Niederschlagswasser ist die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig. Anfallendes Dachflächenwasser wird nach Möglichkeit schadlos auf dem Grundstück versickert.	Boden, Wasser
V4	Pflanzgebot für die Anlage/Ergänzung einer Feldhecke (Pfg 1)	Klima, Arten/Biotope, Landschaftsbild
V5	Pflanzgebot für die Anlage/Ergänzung eines Feldgehölzes (Pfg 2)	Klima, Arten/Biotope, Landschaftsbild
V6	Baufeldfreimachung/Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten von Vögeln	Arten/Biotope
V7	Schonende Fällung von Obstbäumen zum Schutz von überwinternden Fledermäusen	Arten/Biotope
V8	Festlegung einer EFH, Höhenbegrenzung der Gebäude	Landschaftsbild
V9	Gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Flächen	Boden, Wasser, Klima, Arten/Biotope, Landschaftsbild

Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Die planinternen Ausgleichsmaßnahmen werden durch städtebauliche Vorgaben, die als Festsetzungen in der Ergänzungssatzung Rechtsverbindlichkeit erlangen, erreicht. Hierzu gehören vor allem Pflanzgebote zu Gehölzpflanzungen sowie die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Flächen.

Die Anrechnung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt schutzgutbezogen in den einzelnen Kapiteln der Konfliktanalyse.

Planinterne Maßnahmen

Nr.	Maßnahme	Ausgleichswirkung – Auswirkung auf Schutzgut
M1	Pflanzgebot von Obstbäumen auf privater Grünfläche (Pfg 3)	Klima, Arten/ Biotope, Landschaftsbild
M2	Pflanzgebot für die Anlage/Ergänzung einer Feldhecke (Pfg 1)	Klima, Arten/Biotope, Landschaftsbild
M3	Pflanzgebot für die Anlage/Ergänzung eines Feldgehölzes (Pfg 2)	Klima, Arten/Biotope, Landschaftsbild

Planexterne Maßnahmen

Nach Umsetzung der planinternen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, deren Umfang in den Kapiteln der Konfliktanalyse zum Schutzgut Arten und Biotope sowie zum Schutzgut Boden ermittelt wurde, verbleibt ein Ausgleichsbedarf beim Schutzgut Boden sowie dem Schutzgut Arten und Biotope in Höhe von 44.166 Ökopunkten.

Da im Plangebiet eine Kernfläche des Biotopverbunds für den Teilbereich Offenland mittlerer Standorte betroffen ist, wird vorrangig eine Kompensationsmaßnahme entwickelt, mit dem Ziel, den Biotopverbund zu ergänzen. In Abstimmung mit dem LRA Tuttlingen wird nachfolgende Kompensationsmaßnahme „Entwicklung einer mageren Flachland-Mähwiese“ durch Extensivierung bzw. Mahdgutübertrag vorgesehen. Die Maßnahmenfläche liegt nicht im Biotopverbundsystem für den Teilbereich Offenland mittlerer Standorte. Jedoch schafft die Extensivierung bzw. Entwicklung einer mageren Flachland-Mähwiese im lokalen Kontext eine Verbundsituation zwischen den angrenzenden vorhandenen mageren Flachland-Mähwiesen. Die Kompensationsmaßnahme wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Immendingen, Landratsamt Tuttlingen und dem Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer gesichert.

E 1 Entwicklung einer mageren Flachland-Mähwiese

Flurstück: 2735

Gemarkung: Mauenheim

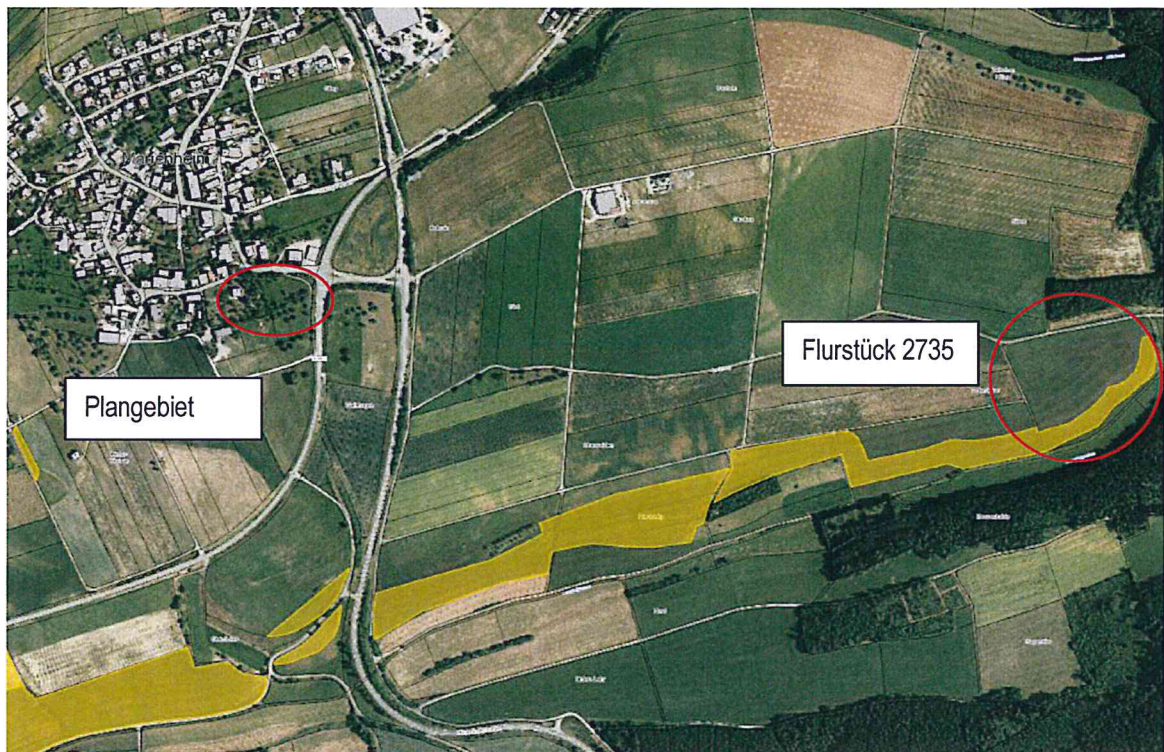
Gemeinde: Immendingen

Größe: ca. 5.530 m²

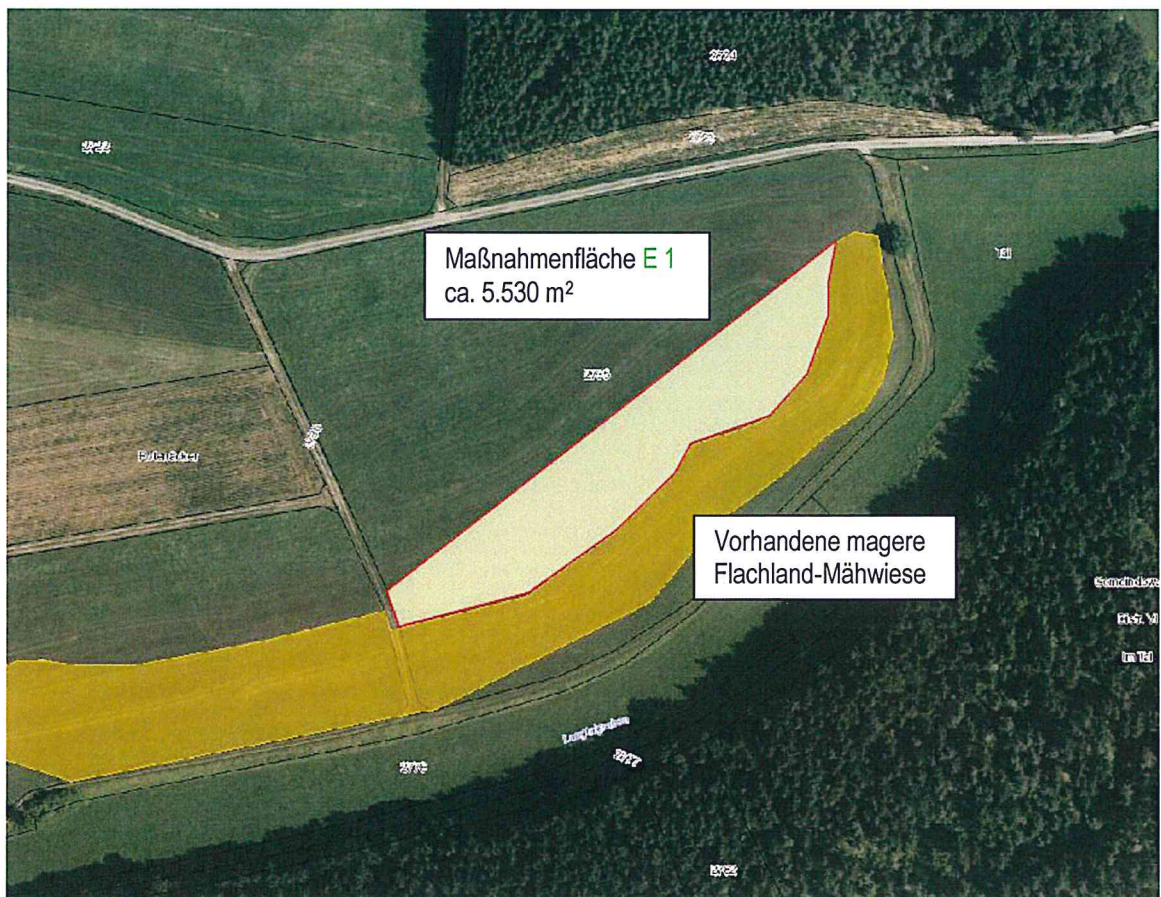
Bestand: Fettwiese

Planung: Magere Flachland-Mähwiese v.a. durch Aushagerung und Ansaat oder Mahdgutübertragung, um den Kräuteranteil zu erhöhen.

Auf einem Teil des Flurstücks 2735 (ca. 5.530 m², im Anschluss an die bereits vorhandene Flachland-Mähwiese) auf der Gemarkung Mauenheim ist auf einer bestehenden Wiese, eine magere Flachlandmähwiese zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (vgl. nachfolgende Abbildung). Für die Entwicklung der Flachlandmähwiese ist das Schnittgut von anderen, diesem Biototyp entsprechenden, Wiesen mittels Heudrusch auf der Fläche auszubringen (z.B. angrenzende Flachland-Mähwiese auf Flurstück 2735). Die Fläche ist generell auszuhagern. Das Schnittgut ist abzuräumen. Heugewinnung wird empfohlen. 2-schürige Mahd jeweils nach der Kräuterblüte. 1. Mahd nicht vor dem 15.06. Eine Anpassung der Mahdhäufigkeit zum Erreichen des Maßnahmenziels ist zulässig. Bis zum Erreichen des Zielzustandes der Maßnahmenfläche erfolgt keine Düngung. Danach ist eine Düngung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die restlichen Flächen des Flurstücks 2735 bleiben im Bestand erhalten und werden nicht zur Kompensation herangezogen.



Übersichtsplan der planexternen Maßnahme E 1 (Grafik: Daten- und Kartendienst der LUBW, ohne Maßstab)



Detailplan der externen Maßnahme E 1 auf Flurstück 2735 (Grafik: Daten- und Kartendienst der LUBW, ohne Maßstab)

Die Maßnahme wird mit dem Punktesystem Bestands- und Planungsmodell gemäß der Ökokontoverordnung bewertet und gegenübergestellt:

Schutzgut Arten- und Biotope

Planexterne Kompensationsmaßnahmen (FlurstückNr. 2735, Entwicklung mageren Flachland-Mähwiese)																	
Biotop-Schlüssel	Biotoptyp	Bestand							Planung								
		Grundwert	Wertspanne	Faktoren			Biotopwert	Fläche in m²	Bilanzwert	Grundwert	Wertspanne	Faktoren			Biotopwert	Fläche in m²	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlere Standorte	13	8 - 19	-	-	-	13	5.530	71.890								
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte									15	15 - 19	-	-	-	19	5.530	105.070
Summe Bestand									Biotopwertpunkte	71.890	Summe Planung				Biotopwertpunkte	105.070	

Kompensationswert	Summe Biotopwertpunkte Bestand	71.890
	Summe Biotopwertpunkte Planung	105.070
	Schutzgutbezogene Kompensation	33.180
Biotopwertbilanz	Kompensationsbedarf	27.306
	Schutzgutbezogene Kompensation	33.180
Verbleibender Überschuss		5.874

Im Planungsmodul wird gemäß dem Modell zur „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ [LUBW 2005] für die zu entwickelnde Magerwiese der höhere Biotopwert (Planwert 2 mit 19 BWP) angenommen, da die Entwicklung aus dem Biotoptyp Fettwiese erfolgt.

Schutzgut Wasser

Planexterne Kompensationsmaßnahmen (Flurstück 2735, Entwicklung magere Flachland-Mähwiese)					Kompensationsleistung je m² / Gewinn an Wertstufen oder Ökopunkte je m²		Kompensationsleistung der Maßnahme	
Maßnahme	Ausgangssituation	Ausgleichsmaßnahme	Flurstk. Nummer	Fläche m²	Aufwertung in BWE / m²	Aufwertung in ÖP / m²	Aufwertung in BWE	Aufwertung in ÖP
Entwicklung einer mageren Flachland-Mähwiese	Fettwiese	Extensivierung/Verbesserung der Grundwassergüte (gemäß ÖKVO)	2735	5.530	0,5 BWE	2 ÖP	2765 BWE	11060 ÖP
Kompensationsleistung gesamt							2765 BWE	11060 ÖP

Bodenwertbilanz	Kompensationsbedarf	4.215 BWE	16.860 ÖP
	Schutzgutbezogene Kompensation	2.765 BWE	11.060 ÖP
Verbleibendes Defizit / Überschuss		-1.450 BWE	-5.800 ÖP

Für die Extensivierung erfährt die Grundwassergüte eine Aufwertung gemäß Anlage 2 Nr. 3.2 der Ökokontoverordnung von 2 ÖP je m². Die Einstufung der Bewertung für das Schutzgut Wasser erfolgt anhand der hydrogeologischen Einheit (Oberjura, Schwäbische Fazies) und ihrer Bedeutung für das Grundwasser. Es ergibt sich eine Aufwertung von 33.180 ÖP/ BWP durch die Maßnahme E1 für das Schutzgut Arten / Biotop. Sowie einer Aufwertung von 11.060 ÖP im Schutzgut Wasser, die schutzgutübergreifend dem Schutzgut Boden angerechnet wird. Nach Umsetzung der planexternen Kompensationsmaßnahme E 1 verbleibt somit ein Überschuss von 74 Ökopunkten.

E 2 Ersatzpflanzung von Obstbäumen, Entwicklung einer Magerwiese

Im südlichen Teil des Flurstücks 2494 ist außerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung auf einer Maßnahmenfläche von ca. 815 m² eine Ersatzpflanzung von Streuobst durchzuführen. Es sind 4 Obsthochstämme - bevorzugt alte, regionale Sorten (siehe Pflanzgebot 3) – im südlichen Bereich der Maßnahmenfläche (ca. 565 m²) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen zu ersetzen. Es sind Hochstämme mit einer Stammhöhe von mind. 1,80 m zu verwenden. Die Pflanzung ist fachgerecht mit Bindepfahl und Verbißschutz durchzuführen.

Zudem ist in diesem Bereich als Unterwuchs eine kräuterreiche Wiese (Kräuteranteil mind. 30 %) einzusäen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Einsaat ist Saatgut aus regionaler Herkunft (autochthones Saatgut; Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland; Herkunftsregion 13 Schwäbische Alb) zu verwenden. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche ist auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden zu verzichten. In mehrjährigem Abstand kann eine Düngung der Baumscheiben erfolgen.

Pflege: Die Flächen sind generell auszuhagern. Das Schnittgut ist abzuräumen. Extensive Pflege mit einer 1 – 2-schürigen Mahd pro Jahr nach der Kräuterblüte. Erster Schnitt nicht vor dem 15.06. Das Schnittgut ist abzuräumen.

Der nördliche Streifen der Maßnahmenfläche (ca. 250 m², ca. 4 m breit), der direkt an der Baugrenze liegt, kann als Zierrasen eingesät werden, da hier im Anschluss an das Betriebsgebäude eine intensivere Nutzung möglich ist.

Eine Bilanzierung der Maßnahme ist nicht notwendig, da diese Maßnahme bereits in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt wurde. Die Kompensationsmaßnahme wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Immendingen, Landratsamt Tuttlingen und dem Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer gesichert.

4.7. Artenschutz

Belange des Artenschutzes müssen unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens betrachtet werden. Die europarechtlich geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten (alle heimischen Arten) sind für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bzw. bestimmte Vorhaben nach BauGB artenschutzrechtlich relevant.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung von Baader Konzept erstellt, um die Frage zu klären, inwiefern die geplante Bebauung auf dem Flurstück 2494 artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen könnte [Baader Konzept 2016]. Der Fokus lag auf potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten, europarechtlich geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie.

Die Untersuchung erfolgte in einer zweistufigen Arbeitsweise. Im ersten Arbeitsschritt wurde eine Relevanzprüfung durchgeführt. Das heißt, dass die Arten, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzprüfung), nicht weiter betrachtet werden müssen.

Aufgrund der vorkommenden Habitatstrukturen wurden als artenschutzrechtlich relevante Artengruppen bzw. Arten Vögel, Fledermäuse und eventuell die Zauneidechse festgestellt. Zur Erfassung möglicher Brutvögel, möglicher Lebensraumbedeutung für Fledermäuse und eventuell vorkommender Zauneidechsen fanden im Zeitraum zwischen April und August drei Begehungen auf der Fläche statt. Im August wurde auch eine Bege-

hung in den Abendstunden kurz vor Sonnenuntergang bis etwa eine halbe Stunde nach Einbruch der Dunkelheit durchgeführt, bei der mit Fledermausdetektor vorkommende Fledermäuse erfasst wurden.

Die Ergebnisse sind ausführlich in der „Artenschutzrechtliche Beurteilung“ (Baader Konzept 2016) dargestellt. An dieser Stelle erfolgt eine kurze Zusammenfassung:

Fledermäuse

Es wurden Zwergfledermäuse und mindestens eine weitere Art der Gattung Myotis (Kleinen Bartfledermaus oder der Fransenfledermaus) beim Jagdflug im Umfeld der westlich angrenzenden Gehölze und der auf der Fläche stehenden Obstbäume im Vorhabenbereich erfasst. Ein Ausflug aus Baumhöhlen der Obstbäume wurde nicht festgestellt.

Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich um Arten, deren Quartiere sich meist in Gebäuden zum Teil aber auch in Baumhöhlen befinden. Diese Arten zeigen bei der Nahrungssuche eine enge Bindung an Wald- und Gehölzstrukturen.

Brutvögel

Bei den Begehungen wurden insgesamt 20 Vogelarten festgestellt, wovon sieben Arten (vier Höhlenbrüter und drei Gehölz-Freibrüter) auch unmittelbar im Obstbaumbestand bzw. im Vorhabenbereich als Brutvögel auftreten könnten.

Aufgrund des Vorhandenseins von mehreren alten Birn- und Apfelbäumen, die einzelne Baumhöhlen bzw. Spalten aufweisen, ist der Vorhabenbereich generell für die höhlenbrütenden Blau- und Kohlmeise, Star und Feldsperling auch als Fortpflanzungsstätte geeignet. Der Obstbaumbestand ist generell auch als Brutstandort für frei in den Ästen brütenden Buchfinken, Girlitze und Grünfinken geeignet.

Bei den anderen nachgewiesenen Arten handelt es sich um Arten, die nur als Nahrungsgäste auf der Fläche auftreten.

Zauneidechse

Das Lebensraumpotenzial für Zauneidechsen ist insgesamt sehr gering. Nur die Straßenböschungen im Norden und Osten und die Säume entlang der Zufahrt weisen ein eingeschränktes Potenzial auf. Keine Beobachtung von Zauneidechsen während der Begehungen.

Artenschutzrechtliche Bewertung des Eingriffs

Um eine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, bedarf es zum einen der nachfolgend genannten Vermeidungsmaßnahmen. Zusätzlich sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen, erforderlich. Unter Berücksichtigung der im Textteil festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung oder zum funktionalen Ausgleich im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG werden die Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt.

Vermeidungsmaßnahmen

V6 Bauzeitenbeschränkung:

Rodungsarbeiten und die Baufeldfreimachung können nur außerhalb der Brutperiode von Vögeln, d.h. im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

V7 Schonende Fällung von Obstbäumen zum Schutz von überwinternden Fledermäusen:

Obstbäume, die erkennbare Baumhöhlen oder Spalten aufweisen, sind schonend und vorsichtig zu fällen, d.h. langsam und behutsam umzulegen (z.B. Festhalten der Krone mittels Frontlader). Anschließend sind die Stamm- und Starkholzabschnitte, die Höhlen aufweisen, in ausreichender Größe gesondert und wiederum vorsichtig abzuschneiden und randlich, außerhalb des Baufeldes im südlichen Bereich des Flurstücks 2494 abzuliegen und hier mindestens bis Ende April zu lagern. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Öffnungen der Höhlen oder Spalten zugänglich verbleiben.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF1 Aufhängen von künstlichen Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel

Es sind jeweils 2 Fledermauskästen und Vogelnistkästen für höhlenbrütende Arten (Star, Meisen, Feldsperling) an bestehenden Gehölzen (vordringlich alte Bäume) im westlichen Randbereich des Flurstücks 2494 anzubringen, die vom Vorhaben nicht betroffen sind. Da eine Rodung der Obstbäume im Winterhalbjahr ab Oktober bis Februar möglich ist, sind die Nisthilfen bis zum Beginn der darauffolgenden Brutperiode, d.h. bis spätestens Ende Februar anzubringen. Zur Schonung der Bäume sind die Kästen mit Aluminiumnägeln anzubringen. Die Kästen sind jährlich zu kontrollieren und soweit erforderlich (Vogelniströhen) auch zu reinigen.

Die **Fledermauskästen** (1 Fledermaus-Universalhöhle für Spalten- und Höhlenbewohner, an Baumstamm montierbar und 1 Fledermaus-Universal-Sommerquartier für kleine Fledermausarten wie Zwerg-, Mücken- und Bartfledermaus sowie größere Arten wie Breitflügelfledermaus und großer Abendsegler, an Gebäude montierbar) sind in windgeschützten (von der Wetterseite abgewandten), relativ sonnigen (Süd-, Südwest-, Südost- oder Ostlagen in etwa 3-6 m Höhe aufzuhängen. Die An- und Einflugmöglichkeit für Fledermäuse am Einflugloch muss frei von Vegetation oder sonstigen Hindernissen sein (etwa 1 m nach vorne und seitlich sowie 2 m nach unten). Nach Baufertigstellung kann insbesondere der Fledermausuniversalkasten auch an das neue Gebäude umgehängt werden.

Die Einflugöffnungen der **Vogelkästen** (1 Vogel-Nisthöhle mit Ø 32 mm für Kohl-, Blau-, Sumpf-, Tannen-, Haubenmeise, Gartenrotschwanz, Kleiber, Halsband- und Trauerschnäpper, Feld- und Haussperling und 1 Starennisthöhle mit Ø 45 mm für Stare sowie auch Blau-, Sumpf-, Tannen-, Haubenmeise, Gartenrotschwanz, Kleiber, Halsband- und Trauerschnäpper, Feld- und Haussperling, an Baumstamm montierbar) sollten nach Südosten oder Osten zeigen, da der Wind meist aus westlicher oder nordwestlicher Richtung weht. So wird ein Einfall von Wind, Regen oder Schnee in die Kästen weitestgehend vermieden. Die Nistkästen sollten möglichst unter Schatten spendenden Baumkronen gehängt werden, um ein zu starkes Aufheizen der Kästen zu verhindern. Der Einflugbereich der Kästen muss frei von Vegetation oder sonstigen Hindernissen sein, damit die Vögel eine freie Flugbahn zu den Kästen haben. Der Kasten sollte i. d. R. etwa in 2 bis 3 m Höhe aufgehängt werden.

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNGEN

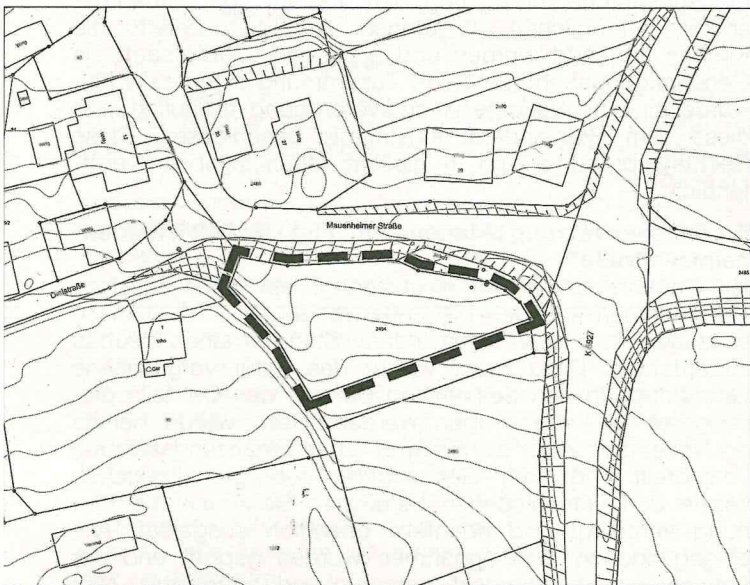


Öffentliche Bekanntmachung

Satzungsbeschluss gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB über die Ergänzungssatzung „Mauenheim, Flst.-Nr. 2494, Mauenheimer Straße“

Der Gemeinderat der Gemeinde Immendingen hat die Ergänzungssatzung „Mauenheim, Flst.-Nr. 2494, Mauenheimer Straße“ in öffentlicher Sitzung am 20.02.2017 als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst folgendes Grundstück teilweise: Flst.-Nr. 2494 der Gemarkung Mauenheim. Das Plangebiet ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Die Ergänzungssatzung wurde gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Ergänzungssatzung in Kraft. Ein Genehmigungsverfahren beim Landratsamt war nicht erforderlich, da Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB kraft Bundesrecht keiner Genehmigung bedürfen. Die Ergänzungssatzung einschließlich ihrer Begründung kann im Rathaus, Schlossplatz 2, 78194 Immendingen während der Dienstzeiten eingesehen werden. Jedermann kann über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Etwaige Verletzungen von Vorschriften beim Zustandekommen der Satzung sind nach § 215 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie in den Fällen nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorstehenden Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Immendingen unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Dies gilt nicht, wenn:

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.
2. der Bürgermeister den Satzungsbeschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, oder vor Ablauf der von einem Jahr seit der Rechtsverbindlichkeit die Rechtsaufsichtsbehörde den

Satzungsbeschluss beanstandet hat oder wenn eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften innerhalb dieser Jahresfrist geltend gemacht worden ist. Ist eine Verletzung nach Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der Jahresfrist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung und das Erlöschen etwaiger Entschädigungsansprüche, die sich auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes gründen, wird hingewiesen.

Die Ergänzungssatzung wird mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich.

gez. Markus Hugger
Bürgermeister

Gemeinde Immendingen

Rechtsverordnung

über das Offenhalten von Verkaufsstellen in der Gemeinde Immendingen, beschränkt auf das Gewerbegebiet „ImPuls“, aus Anlass der 13. Immendinger Gartentage am Sonntag, den 23. April 2017

Auf Grund von §§ 8 Abs. 1 und 14 Abs. 1 des Gesetzes über die Ladenöffnung in Baden-Württemberg (LadÖG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Februar 2007 (GBl. vom 5. März 2007) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 hat der Gemeinderat der Gemeinde Immendingen am 20. Februar 2017 folgende Rechtsverordnung erlassen:

§ 1

Öffnungszeiten anlässlich der 13. Immendinger Gartentage

In der Gemeinde Immendingen, beschränkt auf das Gewerbegebiet „ImPuls“, dürfen Verkaufsstellen i. S. des § 2 LadÖG anlässlich der 13. Immendinger Gartentage am 23.04.2017, in der Zeit von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr geöffnet sein.

§ 2

Schutz der Arbeitnehmer

Bei Beschäftigung von Arbeitnehmern ist § 12 des Gesetzes über die Ladenöffnung zu beachten.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Zuwerhandlungen gegen diese Verordnung können als Ordnungswidrigkeit nach § 15 des Gesetzes über die Ladenöffnung geahndet werden.

§ 4

In-Kraft-Treten

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung:

„Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb 1 Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist, der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.“

Immendingen, 21. Februar 2017

Markus Hugger
Bürgermeister