

Gemeinde Durchhausen

Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan

"Großwiesen II"

- zeichnerischer Teil -

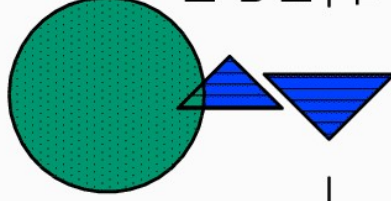
Satzungsbeschluss vom 30.06.2021

Planungsstand 14.06.2021

M 1:1000

Ludger Große Scharmann
Diplom-Ingenieur Landespflege

Auf dem Graben 21 71111 Waldenbuch



Flächennutzungs-
und LandschaftsPlanung
FreiraumGestaltung

Telefon 0 71 57 / 82 65 Fax 82 30

Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke

Die im Plan dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein, Stand vom

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Großwiesen II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

In seiner Sitzung am 15.01.2019 beschloss der Gemeinderat auf der Grundlage des Entwurfs vom 04.01.2019 die Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Die Frühzeitig Beteiligung wurde am 31.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Zeit vom 11.02.2019 bis einschließlich 15.03.2019 wurde die Frühzeitige Beteiligung der Bürger durch Planaushang, Fassung vom 15.01.2019 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 07.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und zur Äußerung zu den Planunterlagen, Fassung vom 15.01.2019, aufgefordert.

Abwägung

Der Gemeinderat befasste sich in seiner Sitzung am 26.08.2020 im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, mit den eingegangenen Äußerungen.

Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung

In seiner Sitzung am 26.08.2020 beschloss der Gemeinderat auf der Grundlage des Entwurfs vom 14.08.2020 die öffentliche Auslegung (Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Die Offenlage wurde am 17.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Zeit vom 28.09.2020 bis einschließlich 30.10.2020 wurde die öffentliche Auslegung der Planunterlagen, Fassung vom 14.08.2020 / 18.09.2020 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 24.08.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und zur Äußerung zu den Planunterlagen, Fassung vom 14.08.2020 / 18.09.2020 aufgefordert.

Abwägung

Der Gemeinderat befasste sich in seiner Sitzung am 30.06.2021 im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, mit den eingegangenen Äußerungen.

Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.06.2021 den Bebauungsplan "Großwiesen II" gemäß § 10 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Durchhausen, den

.....
Simon Axt (Bürgermeister)

Anzeige / Genehmigung

Durchhausen, den

.....
Simon Axt (Bürgermeister)

Genehmigung des Bebauungsplans

Die Genehmigung des Bebauungsplans "Großwiesen II", in der Fassung vom 14.06.2021, erfolgte durch Verfügung des Landratsamtes Tuttlingen, Aktenzeichen, am

Tuttlingen, den

.....
Unterschrift

Stempel

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens, Erteilung der Genehmigung, Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden im Mitteilungsblatt der Gemeinde Durchhausen am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan "Großwiesen II" ist damit am in Kraft getreten.

Durchhausen, den

.....
Simon Axt (Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Durchhausen, den
Simon Axt (Bürgermeister)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Durchhausen, den
Simon Axt (Bürgermeister)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Weitere textliche Festsetzungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften.

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Höhe der baulichen Anlagen
Grundflächenzahl - GRZ	Geschossflächenzahl - GFZ
Bauweise	
Dachform, Dachneigung	

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

GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß - gemäß Planeinschrieb §§ 16, 17 und 19 BauNVO

2,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß - gemäß Planeinschrieb §§ 16, 17 und 20 BauNVO

9,0 m Höhen der baulichen Anlagen als Höchstmaß § 23 Abs. 5 BauNVO
§ 23 Abs. 5 BauNVO

Bauweise u. überbaubare Grundstücksflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a Abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO

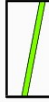
 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 Abs. 5 BauNVO

Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 Straßenverkehrsflächen
Fahrbahn und Gehweg

 Gehweg

 Bankett, begrünt

 Landwirtschaftlicher Weg

Flächen für Versorgungsanlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

 Versorgungsflächen
Zweckbestimmung: Elektrizität / Umpannstation

Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser - § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

 Ableitungs- und Versickerungsmulden

Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Öffentliche Grünflächen

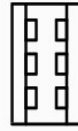


Öffentliche Grünflächen, verkehrsbegleitend



Private Grünflächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen



Leitungsschutzstreifen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB - 2 x 1,50 m

Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen



Anbauverbotszone nach § 22 StrG
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

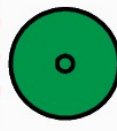
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
ausführliche Beschreibung gemäß Planungsrechtlichen Festsetzungen



Pflanzung von Bäumen - öffentlich / Pfg 1

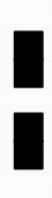


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen und Sträuchern - öffentlich / Pfg 2 und privat / Pfg 1



Pflanzung von Bäumen - privat / Pfg 3

Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich des Bebauungsplans



Geltungsbereich des Bebauungsplans "Großwiesen"
rechtskräftig seit dem



Einfahrtbereich



Bestehende Freileitung



Pflanzgebote - Maßnahmenbeschreibung und
Unterhaltung siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Nachrichtliche Darstellung

HQ₁₀ 

Konturlinien der Überflutungsflächen

HQ₁₀₀ 

Hochwasserrisikokarte (Aktualität: 08.02.2018)

HQ_{extr.} 



Überschwemmungsflächen im HQ₁₀₀



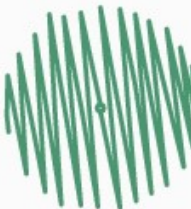
projektierte Grundstücksgrenze



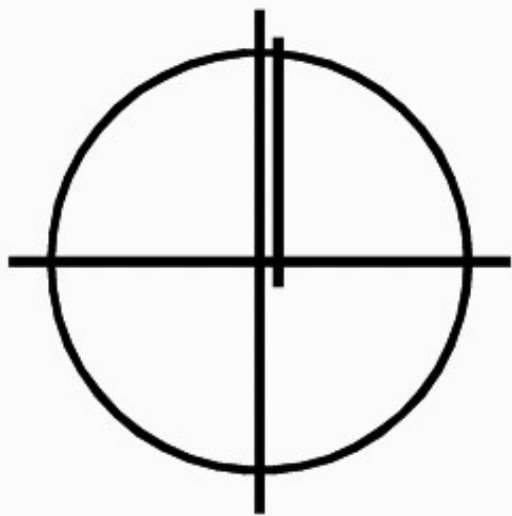
Straßenverkehrsfläche (außerhalb Geltungsbereich)



Bestehende Gebäude (außerhalb Geltungsbereich)

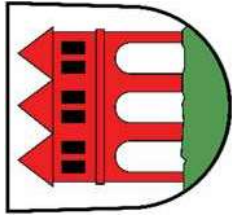


Empfehlung für Baumpflanzungen (außerhalb Geltungsbereich)



Originalmaßstab 1 : MASSSTAB



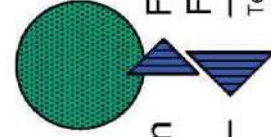


Gemeinde Durchhausen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan „Großwiesen II“

Planungsrechtliche Festsetzungen
nach § 9 BauGB

Satzungsbeschluss - Sitzung des Gemeinderates am 30.06.2021



Ludger Große Scharmann
Diplom-Ingenieur Landschaftspflege

Auf dem Graben 21 71111 Waldenbuch

Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung
FreiraumGestaltung und UmweltPlanung

Telefon 0 71 57 / 82 65 Fax 82 30

Auftraggeber:

Gemeinde Durchhausen

Dorfstraße 51
78591 Durchhausen

Auftragnehmer:

**Büro für Flächennutzungs- und Landschaftsplanung
Ludger Große Scharmann, Dipl.-Ing. Landespflege**

Auf dem Graben 21 Telefon 0 7157 / 8265
71111 Waldenbuch grosse_scharmann@t-online.de

Planungsstand:

14.06.2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen	4
2.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	5
2.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.1.1.	Art der baulichen Nutzung	5
2.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	5
2.2.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
2.2.1.	Bauweise	6
2.2.2.	Überbaubare Grundstücksfläche	6
2.3.	Flächen für Nebenanlagen	6
2.3.1.	Nebenanlagen	6
2.3.2.	Flächen für Stellplätze und Garagen	6
2.4.	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind	7
2.4.1.	Anbaubeschränkungen entlang der Landesstraße	7
2.5.	Verkehrsflächen	7
2.5.1.	Erschließungsstraßen - öffentlich	7
2.6.	Versorgungsanlagen und -leitungen	7
2.6.1.	Kabelschränke und Umspannstationen	7
2.6.2.	Straßenbeleuchtung	7
2.6.3.	Hausanschlüsse	7
2.7.	Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	8
2.7.1.	Ableitung von Niederschlagswasser	8
2.8.	Grünflächen	8
2.8.1.	Öffentliche Grünflächen	8
2.8.2.	Private Grünflächen	8
2.9.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
2.9.1.	Maßnahmen zum Gewässerschutz	8
2.9.2.	Maßnahmen zum Schutz von Boden und Vegetationsflächen	9
2.9.3.	Maßnahmen zum Artenschutz	9
2.10.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	10
2.10.1.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	10
2.11.	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
2.11.1.	Pflanzfestsetzungen auf öffentlichen Grundstücken	10
2.11.2.	Pflanzfestsetzungen auf privaten Baugrundstücken	10
2.12.	Herstellen von Verkehrsflächen	12
2.13.	Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen	12
2.13.1.	Unterkellerung von baulichen Anlagen	12
3.	Nachrichtliche Übernahmen	12
3.1.	Mittelspannungsleitung	12
4.	Hinweise	13
4.1.	Verbot des Anschlusses von Flächen an Verkehrsflächen	13
4.2.	Pflanzenlisten	13
4.3.	Belange des Bodenschutzes	13

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90))

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt § 106b geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403).

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG)

in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt § 3 geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104).

Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.1992, zuletzt §§ 28 und 35 geändert durch Artikel 50 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 43).

Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389, 441), in Kraft getreten am 1. Januar 2014.

2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB und §§ 1- 16 BauNVO

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1.1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Allgemeine Zulässigkeit

Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlage für sportliche Zwecke.

Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit

Gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO sind im Plangebiet sind von den allgemein zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:

- Freiflächenphotovoltaikanlagen

Ausnahmsweise Zulässigkeit

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Einschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit

Gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO sind im Plangebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.

2.1.2. Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 - 21 BauNVO

Gemäß Planeinschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) sind festgesetzt

Grundflächenzahl (GRZ 0,8)

Die als Höchstmaß festgesetzte GRZ 0,8 gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauGB zulässig sind (zulässige Grundfläche).

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen, - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird -, nicht überschritten werden.

Geschoßflächenzahl (GFZ 2,4)

Die als Höchstmaß festgesetzte GFZ 2,4 gibt an, wie viel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Gebäudehöhe als Höchstmaß 9,00 m über Erdgeschossfußbodenhöhe - EFH.

Die Höhenlage für die EFH aller baulichen Gebäude und Anlagen ist auf die Oberkante (OK) des Straßenbelags bezogen. Sie wird wie folgt gemessen: Mitte der jeweiligen Gebäude und Anlagen rechtwinklig zur OK Straßenbelag. Abweichungen von +/- 1,0 m sind zulässig. Technische Anlagen und Aufbauten dürfen auf max. 20 % der Gebäudeoberfläche diese Maße um max. 3,0 m überschreiten.

Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse ist nicht festgelegt.

2.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.2.1. Bauweise

§ 22 BauNVO

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Länge der Gebäudeformen darf 50,00 m überschreiten.

2.2.2. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 BauNVO

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) durch Baugrenzen festgesetzt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrundstücke sind höhengleich an die jeweils angrenzende Erschließungsstraße anzugleichen.

Zufahrten von öffentlichen Straßen zu den Betriebsgrundstücken, zu Stellplätzen, Garagen und Carports sowie die Hauszugänge sind bis zu einer Gesamtbreite von 12,0 m (Summe aller Zufahrten und Zugänge) möglich.

2.3. Flächen für Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

2.3.1. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den überbaubaren und auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3.2. Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 12 BauNVO

Stellplätze sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht auf Flächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bei Garagen und überdeckten Stellplätzen ist ein Abstand von 0,80 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Der Zwischenraum ist bei längs zu Verkehrsflächen angeordneten Garagen und

überdeckten Stellplätzen mit einer Fassadenbegrünung, Kleinsträuchern und Stauden zu begrünen.

2.4. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

2.4.1. Anbaubeschränkungen entlang der Landesstraße

Gemäß dem Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ist entlang der Landesstraße L 432 ein 15 m breiter anbaufreier Schutzstreifen (Abstandsfläche gemäß § 22 Abs. 1 StrG), gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, von jeglicher Bebauung frei zu halten. Diese Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen. Nebenanlagen im Sinne von §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen dürfen innerhalb dieses Anbauverbotsstreifens nicht errichtet werden
Darüber hinaus ist in der Anbaubeschränkungszone gemäß § 22 Abs. 2 StrG, in einem Abstand von 40 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, sicherzustellen, dass ausschließlich Außenwerbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

2.5. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

2.5.1. Erschließungsstraßen - öffentlich

Erschließungsstraßen mit einseitigen Gehwegen oder ohne Gehweg und einem Bankett gemäß Eintragungen im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

2.6. Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i. V. m § 126 BauGB

2.6.1. Kabelschränke und Umspannstationen

Im gesamten Plangebiet ist, angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen, die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen, Schränken für die LWL-Verkabelung und dgl. auf den Anliegergrundstücken zu dulden.

Abhängig von der Nutzung und dem Leistungsbedarf werden innerhalb des Gebietes eventuell weitere Umspannstationen oder kundeneigene Umspannstationen benötigt. Diese Stationsplätze können jedoch derzeit noch nicht festgelegt werden.

2.6.2. Straßenbeleuchtung

Im gesamten Plangebiet ist, angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen, die Erstellung von Masten für die Straßenbeleuchtung auf den Anliegergrundstücken zu dulden.

2.6.3. Hausanschlüsse

Verschmutztes Abwasser aus Gebäuden und Gebäudeteilen ist in die öffentlichen Schutzwasserkanäle einzuleiten.

2.7. Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

2.7.1. Ableitung von Niederschlagswasser

Ableitungs- und Versickerungsmulden

Im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen am westlichen Rand des Geltungsbereichs Ableitungs- und Versickerungsmulden dargestellt. Die westlich an die Mulden angrenzenden Grundstücke haben das auf den Dach- und Erdschließungsflächen anfallende nicht belastete Niederschlagswasser in die Mulden einzuleiten.

Die Mulden dienen zugleich dem Auffangen und der Ableiten von aus dem Außenbereich zufließendem Niederschlagswasser.

2.8. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

2.8.1. Öffentliche Grünflächen

Die **öffentlichen Grünflächen** sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellt. Sie sind entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen (s. Bebauungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) anzulegen und mit Bäumen zu bepflanzen.

Die **verkehrs begleitenden Grünflächen** sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellt. Sie sind entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen (s. Bebauungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) anzulegen und teilweise mit Bäumen zu bepflanzen. Soweit es sich um verkehrsbegleitende Grünflächen im Zuge der L 432 handelt, ist eine Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde vorzunehmen.

2.8.2. Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellt. Sie sind entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen (s. Bebauungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) anzulegen und mit Bäumen zu bepflanzen.

2.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.9.1. Maßnahmen zum Gewässerschutz

Entwässerung von Schmutzwasser

Anfallendes Schmutzwasser ist der Mischwasserkanalisation zuzuleiten.

Die Entwässerung ist im Rahmen eines Entwässerungsantrages zum Baugesuch mit dem Landratsamt Tuttlingen – Wasserwirtschaftsamt – abzustimmen.

Wassergefährdende gewerbliche Abwässer

Eventuell anfallende wassergefährdende gewerbliche Abwässer bedürfen vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz einer besonderen abwassertechnischen Behandlung durch den Einleiter. Das Reinigungsverfahren ist mit dem Landratsamt Tuttlingen – Wasserwirtschaftsamt –, abzustimmen.

Schadstoffbelastete betriebliche Frei- und Verkehrsflächen

Frei- und Verkehrsflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe transportiert oder gelagert werden, bzw. auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind mit einer wasserdichten Oberfläche herzustellen. Die Flächen sind gegen seitliches Abfließen des Wassers (z. B. durch Aufkantungen) zu sichern und über die Schmutzwasserkanalisation zu entwässern.

Sonstiges Abwasser

Sonstige gewerbliche und häusliche Abwässer sind in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten. Ablaufeinrichtungen, die unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind mit Hebeanlagen und/oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

Private Entwässerung von Niederschlagswasser

Nicht belastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist der Regenwasserkanalisation zuzuleiten. Gewerbliche Grundstücke, die im Westen an die öffentliche Grünfläche mit den Ableitungs- und Versickerungsmulden angrenzen haben das nicht belastete Niederschlagswasser in diese Grabenmulde einzuleiten.

Die Grundstücksentwässerung einschließlich Art und Ort der Einleitung in die öffentlichen Regenwasserentwässerungsanlagen sind im Rahmen eines Entwässerungsantrages zum Baugesuch mit dem Landratsamt Tuttlingen – Wasserwirtschaftsamt – abzustimmen.

Dazu gehört die Klärung der Erforderlichkeit, ggf. von Art und Umfang einer betrieblichen Vorbehandlung von verunreinigtem Oberflächenwasser sowie Sicherungsmaßnahmen.

Drainagen

Drainagen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

2.9.2. Maßnahmen zum Schutz von Boden und Vegetationsflächen

Schonender Umgang mit Boden

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zwischen zu lagern.

Unter- und Oberboden sind an den vorgesehenen Stellen wieder lagenweise aufzubringen. Vor dem Aufbringen ist ein verdichteter Untergrund aufzulockern.

Schutz von privaten und öffentlichen Vegetationsflächen

Im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzte private und öffentliche Grünflächen dürfen weder von Baufahrzeugen befahren noch als Lagerflächen genutzt werden. Die Grundstücksflächen sind durch Absperrungen und andere geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz von Vegetationsflächen anzuwenden.

2.9.3. Maßnahmen zum Artenschutz

Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den privaten Baugrundstücken dürfen nur mit insektenfreundlichen LED-Leuchten versehen werden. Optimal sind LED-Leuchten mit Warmlichttönen. Auf insektendichte Leuchtgehäuse ist zu achten.

2.10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

2.10.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Gemeinde Durchhausen im Plangebiet ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Ableitung von Niederschlagswasser durch einen Regenwasserkanal im Hinblick auf Betrieb, Überwachung und Unterhaltung eines Regenwasserkanals festgesetzt.

Das Leitungsrecht ist in einer Breite von 2 x 1,5 m, gemessen von der Mittelachse des Leitungsrechts, in der Regel der Grundstücksgrenze, festgesetzt.

Flächen mit Leitungsrechten sind von einer Bebauung und von Bepflanzungen freizuhalten. Hoch- und Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungsrechte sind nur mit Zustimmung des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers zulässig.

2.11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist zu beachten.

2.11.1. Pflanzfestsetzungen auf öffentlichen Grundstücken

Punktuelle Bepflanzung mit großkronigen Bäumen – Pfg 1

Auf den im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellten Flächen sind mindestens 4 großkronigen heimischen Laubbäumen als lockere Baumreihe am westlichen Ortsrand und 2 großkronige heimische Laubbäumen am landwirtschaftlichen Weg zu pflanzen. Pflanzgröße der Hochstämme 18-20.

Die Unterpflanzung ist gemäß den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung als artenreiche Wieseneinsaart Typ „„05 Mager- und Sandrasen“, Lieferadresse Fa. *Rieger-Hofmann* oder vergleichbar, herzustellen und zu unterhalten.

Pflege und Unterhaltung: Die Fläche ist 2x jährlich zu mähen, möglichst mit Doppelmesser- oder Scheibenmäherwerken; 1. Schnitt Ende Mai bis Mitte Juni, 2. Schnitt Anfang bis Mitte September. Das Mähgut soll noch einige Tage auf der Fläche verbleiben, damit mehr Samen ausfallen können. Grundsätzlich ist das Mähgut nach einigen Tagen abzuräumen.

Die Fläche sollte möglichst in 2 Abschnitten gemäht werden. Davon profitieren vor allem Insekten, aber auch andere Tierarten.

Bei unerwünschtem Aufwuchs aus Samenpotential im Boden ist im 1. Jahr ein zusätzlicher Pflegeschnitt auf 5 bis 6 cm Höhe möglich. Aufkommen nicht erwünschter Ackerkräuter wie Disteln sollen in der Anfangszeit manuell entfernt werden.

Verkehrsbegleitende Grünflächen – Pfg 2

Die verkehrsbegleitenden Grünflächen sind gemäß den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung anzulegen und, soweit die Unterhaltung der Gemeinde obliegt, zu unterhalten.

Einsaart mit Saatgutmischung Typ „03 Böschungen, Straßenbegleitgrün“, Lieferadresse Fa. *Rieger-Hofmann* oder vergleichbar.

Pflege: 1 bis 2 Schnitte im Jahr, möglichst mit Doppelmesser- oder Scheibenmäherwerken; Mähgut anschließend abräumen.

2.11.2. Pflanzfestsetzungen auf privaten Baugrundstücken

Die festgesetzten Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgt sein.

Punktuelle Bepflanzung mit großkronigen Bäumen – Pfg 3

Auf der im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) entlang der L 432 dargestellten privaten Grünflächen sind 8 großkronige Laubbäume, Hochstämme Stammumfang 18-20, als Baumreihe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Unterpflanzung ist gemäß den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung als artenreiche Wieseneinsaat Typ „01 Blumenwiese“ mit Arten des Typs „08 Schmetterlings- und Wiesensäume“, Lieferadresse Fa. *Rieger-Hofmann* oder vergleichbar, herzustellen und zu unterhalten.

Pflege und Unterhaltung: Die Fläche ist 2x jährlich zu mähen, möglichst mit Doppelmesser- oder Scheibenmäherwerken; 1. Schnitt Ende Mai bis Mitte Juni, 2. Schnitt Anfang bis Mitte September. Das Mähgut soll noch einige Tage auf der Fläche verbleiben, damit mehr Samen ausfallen können. Grundsätzlich ist das Mähgut nach einigen Tagen abzuräumen.

Die Fläche sollte möglichst in 2 Abschnitten gemäht werden. Davon profitieren vor allem Insekten, aber auch andere Tierarten.

Bei unerwünschtem Aufwuchs aus Samenpotential im Boden ist im 1. Jahr ein zusätzlicher Pflegeschnitt auf 5 bis 6 cm Höhe möglich. Aufkommen nicht erwünschter Ackerkräuter wie Disteln sollen in der Anfangszeit manuell entfernt werden.

Pflege: 1 bis 2 Schnitte im Jahr, möglichst mit Doppelmesser- oder Scheibenmäherwerken; Mähgut anschließend abräumen.

Punktuelle Bepflanzung mit großkronigen Bäumen – Pfg 4

Auf der im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) mit Pflanzgebot dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind 9 großkronige Laubbäume, Hochstämme Stammumfang 18-20, als Baumreihe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Unterpflanzung ist gemäß den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung als artenreiche Wieseneinsaat Typ „01 Blumenwiese“ mit Arten des Typs „08 Schmetterlings- und Wiesensäume“, Lieferadresse Fa. *Rieger-Hofmann* oder vergleichbar, herzustellen und zu unterhalten.

Pflege und Unterhaltung: Die Fläche ist 2x jährlich zu mähen, möglichst mit Doppelmesser- oder Scheibenmäherwerken; 1. Schnitt Ende Mai bis Mitte Juni, 2. Schnitt Anfang bis Mitte September. Das Mähgut soll noch einige Tage auf der Fläche verbleiben, damit mehr Samen ausfallen können. Grundsätzlich ist das Mähgut nach einigen Tagen abzuräumen.

Die Fläche sollte möglichst in 2 Abschnitten gemäht werden. Davon profitieren vor allem Insekten, aber auch andere Tierarten.

Bei unerwünschtem Aufwuchs aus Samenpotential im Boden ist im 1. Jahr ein zusätzlicher Pflegeschnitt auf 5 bis 6 cm Höhe möglich. Aufkommen nicht erwünschter Ackerkräuter wie Disteln sollen in der Anfangszeit manuell entfernt werden.

Pflanzfestsetzung für private Stellplätze – Pfg 5

(nicht zeichnerisch dargestellt)

Stellplatzreihen sind mit Pflanzstreifen zu unterteilen. Mindestens pro 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum, Stammumfang 18-20 (Pflanzenliste A) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Größe der mit Wiesen- oder Raseneinsaat versehenen Pflanzfläche muss mindestens 12 m² betragen.

Generelle Pflanzbindung für Bäume – Pfg 6

(nicht zeichnerisch dargestellt)

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum (Pflanzenliste A) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Großkronige Bäume zur Begrünung von Stellplätzen (vgl. Ziffer 2.11.2- Pfg 5.) werden auf die generelle Pflanzbindung für Bäume angerechnet.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen – Pfg 7

(nicht zeichnerisch dargestellt)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten genutzt, gärtnerisch anzulegen. Mindestens 50 % der Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß den Pflanzenlisten A, B und C zu bepflanzen und zu unterhalten. Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden.

2.12. Herstellen von Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung der Straßen- und Wegekörper erforderlich sind, von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Unterirdische Stützbauwerke für Randsteine entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind in einer Breite von 0,30 m und einer Tiefe von 0,80 m von den angrenzenden Grundeigentümern zu dulden. Die Streifen bleiben im Eigentum der angrenzenden Grundstückseigentümer.

2.13. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen

§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

2.13.1. Unterkellerung von baulichen Anlagen

Unterkellerungen von Gebäuden sind in Form von wasserdichten Wannern auszubilden.

3. Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6 BauGB

3.1. Mittelspannungsleitung

Die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) Mittelspannungsleitung (20 kV) ist nachrichtlich übernehmen.

4. Hinweise

4.1. Verbot des Anschlusses von Flächen an Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 6 BauGB

Von den privaten Baugrundstücken sind keine Zufahrten und Zugänge zur Landesstraße L 432 zulässig.

4.2. Pflanzenlisten

Im Plangebiet sollen heimische und standortgerechte Gehölze, ausgehend von der potentiellen natürlichen Vegetation, dazu typische eingebürgerte Arten, gepflanzt werden. Bei extremen Standorten, z. B. bei einer Straßenraumbepflanzung, kann auch auf Sortenzüchtungen zurückgegriffen werden.

Pflanzenliste A Großkronige Bäume I. Ordnung	
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus glabra	- Bergulme

Pflanzenliste B Mittel- bis kleinkronige Bäume II. Ordnung	
Acer campestre	- Feldahorn
Betulus pendula	- Sandbirke
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Pflanzenliste C Sträucher	
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera alpigena	- Alpen-Heckenkirsche
Lonicera nigra	- Schw. Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa vosaica	- Blaugrüne Rose
Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Salix caprea	- Salweide
Viburnum lantana	- Wollige Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

4.3. Belange des Bodenschutzes

In der Planungsphase sowie bei Durchführung der Bauarbeiten sind die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, zu berücksichtigen.

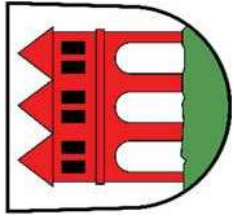
- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, Ausschöpfen der max. GRZ, möglichst kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).
- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW – Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen).

- Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen ist zu achten. Dazu gehört u.a. die Planung und Anlage von Baustraßen, sowie die Verwendung von Baggermatten und anderen geeigneten Maßnahmen. Bei den unbefestigt vorgesehenen Flächeninanspruchnahmen wie Zwischenlagerflächen für Erdaushubmaterial, die Zufahrt zu den Lagerflächen sind bei verdichtungsempfindlichen Böden (abhängig von Bodenart, Bodengefüge, Bodenfeuchte) ebenfalls mit Baggermatratzen zu schützen. Für die Bodenflächen der temporären Flächeninanspruchnahme sind Trennvlies (z.B. Geotextil) zu verwenden. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind entsprechend zu schützen.
- Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschieben, sachgerecht zwischen zu lagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 1,5 m) vor Vernässung (durch Profilierung) zu schützen. Sie darf nicht befahren werden. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist diese geeignet zu bepflanzen.
- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Materials, anzustreben ist. Wir empfehlen ein Bodenschutz- und Verwertungskonzept aufzustellen. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.
- Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (Bauschuttanteile, wie Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel, usw.) sein. Die Entsorgung von Erdmaterial hat auf der Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen. beabsichtigt

Ausgefertigt:

Durchhausen, den

.....
Simon Axt, Bürgermeister

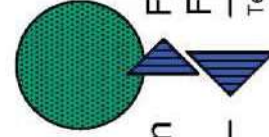


Gemeinde Durchhausen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan „Großwiesen II“

Örtliche Bauvorschriften
nach § 74 LBO

Satzungsbeschluss - Sitzung des Gemeinderates am 30.06.2021



Ludger Große Scharmann
Diplom-Ingenieur Landschaftspflege

Auf dem Graben 21 71111 Waldenbuch

Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung
FreiraumGestaltung und UmweltPlanung

Telefon 0 71 57 / 82 65 Fax 82 30

Auftraggeber: Gemeinde Durchhausen

Dorfstraße 51
78591 Durchhausen

Auftragnehmer: Büro für Flächennutzungs- und Landschaftsplanung
Ludger Große Scharmann, Dipl.-Ing. Landespflege

Auf dem Graben 21 Telefon 0 7157 / 8265
71111 Waldenbuch grosse_scharmann@t-online.de

Planungsstand: 14.06.2021

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	4
2	Örtliche Bauvorschriften	5
2.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	5
2.1.1	Dachformen und Dachneigungen	5
2.1.2	Gestaltung der Dächer	5
2.1.3	Gestaltung der Fassaden	5
2.1.4	Werbeanlagen	5
2.1.5	Gestaltung und Bepflanzung von unbebauten Flächen	5
2.1.6	Einfriedungen	6
2.1.7	Solaranlagen	6
2.1.8	Außenantennen	6
2.1.9	Niederspannungsfreileitungen	6
2.2	Anforderungen an Stellplätze und Garagen	6
2.2.1	Ausführung der Stellplätze und Garagen	6
2.2.2	Lage der Stellplätze und Garagen	7
2.3	Bodenaushub und Niederschlagswasser	7
2.3.1	Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub	7
2.3.2	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	7
2.4	Hinweise zum Bebauungsplan	7
2.4.1	Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke	7
2.4.2	Pflichten des Eigentümers bei Straßenbeleuchtung und Verteileranlagen	7

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (BGBl. S. 313).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90))

vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt § 106b geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (BGBl. S. 403).

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG)

in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt § 3 geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104).

Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.1992, zuletzt §§ 28 und 35 geändert durch Artikel 50 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 43).

Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389, 441), in Kraft getreten am 1. Januar 2014.

2 Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachformen und Dachneigungen

Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend.

2.1.2 Gestaltung der Dächer

Dachaufbauten und -einschnitte sowie weitere Gestaltungselemente sind so zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff übereinstimmen.

Bei der Dacheindeckung sind reflektierende oder spiegelnde Materialien sowie grelle oder bunte Farbtöne nicht zugelassen.

Unbeschichtete Kupfer- und Zinkbleche sind als Dacheindeckung ebenso wie andere Dacheindeckungen, die wassergefährdende Stoffe bei Witterungseinflüssen und bei Verwitterung freisetzen, nicht zugelassen.

Metallgedeckte Dächer sind zulässig, wenn diese durch dauerhafte Beschichtungen oder auf ähnliche Weise, z. B. mit dauerhaften Lackierungen, dauerhaft geschützt sind.

2.1.3 Gestaltung der Fassaden

Nicht zugelassen sind reflektierende Metallfassaden und Glasfassaden ohne ausreichende Sicherung gegen Blendwirkungen.

Grelle Farben dürfen nicht großflächig verwendet werden.

2.1.4 Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der gewerblichen Leistung erstellt werden. Am Gebäude sind sie nur bis zur Dachkante zulässig. Freistehende Pylone sind zulässig, jedoch nur bis zu einer maximalen Höhe, die der Dachkante der Gebäude auf dem Betriebsgrundstück entspricht.

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zulässig.

Weiterhin dürfen von Werbeanlagen keine Blendwirkungen auf der Landesstraße L 432 ausgehen.

2.1.5 Gestaltung und Bepflanzung von unbebauten Flächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Entlang der Landesstraße L 432 sind in einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze keine Einbauten, Anlage oder Bepflanzungen über 1,00 m Höhe zulässig.

Entlang von Straßen und Wegen müssen, sofern auf der jeweiligen Straßenseite kein begleitender Gehweg oder Seitenstreifen vorhanden ist, zur Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofils für die Fahrbahn, feste Einbauten wie Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,50 m zum äußeren Rand des Banketts, bei fehlendem Bankett zum äußeren Fahrbahn- bzw. Wegrand einhalten.

Hecken sind regelmäßig auf einen Abstand von mindestens 0,50 m zum äußeren Rand des Banketts, bei fehlendem Bankett zum äußeren Fahrbahn- bzw. Wegrand zurück zu schneiden.

Zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken müssen Hecken ebenfalls auf einen dauerhaften Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

2.1.6 Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Sofern keine anderen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen, sind als Sicherung der Baugrundstücke zulässig

- Metallgitterzäune bis 2,0 m Höhe einschließlich Übersteigschutz. Für besonders zu schützende Gebietsbereiche kann eine Erhöhung ausnahmsweise zugelassen werden.
- Metallgitterzäune sind in getönter Farbgebung in den Farben anthrazit, dunkelgrün, dunkelblau und schwarz zulässig.
- Die Zäune müssen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m einhalten.

2.1.7 Solaranlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Solaranlagen (Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind zulässig. Diese sind in oder auf Dach- und Wandflächen anzubringen.

2.1.8 Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Anlagen und Einrichtungen für gewerblich zu nutzende Sende- und Empfangsanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

2.1.9 Niederspannungsfreileitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Strom- und Fernmeldefreileitungen sind für neu zu erstellende Gebäude und Nebenanlagen nicht zulässig.

2.2 Anforderungen an Stellplätze und Garagen

2.2.1 Ausführung der Stellplätze und Garagen

§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO

Soweit kein Gefährdungspotential aufgrund des betrieblichen Umgangs mit wassergefährlichen Stoffen besteht, sind PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenfugenpflaster usw.) herzustellen. Garagenzufahrten und nicht dem LKW-Verkehr dienende Hofbefestigungen sind ebenfalls wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Drainpflaster oder Rasenfugenpflaster).

Alternativ können PKW-Stellplätze mit wasserundurchlässigen Belägen erstellt werden, wenn das anfallende Niederschlagswasser in privat zu erstellenden Retentionseinrichtungen auf den Baugrundstücken zurückgehalten wird. Das zurückgehaltene Niederschlagswasser ist über eine belebte Bodenzone zu reinigen bevor es den öffentlichen Retentions- und Ableitungsanlagen zugeführt wird.

Für die Bemessung des jeweiligen Regenwasserrückhaltevolumens ist mindestens ein 5-jähriges Hochwasserereignis anzusetzen.

Pflanzgebot für private Stellplätze – siehe Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 2.11.2.

2.2.2 Lage der Stellplätze und Garagen

§ 74 Abs. 2 Nr. 4 LBO

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht auf Flächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Festgesetzte Einfahrtsbereiche sind zu berücksichtigen.

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen (Carpport) ist ein Abstand von 0,80 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Der Zwischenraum ist bei längs zu Verkehrsflächen angeordneten Garagen und überdachten Stellplätzen mit Fassadenbegrünung, Kleinsträuchern und Stauden zu begrünen.

2.3 Bodenaushub und Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 LBO

2.3.1 Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage für die EFH für alle Gebäude und baulichen Anlagen auf die Oberkante (OK) des Straßenbelags bezogen festgesetzt. Sie wird wie folgt gemessen: Mitte der Gebäude und Anlagen rechtwinklig zur OK Straßenbelag. Abweichungen von +/- 1 m sind zulässig.

2.3.2 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Anlagen zum Sammeln, Rückhalten und Versickern von Niederschlagswasser sind im gesamten Plangebiet zugelassen.

2.4 Hinweise zum Bebauungsplan

2.4.1 Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

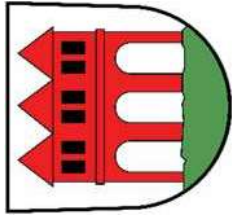
2.4.2 Pflichten des Eigentümers bei Straßenbeleuchtung und Verteileranlagen

Gemäß § 126 BauGB hat der Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen für Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, dazu zählen insbesondere auch Kabelverteilerschränke und Schränke zur LWL-Verkabelung sowie die zugehörigen Fundamente, auf seinem Grundstück zu dulden. Sofern private Grundstücke in Anspruch genommen werden, werden die Anlagen hinter der Gehwegkante bzw. der Straßenbegrenzungslinie erstellt.

Ausgefertigt:

Durchhausen, den

.....
Simon Axt, Bürgermeister

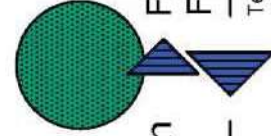


Gemeinde Durchhausen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan „Großwiesen II“

Begründung
nach § 2a BauGB

Satzungsbeschluss - Sitzung des Gemeinderates am 30.06.2021



Ludger Große Scharmann
Diplom-Ingenieur Landespflege

Auf dem Graben 21 71111 Waldenbuch

Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung
FreiraumGestaltung und UmweltPlanung

Telefon 0 71 57 / 82 65 Fax 82 30

Auftraggeber:

Gemeinde Durchhausen

Dorfstraße 51
78591 Durchhausen

Auftragnehmer:

**Büro für Flächennutzungs- und Landschaftsplanung
Ludger Große Scharmann, Dipl.-Ing. Landespflege**

Auf dem Graben 21 Telefon 0 7157 / 8265
71111 Waldenbuch grosse_scharmann@t-online.de

Planungsstand:

21.04.2021

Bestandteile und Anlagen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Großwiesen II“ besteht aus

- zeichnerischer Teil im M 1:1000 vom 14.06.2021
- Planungsrechtliche Festsetzungen vom 14.03.2021
- Örtlichen Bauvorschriften 14.06.2021

und den Anlagen

- Anlage 1 Begründung vom 14.06.2021
- Anlage 2 Umweltbericht (UB) mit Umweltprüfung vom 14.06.2021
 - Anl. 1 zum UB
Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach § 21 NatSchG vom 14.06.2021
mit Biotoptypenplänen BESTAND und PLANUNG
und Plänen und Dokumentationen zu den Ersatzmaßnahmen E1 bis E5
 - Anl. 2 zum UB
Artenschutzbeitrag von Juli 2017 und
Artenschutzbeitrag von Juli 2020
- Anlage 3 Zusammenfassende Erklärung vom 01.07.2021

Verweis auf genannten Verordnungen und Normen:
Beigefügt

- Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlägen vom 22.03.1999, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), in Kraft getreten am 1. Januar 2014

Nicht beigefügt:

- DIN 18920

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und Rahmenbedingungen	6
1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	6
1.2. Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	6
1.3. Bestehende Rechtsverhältnisse	7
1.4. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	8
1.5. Erläuterungen zum Bedarf	8
2. Planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.....	9
2.1. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	9
2.1.1. Art der baulichen Nutzung.....	9
2.1.2. Maß der baulichen Nutzung	9
2.1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	10
2.1.4. Flächen für Nebenanlagen.....	11
2.1.5. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind.....	11
2.1.6. Verkehrsflächen.....	12
2.1.7. Versorgungsanlagen und -leitungen.....	12
2.1.8. Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	13
2.1.9. Grünflächen.....	13
2.1.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
2.1.11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen.....	15
2.1.12. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
2.1.13. Herstellen von Verkehrsflächen.....	18
2.2. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	18
2.2.1. Dachform, Dachneigung.....	18
2.2.2. Dachdeckung, Dachaufbauten und -einschnitte, Fassadengestaltung	18
2.2.3. Werbeanlagen	19
2.2.4. Gestaltung und Bepflanzung von unbebauten Flächen.....	19
2.2.5. Einfriedungen	19
2.2.6. Solaranlagen	20
2.2.7. Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen	20
2.2.8. Anforderungen an die Ausführung und Lage von Stellplätzen und Garagen	20
2.2.9. Bodenaushub und Niederschlagswasser	21
2.3. Hinweise zum Bebauungsplan	21
2.3.1. Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke	21
2.3.2. Pflichten des Eigentümers bei Straßenbeleuchtung und Verteileranlagen	21
2.3.3. Äußere Erschließung des Plangebietes.....	21
2.3.4. Belange des Bodenschutzes.....	21
3. Verfahren und Abwägung	23
3.1. Aufstellungsbeschluss	23
3.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	23
3.3. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	25
3.4. Satzungsbeschluss	26
3.5. Inkrafttreten	26

4.	Durchführung und Kosten	27
4.1.	Flächenbilanz	27
4.2.	Bodenordnung	27
4.2.1.	Grundbesitzverhältnisse	27
4.2.2.	Umlegung	27
4.3.	Kosten	27
4.4.	Zeitliche Realisierung	28
5.	Umweltbericht mit Umweltprüfung	29
5.1.	Strategische Umweltprüfung	29
5.2.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	29
5.3.	Artenschutzrechtliche Beurteilung	29

1. Erfordernis der Planaufstellung und Rahmenbedingungen

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Durchhausen hat vor rund 15 Jahren das Gewerbegebiet „Großwiesen“ erschlossen. Zwischenzeitlich ist die Verfügbarkeit gewerblicher Bauplätze im Gewerbegebiet erschöpft. Um örtlichen Gewerbetreibenden und ansiedlungswilligen Unternehmen mit kleinerem bis mittleren Flächenbedarf auch zukünftig in Durchhausen eine an den Ort angegliederte Standortperspektive zu bieten, hat der Gemeinderat beschlossen, das Gewerbegebiet „Großwiesen“ um 3,03 ha nach Westen auszuweiten.

Die geplante Erweiterung wurde im Rahmen mehrerer städtebaulicher Entwürfe vorbereitet. Ziel war es, flächensparende Erschließungskonzeptionen mit einer angepassten und flexiblen Grundstücksausformung auszuloten, um schließlich eine optimale Lösung für das Bauleitplanverfahren zu finden. Der Bebauungsplan „Großwiesen II“ setzt die Ziele und den Bedarf für die künftige gewerbliche Entwicklung der Gemeinde planerisch um. In seiner Sitzung am 10.04.2018 fasste der Gemeinderat den Ausstellungsbeschluss.

Die notwendige Infrastruktur ist im Bestandsgebiet vorhanden und kann mit geringem Aufwand in das geplante Gewerbegebiet „Großwiesen II“ verlängert werden.

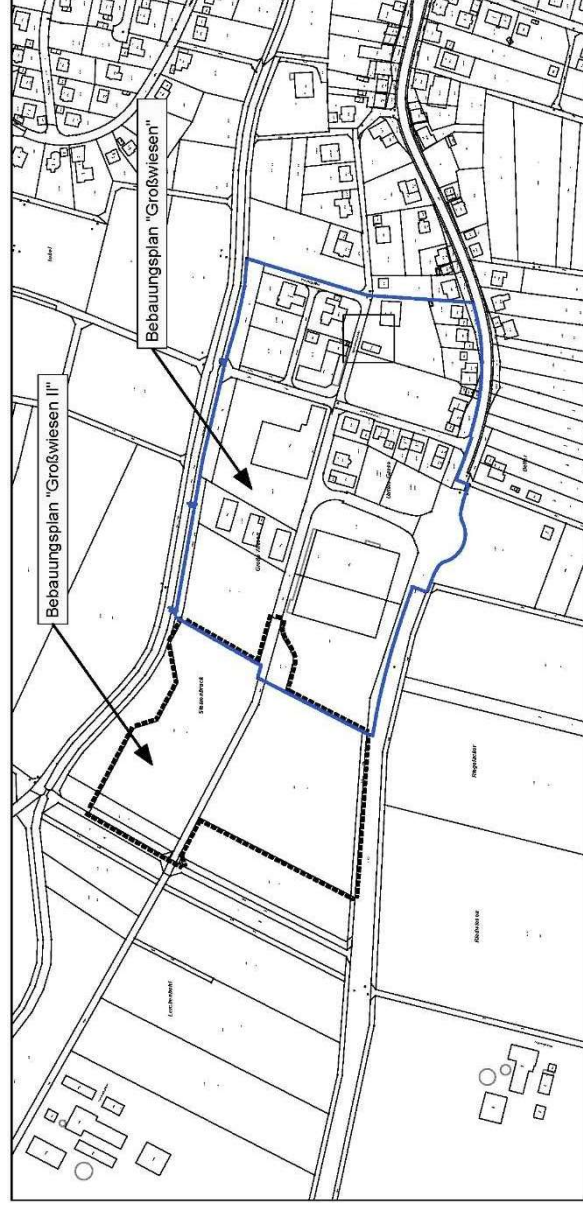


Abb. 1: Übersichtslageplan

1.2. Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele

Übergeordnete Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Sie sind ferner in § 1 Abs. 5 BauGB dargelegt.

„Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

§ 1 Abs. 6 BauGB konkretisiert die Anforderungen an Bauleitpläne. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen anzuwenden sind, enthält § 1a BauGB.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Großwiesen II“ sind folgende Planungsziele besonders relevant:

- Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung;
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen;
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes;
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden Wasser, Luft und Klima;
- die Belange der Wirtschaft, auch ihre mittelständischen Struktur;
- der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

1.3. Bestehende Rechtsverhältnisse

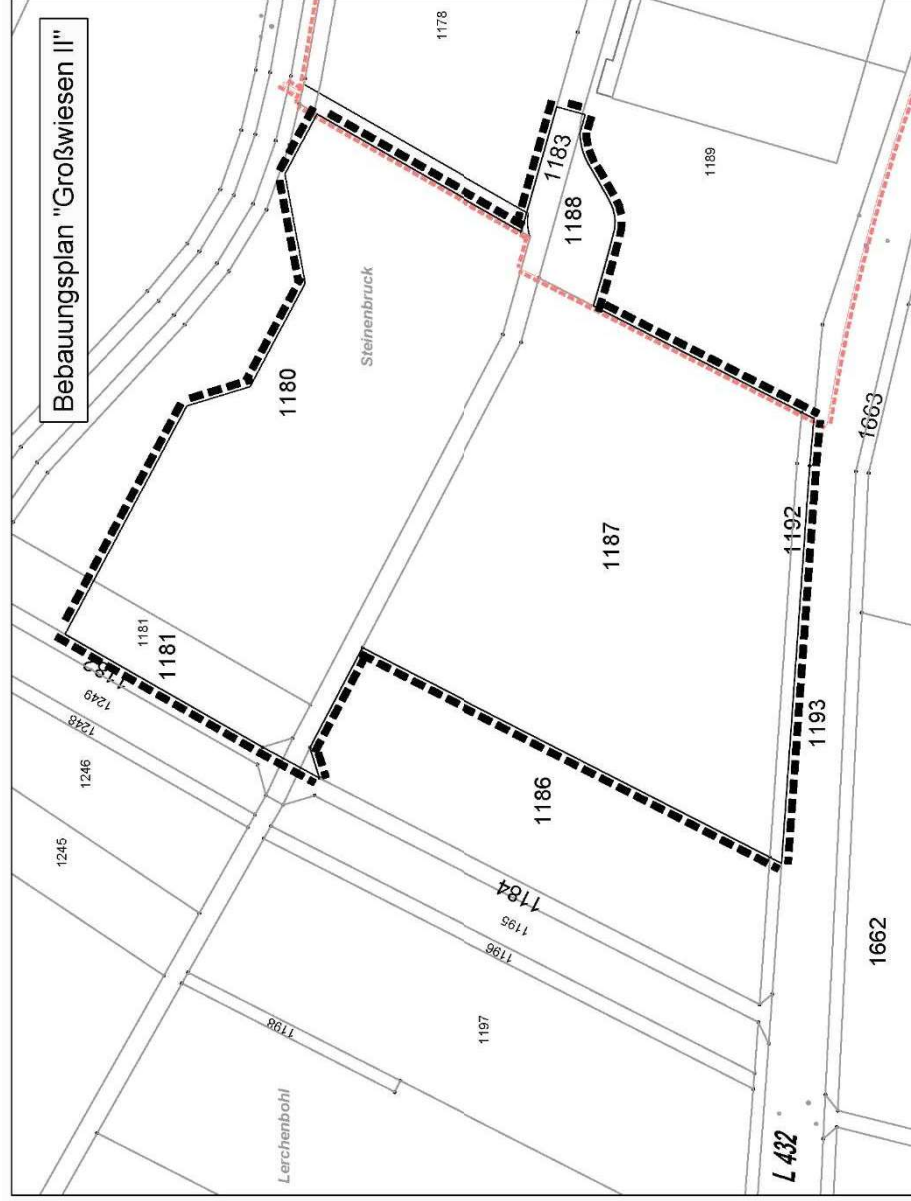


Abb. 2: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans „Großwiesen II“ überschneidet sich im Osten, im Bereich der Flurstücke-Nrn. 1183 und 1188, auf einer Teilfläche mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Großwiesen“, in Kraft getreten am 19.03.2004.

Der Bebauungsplan „Großwiesen“, wird im Überschneidungsbereich durch den Bebauungsplan „Großwiesen II“ ersetzt. Mit Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplans „Großwiesen II“ treten innerhalb des Überschneidungsbereichs der Geltungsbereiche im Bebauungsplan „Großwiesen“ alle bisherigen Festsetzungen und baurechtliche Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft. Darüber hinaus behält der Bebauungsplan „Großwiesen“ weiterhin seine Gültigkeit.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Großwiesen II“ liegenden Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum sowie im öffentlichen Eigentum des Landes Baden-Württemberg und der Gemeinde Durchhausen.

1.4. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Durchhausen. Es grenzt im Osten an das bestehende Gewerbegebiet „Großwiesen“ an, das durch die Planung erweitert wird. Im Süden begrenzt die Richtung Trossingen führende L 432 das Plangebiet. Im Norden grenzt in einem Abstand zwischen 6 m bis 37 m der Schönbach an. Eine Ackerflur schließt sich im Westen an, darin liegt in einem Abstand von 200 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplans der Lerchenbohlhof.

1.5. Erläuterungen zum Bedarf

Das geplante Gewerbegebiet „Großwiesen II“ dient dem örtlichen Bedarf der Gemeinde Durchhausen. Verschiedene Interessenten sind an die Gemeinde herangetreten.

Aktuell liegt eine Anfrage für eine Betriebsverweiterung eines Unternehmens für Systemmechanik vor. Ein weiterer Durchhausener Betrieb befindet sich in einer ungünstigen Gemengelage im Ortsgebiet. Der Betriebsinhaber möchte seinen Betrieb gerne ins geplante Gewerbegebiet verlagern. Weiterhin liegt der Gemeinde die Anfrage eines Kosmetikbetriebes vor.

Im bestehenden Gewerbegebiet „Großwiesen“ befindet sich ein weiterer Betrieb in gemieteten Räumlichkeiten. Der Betrieb sich erweitern und dafür ein eigenes Grundstück in Plagebiet erwerben.

Städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Durchhausen ist es, die gewerbliche Entwicklung am Rande der Ortslage und an einem Standort zu konzentrieren. Dieser Standort ist im Westen der Ortslage durch das bestehende Gewerbegebiet „Großwiesen“ vorgegeben. In diesem Gewerbegebiet steht aktuell eine Betriebsverweiterung an, die innerhalb des Betriebsgrundstückes und ausgewiesener Gewerbeflächen nicht mehr realisiert werden kann. Die Erweiterungsfläche soll im Rahmen des Bebauungsplan „Großwiesen II“ zur Verfügung gestellt werden.

Im Rahmen des parallel laufenden Flächennutzungsplanverfahrens kommt es durch die geplante 3,03 ha große Gewerbliche Baufläche „Großwiesen II“, zu keinem Flächenverbrauch, da im Gegenzug die bereits rechtswirksam im Flächennutzungsplan im Osten der Gemeinde dargestellte Gewerbliche Baufläche“ Eglisau“ mit 3,64 ha aus dem Flächennutzungsplan genommen wird.

2. Planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

2.1. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

2.1.1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der Bebauungsplan sieht ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO vor. Danach dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Dies entspricht der wesentlichen Zielsetzung für die weitere Entwicklung des Gewerbebestandes „Großwiesen“.

Zulässig sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke*.

Von diesen allgemein zulässigen Nutzungen wurden auf Grundlage von § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO allein Freiflächenphotovoltaikanlagen ausgenommen. Sie sollen nur ausnahmsweise zulässig sein. Es ist durchaus das Bestreben der Gemeinde, die Nutzung regenerativer Energien zu fördern. So sind Solaranlagen im Plangebiet ausdrücklich auf den Dächern und an den Fassaden zulässig. Zudem gibt es im bestehenden Gewerbegebiet bereits eine Freiflächenphotovoltaikanlage. Im geplanten Gewerbegebiet „Großwiesen II“ ist die Gemeinde jedoch bestrebt, die Bauplätze für produzierendes Gewerbebetriebe mit einer zu erwartenden substanzialen Anzahl an Mitarbeitern vorzuhalten.

Von den nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind*, im hohen Maße den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde und den Wünschen von Betriebsinhabern kleiner und mittlerer Unternehmen. Im Plangebiet sollen keine eigenständigen Wohnhäuser entstehen, jedoch dem vorstehend genannten Personenkreis die Möglichkeit gegeben werden Wohnen und Arbeiten räumlich eng zu verbinden.

Weiterhin können ausnahmsweise auch *Anlagen für gesundheitliche Zwecke* im Plangebiet zugelassen werden. Hier ist an Fitnessstudios und ähnliche Einrichtungen zu denken. Auch *Vergnügungsstätten*, beispielsweise eine Bowlinganlage, können ausnahmsweise zugelassen werden.

Dagegen sollen *Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke*, die ebenfalls gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht im geplanten Gewerbegebiet angesiedelt werden. Für solche Angebote strebt die Gemeinde eine zentrumsnahe, zur Belebung des Ortskerns beitragende Ansiedlung an. Daher sollen diese Nutzungen im Regelfall auch nicht ausnahmsweise im geplanten Gewerbegebiet angesiedelt werden. Die Gemeinde behält sich jedoch für einzelne besonders geeignete Betriebe eine spätere ausnahmsweise Zulassung vor.

2.1.2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wurde mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen, - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird -, nicht überschritten werden.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die als Höchstmaß festgesetzte GFZ 2,4 gibt an, wie viel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 20 Abs. 2 zulässig sind. Die Festsetzung der Geschoßfläche in Verbindung mit der Festsetzung der Gebäudehöhe gewährleistet eine optimale Baufreiheit.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ist mit 9,00 m über Erdgeschosfußbodenhöhe (EFH) als Höchstmaß festgelegt. Sie ermöglicht eine mehrgeschossige Bebauung oder Hallenbauten mit technisch bedingt notwendigen großen Geschosshöhen. Zugleich trägt die kompakte zulässige Bebauung dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung. Eine Gebäudehöhe bis zu 9,00 m überprägt das Ortsbild nicht in einer unerwünschten Weise, fügt sich zudem in die gewerbliche Umgebungsbebauung ein.

Technische Anlagen und Aufbauten dürfen auf max. 20 % der Gebäudeoberfläche diese Maße um max. 3,0 m überschreiten. Mit dieser Festsetzung wird vermieden, dass sich die untergeordneten Anlagen einschränkend auf die Höhe und das Bauvolumen des Hauptgebäudes auswirken.

Die Höhenlage für die EFH aller baulichen Gebäude und Anlagen ist auf die Oberkante (OK) des Straßenbelags bezogen. Sie wird wie folgt gemessen: Mitte der jeweiligen Gebäude und Anlagen rechtwinklig zur OK Straßenbelag. Abweichungen von +/- 1,0 m sind zulässig. Die Gebäudehöhen über NN passen sich dem Geländeniveau an, gleichzeitig gewährleistet die Toleranz für die EFH eine umfangreiche Baufreiheit.

Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse ist nicht festgelegt. Gebäudehöhe und Geschossfläche bestimmen nach individuellem Bedarf die Kubatur der gewerblichen Baukörper.

2.1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Ziel ist es, Gebäudeformen über 50,00 m Länge zu ermöglichen. Dafür besteht aufgrund einer im Plangebiet angedachten Optionsfläche für einen benachbarten Betrieb ein konkreter Bedarf. Zugleich ermöglicht die festgesetzte abweichende Bauweise eine gute Entwicklungsbasis für das gesamte Gewerbegebiet, sollten sich weitere größere Unternehmen ansiedeln bzw. diese sich entsprechend leistungsstark entwickeln.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Baugrenzen nicht überschreiten. Die Festsetzung gilt gleichermaßen oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Vegetationsschicht sowie eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (vgl. Pflanzgebot PFG 6).

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Erschließungsflächen zulässig. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche (GRZ) sind diese mitzurechnen.

Die Baugrundstücke sind höhengleich an die jeweils angrenzende Erschließungsstraße anzugleichen.

2.1.4. Flächen für Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den überbaubaren und auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (vgl. Nicht überbaubare Grundstücksflächen).

Stellplätze und Garagen

§ 12 BauNVO

Um eine größtmögliche Baufreiheit zu ermöglichen, sind Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6

BauNVO außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht auf Flächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind als bauliche Anlage nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bei Garagen und überdeckten Stellplätzen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Abstand von 0,80 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Der Zwischenraum ist bei längs zu Verkehrsflächen angeordneten Garagen und überdeckten Stellplätzen mit Fassadenbegrünung, Kleinsträuchern und Stauden zu begrünen.

Zufahrten von öffentlichen Straßen zu den Betriebsgrundstücken, zu Stellplätzen, Garagen und Carports sowie Hauszugänge sind bis zu einer Gesamtbreite von 12,0 m (Summe aller Zufahrten und Zugänge) möglich. Die Beschränkung ist notwendig, damit im Straßenraum im hinreichenden Maße potentieller Parkraum erhalten bleibt.

2.1.5. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Anbaubeschränkungen entlang der Landesstraße

Nach Abstimmung mit der Straßenbaubehörde beim Landratsamt Tuttlingen kann die Anbaubeschränkungszone nach § 22 Abs. 1 StrG (Anbauverbotszone) entlang der L 432, in Anlehnung an die Vorgaben zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Großwiesen“, auf 15 m, gemessen von Fahrbahnrand, reduziert werden. Diese Beschränkung gilt für Werbeanlagen entsprechend.

Gemäß dem Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ist somit entlang der Landesstraße L 432 ein 15 m breiter anbaufreier Schutzstreifen, gemessen vom Fahrbahnrand, von jeglicher Bebauung frei zu halten. Nebenanlagen im Sinne von §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen dürfen innerhalb dieses Anbauverbotsstreifens nicht errichtet werden. Diese Beschränkung

gilt auch für Werbeanlagen. Die Anbaubeschränkung begründet sich als notwendige Abstandsfläche gemäß § 22 StrG.

Darüber hinaus ist in der Anbaubeschränkungszone gemäß § 22 Abs. 2 StrG, Nr. 1, in einem Abstand von 40 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, sicherzustellen, dass ausschließlich Außenwerbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Hierbei kommt es nicht auf eine konkrete Gefährdung, sondern eine absolute Gefährdung des Verkehrs an.

2.1.6. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Erschließungsstraßen

Zur Erschließung des Plangebietes wird die Großwiesenstraße nach Westen über den bestehenden asphaltierten Feldweg (u.a. Hofzufahrt zum Lerchenbohlhof) verlängert. Dies sichert eine kostengünstige Erschließung, zumal Versorgungsleitungen bereits in diesem Weg verlegt sind

Erschließungsstraßen sind mit einseitigen Gehwegen und einem Bankett gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vorgesehen. Die vorgesehene Fahrbahnbreite der Großwiesenstraße beträgt 6,35 m bis 6,50 m. Die Fahrbahnrflächen sind damit für den Bestenfalls Lkw/Lkw bei unverteilter Geschwindigkeit (50 km/h) ausgelegt. Gehwege sollen in einer Breite von 1,50 m einseitig entlang der Erschließungsstraßen verlaufen und einen sicheren Fußgängerverkehr Richtung Ortslage und Richtung Lerchenbohlhof gewährleisten. Schrammborde sind in einer Breite von 0,50 m auf der jeweiligen gehwegfreien Seite vorzusehen.

2.1.7. Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i. V. m § 126 BauGB

Im gesamten Plangebiet werden Versorgungsleitungen und -anlagen erstellt. Dabei kann es sich beispielsweise um Kabelverteilerschränke für die Straßenbeleuchtung, um Straßenleuchten, Schränke für die LWL-Verkabelung, jeweils einschließlich der erforderlichen Fundamente, handeln oder um Wasser- und Gasleitungen, Elektrizitätsleitungen und Trafostationen.

Die Verlegung bzw. Errichtung der Versorgungsanlagen geschieht vorrangig, entsprechend den technischen Anforderungen, auf öffentlichen Flächen. Dabei können insbesondere die Fundamente auf die privaten Grundstücksflächen überragen. In Einzelfällen kann es notwendig sein, dass die gesamte technische Anlage (z.B. ein Kabelschrank) auf den privaten Grundstücksflächen aufgestellt werden muss. Um dies sicherzustellen wurde folgende Festsetzung in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

Kabelschränke und Umspannstationen

Im gesamten Plangebiet ist, angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen, die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen, Schränken für die LWL-Verkabelung und dgl. auf den Anliegergrundstücken zu dulden.

Abhängig von der Nutzung und dem Leistungsbedarf werden innerhalb des Gebietes eventuell weitere Umspannstationen oder kundeneigene Umspannstationen benötigt. Diese Stationenplätze können jedoch derzeit noch nicht festgelegt werden (Auskunft Netze BW).

Straßenbeleuchtung

Im gesamten Plangebiet ist, angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen, die Errichtung von Masten für die Straßenbeleuchtung auf den Anliegergrundstücken zu dulden.

Hausanschlüsse

Verschmutztes Abwasser aus Gebäuden und Gebäudeteilen ist in die öffentlichen Schutzwasserkanäle einzuleiten.

Trinkwasser

Die Versorgung von Trinkwasser im Plangebiet erfolgt durch den Anschluss an das im Gewerbegebiet „Großwiesen“ vorhandene Leitungsnetz.

Die Wasserversorgung erfolgt im Württembergischen System mit WV-Schächten. Diese sind mit UHY ausgerüstet. Ergänzend dazu sind Überflurhydranten an geeigneten Stellen vorgesehen.

2.1.8. Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Ableitung von Niederschlagswasser

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen am westlichen Rand des Geltungsbereichs Ableitungs- und Versickerungsmulden dargestellt.

Die westlich an die Mulden angrenzenden Grundstücke haben das auf den Dach- und Erdschließungsflächen anfallende nicht belastete Niederschlagswasser in diese Mulden einzuleiten.

Die Mulden dienen zugleich dem Auffangen und der Ableiten von aus dem Außenbereich zufließendem Niederschlagswasser.

Alle übrigen gewerblichen Grundstücke haben unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Erschließungsflächen in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

2.1.9. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die im Bebauungsplan dargestellten Grünflächen sind aus städtebaulichen Gründen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ausgewiesen.

Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. Sie sind entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen (s. Bebauungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) anzulegen und mit Bäumen zu bepflanzen.

Auf den öffentlichen Grünflächen sollen großkronige Bäume das Gewerbegebiet im Westen eingrünen und den harten Übergang von gewerblichen Baukörpern und Anlagen zur freien Landschaft mildern. Sie dienen zugleich der Aufnahme einer Ableitungs- und Versickerungsmulde sowie dem naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Verkehrsbegleitenden öffentliche Grünflächen

Die verkehrsbegleitenden Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. Entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen (s. Bebauungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) sind sie anzulegen und teilweise mit Bäumen zu bepflanzen. Soweit es sich um verkehrsbegleitende Grünflächen im Zuge der L 432 handelt, ist eine Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde vorzunehmen.

Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. Sie sind entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen (s. Bebauungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) anzulegen und mit 8 großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Die Baumreihe weist einen Abstand von 7,50 m zum äußeren Fahrbahnrand er L 432 auf.

Die privaten Grünflächen befinden sich im südlichen Plangebiet, entlang den verkehrsbegleitenden Grünflächen an der L 432. Die Grünflächen sind festgesetzt, um eine Eingrünung des Gewerbegebietes von Süden her zu gewährleisten, zugleich um die Ortseingangssituation nach Durchhausen zu gestalten und dem Gewerbegebiet eine positive Resonanz zu verschaffen. Sie leisten einen wertvollen ökologischen Beitrag für den Klimaschutz und tragen zum gesetzlich erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich im Plangebiet bei.

2.1.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Großwiesen II“ sind keine Flächen, jedoch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Maßnahmen dienen vorrangig der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden. Sie sind im Bebauungsplan, vor allem in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, landschaftsplanerisch konkretisiert worden.

Maßnahmen zum Gewässerschutz

Von den in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen kann grundsätzlich ein Gefährdungspotential für das Grundwasser und für Fließgewässer ausgehen. Daher sind im Bebauungsplan allgemeine Festsetzungen zum Gewässerschutz zu treffen.

Einzelheiten zur Grundstücksentwässerung, über die Art und den Ort der Einleitung in die öffentlichen Entwässerungsanlagen für Niederschlagswasser, zu ggf. erforderlichen Reinigungsverfahren, der Erforderlichkeit, Art und um Umfang einer betrieblichen Vorbehandlung von verunreinigtem Oberflächenwasser sowie von Sicherungsmaßnahmen sind im Rahmen von Entwässerungsanträgen zu den Baugesuchen mit dem Landratsamt Tuttlingen - Wasserwirtschaftsamt - abzustimmen.

Entwässerung von Schmutzwasser

Anfallendes Schmutzwasser ist der Mischwasserkanalisation zuzuleiten.

Wassergefährdende gewerbliche Abwässer

Eventuell anfallende wassergefährdende gewerbliche Abwässer bedürfen vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz einer besonderen abwassertechnischen Behandlung durch den Einleiter.

Schadstoffbelastete betriebliche Frei- und Verkehrsflächen

Frei- und Verkehrsflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe transportiert oder gelagert werden, bzw. auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind mit einer wasserdichten Oberfläche herzustellen. Die Flächen sind gegen seitliches Abfließen des Wassers (z. B. durch Aufkantung) zu sichern und über die Schmutzwasserkanalisation zu entwässern.

Sonstiges Abwasser

Sonstige gewerbliche und häusliche Abwässer sind in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten. Ablaufeinrichtungen, die unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind mit Hebeanlagen und/oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

Private Entwässerung von Niederschlagswasser

Nicht belastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist der Regenwasserkanalisation zuzuleiten. von gewerblichen Grundstücken, die im Westen an die öffentliche, Grünfläche, mit den Ableitungs- und Versickerungsmulden angrenzen, ist das nicht belastete Niederschlagswasser in diese Grabenmulden einzuleiten.

Drainagen

Dränagen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

Maßnahmen zum Schutz von Boden und Vegetationsflächen

Schonender Umgang mit Boden

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zwischen zu lagern.

Unter- und Oberboden sind an den vorgesehenen Stellen wieder lagenweise aufzubringen. Vor dem Aufbringen ist ein verdichteter Untergrund aufzulockern.

Schutz von privaten und öffentlichen Vegetationsflächen

Im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzte private und öffentliche Grünflächen dürfen weder von Baufahrzeugen befahren noch als Lagerflächen genutzt werden. Die Grundstücksflächen sind durch Absperrungen und andere geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz von Vegetationsflächen anzuwenden.

Maßnahmen zum Artenschutz

Insektenfreundliche Beleuchtung

Das Gewichtsvolumen und die Artenvielfalt der Insekten sind in Deutschland sehr stark rückläufig. Maßnahmen zur Vermeidung der Mortalität bei Insekten sind aus Gründen des Artenschutzes, auch im Hinblick auf die Nahrungsgrundlage für viele Vogelarten, dringend geboten. Die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den privaten Baugrundstücken dürfen deshalb nur mit insektenfreundlichen LED-Leuchten versehen werden. Optimal sind LED-Leuchten mit Warmlichttönen. Auf insektendichte Leuchtgehäuse ist zu achten.

2.1.1.1. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im zeichnerischen Teil Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Gemeinde Durchhausen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet durch Regenwasserkanäle oder Mulden im Hinblick auf Betrieb, Überwachung und Unterhaltung der Anlagen festgesetzt. Das Leitungsrecht ist in einer Breite von 2 x 1,5 m (3,00 m), gemessen von der Mittelachse des Leitungsrechts, festgesetzt. Flächen mit Leitungsrechten sind von einer Bebauung und von Bepflanzungen freizuhalten. Hoch- und Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungsrechte sind nur mit Zustimmung des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers zulässig.

2.1.1.2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Pflanzmaßnahmen sind aus städtebaulichen Gründen erforderlich um das geplante Gewerbegebiet von Westen und Süden her in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden und den harten Übergang von Siedlung zur offenen Flur zu mildern.

Außerhalb des Geltungsbereichs wird die Pflanzung einer Baumreihe entlang der L 432 empfohlen. Im Zusammenwirken mit der Pflanzfestsetzung auf privater Grünfläche gestalten die Baumreihen den Ortseingang von Durchhausen und werten die Ortseinfahrt erheblich auf. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist zu beachten.

Pflanzfestsetzungen auf öffentlichen Grundstücken

Punktuelle Bepflanzung mit großkronigen Bäumen – Pfg 1

Auf den im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellten Flächen sind mindestens 4 großkronigen heimischen Laubbäumen als lockere Baumreihe am westlichen Ortsrand und 2 großkronige heimische Laubbäumen am landwirtschaftlichen Weg zu pflanzen. Pflanzgröße der Hochstämme 18-20.

Die Unterpflanzung ist gemäß den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung als artenreiche Wieseneinsaat Typ „„05 Mager- und Sandrasen“, Lieferadresse *Fa. Rieger-Hofmann* oder vergleichbar, herzustellen und zu unterhalten.

Pflege und Unterhaltung: Die Fläche ist 2x jährlich zu mähen, möglichst mit Doppelmesser- oder Scheibenmäherwerken; 1. Schnitt Ende Mai bis Mitte Juni, 2. Schnitt Anfang bis Mitte September. Das Mähgut soll noch einige Tage auf der Fläche verbleiben, damit mehr Samen ausfallen können. Grundsätzlich ist das Mähgut nach einigen Tagen abzuräumen.

Die Fläche sollte möglichst in 2 Abschnitten gemäht werden. Davon profitieren vor allem Insekten, aber auch andere Tierarten.

Bei unerwünschtem Aufwuchs aus Samenpotential im Boden ist im 1. Jahr ein zusätzlicher Pflegeschnitt auf 5 bis 6 cm Höhe möglich. Aufkommen nicht erwünschter Ackerkräuter wie Disteln sollen in der Anfangszeit manuell entfernt werden.

Verkehrsbegleitende Grünflächen – Pfg 2

Die verkehrsbegleitenden Grünflächen sind gemäß den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung anzulegen und, soweit die Unterhaltung der Gemeinde obliegt, zu unterhalten.

Einsaat mit Saatgutmischung Typ „03 Böschungen, Straßenbegleitgrün“, Lieferadresse *Fa. Rieger-Hofmann* oder vergleichbar.

Pflege: 1 bis 2 Schnitte im Jahr, möglichst mit Doppelmesser- oder Scheibenmäherwerken; Mähgut anschließend abräumen.

Pflanzfestsetzungen auf privaten Baugrundstücken

Die festgesetzten Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgt sein.

Punktuelle Bepflanzung mit großkronigen Bäumen – Pfg 3

Auf der im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) entlang der L 432 dargestellten privaten Grünflächen sind 8 großkronige Laubbäume, Hochstämme Stammumfang 18-20, als Baumreihe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Unterpflanzung ist gemäß den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung als artenreiche Wieseneinsaat Typ „01 *Blumenwiese*“ mit Arten des Typs „08 *Schmetterlings- und Wiesensäume*“, Lieferadresse *Fa. Rieger-Hofmann* oder vergleichbar, herzustellen und zu unterhalten.

Pflege und Unterhaltung: Die Fläche ist 2x jährlich zu mähen, möglichst mit Doppelmesser- oder Scheibenmäherwerken; 1. Schnitt Ende Mai bis Mitte Juni, 2. Schnitt Anfang bis Mitte September. Das Mähgut soll noch einige Tage auf der Fläche verbleiben, damit mehr Samen ausfallen können. Grundsätzlich ist das Mähgut nach einigen Tagen abzuräumen.

Die Fläche sollte möglichst in 2 Abschnitten gemäht werden. Davon profitieren vor allem Insekten, aber auch andere Tierarten.

Bei unerwünschtem Aufwuchs aus Samenpotential im Boden ist im 1. Jahr ein zusätzlicher Pflegeschnitt auf 5 bis 6 cm Höhe möglich. Aufkommen nicht erwünschter Ackerkräuter wie Disteln sollen in der Anfangszeit manuell entfernt werden.

Pflege: 1 bis 2 Schnitte im Jahr, möglichst mit Doppelmesser- oder Scheibenmäherwerken; Mähgut anschließend abräumen.

Punktueller Bepflanzung mit großkronigen Bäumen – Pfg 4

Auf der im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) mit Pflanzgebot dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind 9 großkronige Laubbäume, Hochstämme Stammumfang 18-20, als Baumreihe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Unterpflanzung ist gemäß den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung als artenreiche Wieseneinsaat Typ „01 *Blumenwiese*“ mit Arten des Typs „08 *Schmetterlings- und Wiesensäume*“, Lieferadresse *Fa. Rieger-Hofmann* oder vergleichbar, herzustellen und zu unterhalten.

Pflege und Unterhaltung: Die Fläche ist 2x jährlich zu mähen, möglichst mit Doppelmesser- oder Scheibenmäherwerken; 1. Schnitt Ende Mai bis Mitte Juni, 2. Schnitt Anfang bis Mitte September. Das Mähgut soll noch einige Tage auf der Fläche verbleiben, damit mehr Samen ausfallen können. Grundsätzlich ist das Mähgut nach einigen Tagen abzuräumen.

Die Fläche sollte möglichst in 2 Abschnitten gemäht werden. Davon profitieren vor allem Insekten, aber auch andere Tierarten.

Bei unerwünschtem Aufwuchs aus Samenpotential im Boden ist im 1. Jahr ein zusätzlicher Pflegeschnitt auf 5 bis 6 cm Höhe möglich. Aufkommen nicht erwünschter Ackerkräuter wie Disteln sollen in der Anfangszeit manuell entfernt werden.

Pflanzfestsetzung für private Stellplätze – Pfg 5

(nicht zeichnerisch dargestellt)

Stellplatzreihen sind mit Pflanzstreifen zu unterteilen. Mindestens pro 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum, Stammumfang 18-20 (Pflanzenliste A) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Größe der mit Wiesen- oder Raseneinsaat versehenen Pflanzfläche muss mindestens 12 m² betragen.

Generelle Pflanzbindung für Bäume – Pfg 6

(nicht zeichnerisch dargestellt)

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum (Pflanzenliste A) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Großkronige Bäume zur Begrünung von Stellplätzen (vgl. Ziffer 2.1.1.2- Pfg 5.) werden auf die generelle Pflanzbindung für Bäume angerechnet.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen – Pfg 7

(nicht zeichnerisch dargestellt)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten genutzt, gärtnerisch anzulegen. Mindestens 50 % der Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß den Pflanzenlisten A, B und C zu bepflanzen und zu unterhalten. Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden.

2.1.13. Herstellen von Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung der Straßen- und Wegekörper erforderlich sind, von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Unterirdische Stützbauwerke für Randsteine entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind in einer Breite von 0,30 m und einer Tiefe von 0,80 m von den angrenzenden Grundeigentümern zu dulden. Die Streifen bleiben im Eigentum der angrenzenden Grundstückseigentümer.

2.2. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

2.2.1. Dachform, Dachneigung

Bei der Wahl von Dachformen und -neigungen soll im Plangebiet eine weitgehende Baufreiheit bestehen. Dachformen und Dachneigungen sind daher freibleibend festgesetzt

2.2.2. Dachdeckung, Dachaufbauten und -einschnitte, Fassadengestaltung

Die Bauvorschriften dienen dazu, für die z. T. großvolumigen gewerblichen Baukörper und Anlagen eine visuelle besonders störende Auffälligkeit in Farbe und Materialwahl zu vermeiden, gleichzeitig jedoch ein hohes Maß an Baufreiheit zu gewährleisten. Die Bauvorschriften sollen weiterhin sicherstellen, dass es durch den Ausschluss von bestimmten Materialien zu keinen Schadstoffbeeinträchtigungen des Grundwassers und zu Schadstoffeinträge im Schönbach kommt. Weiterhin soll durch den Ausschluss von spiegelnden Oberflächen Gefahrenquellen für Vögel aus Gründen des Artenschutzes vermieden werden, darüber hinaus Blendwirkungen vermieden werden.

Dachaufbauten und -einschnitte sowie weitere Gestaltungselemente sind so zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff übereinstimmen.

Bei der Dacheindeckung sind reflektierende oder spiegelnde Materialien sowie grelle oder bunte Farbtöne nicht zugelassen.

Unbeschichtete Kupfer- und Zinkbleche sind als Dacheindeckung ebenso wie andere Dacheindeckungen, die wassergefährdende Stoffe bei Witterungseinflüssen und bei Verwitterung freisetzen, nicht zugelassen.

Metallgedeckte Dächer sind zulässig, wenn diese durch dauerhafte Beschichtungen oder auf ähnliche Weise, z. B. mit dauerhaften Lackierungen, dauerhaft geschützt sind.

Nicht zugelassen sind reflektierende Metallfassaden und Glasfassaden ohne ausreichende Sicherung gegen Blendwirkungen. Grelle Farben dürfen an Fassaden nicht großflächig verwendet werden.

2.2.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen weisen auf Handwerks- und Gewerbebetriebe oder bestimmte im Gewerbegebiet angebotene Gewerke hin. Sie sollen zur positiven Gestaltung der Betriebsstätten und des Gesamtgebietes beitragen und dabei das Orts- und Landschaftsbild nicht belasten. Dazu sind bauordnungsrechtliche Regelungen erforderlich. Vom öffentlichen Verkehrsraum aus sollen Werbeanlagen sichtbar sein ohne abzulenken. Zu den Werbeanlagen zählen beispielsweise Schilder, Beschriftungen, Lichtwerbung oder Schaukästen.

Im Plangebiet dürfen Werbeanlagen nur am Ort der gewerblichen Leistung erstellt werden. Am Gebäude sind sie nur bis zur Dachkante zulässig. Freistehende Pylone sind zulässig, jedoch nur bis zu einer maximalen Höhe, die der Dachkante der Gebäude auf dem Betriebsgrundstück entspricht.

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zulässig. Weiterhin dürfen von Werbeanlagen keine Blendwirkungen auf der Landesstraße L 432 ausgehen.

2.2.4. Gestaltung und Bepflanzung von unbebauten Flächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die bauordnungsrechtlichen Regelungen dienen dazu, Konflikte bestimmter Nutzungen gegenüber der Funktionalität der Verkehrsflächen zu vermeiden und benachbarte landwirtschaftliche Nutzungen nicht zu beeinträchtigen.

Entlang der Landesstraße L 432 sind in einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze keine Einbauten, Anlagen oder Bepflanzungen über 1,00 m Höhe zulässig.

Entlang von Straßen und Wegen müssen, sofern auf der jeweiligen Straßenseite kein begleitender Gehweg oder Seitenstreifen vorhanden ist, zur Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofils für die Fahrbahn, feste Einbauten wie Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,50 m zum äußeren Rand des Banketts, bei fehlendem Bankett zum äußeren Fahrbahn- bzw. Wegrand einhalten.

Hecken sind regelmäßig auf einen Abstand von mindestens 0,50 m zum äußeren Rand des Banketts, bei fehlendem Bankett zum äußeren Fahrbahn- bzw. Wegrand zurück zu schneiden.

Zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken müssen Hecken ebenfalls auf einen dauerhaften Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

2.2.5. Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Gründe der Verkehrssicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs erfordern bei Einfriedungen einen Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrswegen.

Sofern keine anderen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen, sind als Sicherung der Baugrundstücke zulässig

1. Metallgitterzäune bis 2,0 m Höhe einschließlich Übersteigschutz. Für besonders zu schützende Gebietsbereiche kann eine Erhöhung ausnahmsweise zugelassen werden.
2. Metallgitterzäune sind in getönter Farbgebung in den Farben anthrazit, dunkelgrün, dunkelblau und schwarz zulässig.
3. Die Zäune müssen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m einhalten.

2.2.6. Solaranlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die Gemeinde befürwortet die Nutzung regenerativer Energien und die Reduzierung des Energieverbrauchs. Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind zulässig. Diese sind in oder auf Dach- und Wandflächen anzubringen.

2.2.7. Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

§ 74 Abs. 1 Nrn. 4 und 5 LBO

Anlage und Einrichtungen für Sende- und Empfangsanlagen sowie von Strom- und Fernmeldeeinrichtungen sind mit den städtebaulichen Zielen für das Gewerbegebiet nicht vereinbar.

Anlagen und Einrichtungen für gewerblich zu nutzende Sende- und Empfangsanlagen sind deshalb im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

Strom- und Fernmeldefreileitungen sind für neu zu erstellende Gebäude und Nebenanlagen ebenfalls nicht zulässig.

2.2.8. Anforderungen an die Ausführung und Lage von Stellplätzen und Garagen

Ausführung der Stellplätze und Garagen

§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO

Die Überbauung und Versiegelung von Flächen im Gewerbegebiet ist allgemein sehr hoch, so dass in hohem Maße abzuleitendes Niederschlagswasser anfällt und zur schadlosen Beseitigung Retentionsanlagen erforderlich sind. Um bereits am Ort der Entstehung die abwassertechnischen Anlagen zu entlasten und die Neubildung von Grundwasser zu fördern, sollen geeignete Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

Soweit kein Gefährdungspotential aufgrund des betrieblichen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen besteht, sind PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenfugenpflaster usw.) herzustellen. Garagenzufahrten sind ebenfalls wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Drainpflaster oder Rasenfugenpflaster).

Alternativ können PKW-Stellplätze mit wasserundurchlässigen Belägen erstellt werden, wenn das anfallende Niederschlagswasser in privat zu erstellenden Retentionseinrichtungen auf den Baugrundstücken zurückgehalten wird. Das zurückgehaltene Niederschlagswasser ist über eine belebte Bodenzone zu reinigen bevor es den öffentlichen Retentions- und Ableitungsanlagen zugeführt wird.

Für die Bemessung des jeweiligen Regenwasserrückhaltevolumens ist mindestens ein 5-jähriges Hochwasserereignis anzusetzen.

Lage der Stellplätze und Garagen

§ 74 Abs. 2 Nr. 4 LBO

Für die Herstellung von offenen Stellplätzen soll eine größtmögliche Baufreiheit eingeräumt werden. Stellplätze sind daher innerhalb aber auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht auf Flächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen zulässig.

Garagen und Carports stellen bauliche Anlagen dar. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen (Carport) ist ein Abstand von 0,80 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Der Zwischenraum ist bei längs zu Verkehrsflächen angeordneten Garagen und überdachten Stellplätzen mit Fassadenbegrünung, Kleinsträuchern und Stauden zu begrünen.

2.2.9. Bodenaushub und Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 LBO

Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage für die EFH für alle Gebäude und baulichen Anlagen auf die Oberkante (OK) des Straßenbelags bezogen festgesetzt. Sie wird wie folgt gemessen: Mitte der Gebäude und Anlagen rechtwinklig zur OK Straßenbelag. Abweichungen von +/- 1 m sind zulässig.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Anlagen zum Sammeln, Rückhalten und Versickern von Niederschlagswasser sind im gesamten Plangebiet zugelassen.

2.3. Hinweise zum Bebauungsplan

2.3.1. Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

2.3.2. Pflichten des Eigentümers bei Straßenbeleuchtung und Verteileranlagen

Gemäß § 126 BauGB hat der Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen für Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, dazu zählen insbesondere auch Kabelverteilerschränke und Schränke zur LWL-Verkabelung sowie die zugehörigen Fundamente, auf seinem Grundstück zu dulden. Sofern private Grundstücke in Anspruch genommen werden, werden die Anlagen hinter der Gehwegkante bzw. der Straßenbegrenzungslinie erstellt.

2.3.3. Äußere Erschließung des Plangebietes

Die Gemeinde beabsichtigt, im Jahr 2021 den Kreisverkehrsplatz im Zuge der L 432 sowie die weitere Erschließung im Gewerbegebiet „Großwiesen“ im gleichen Zuge herzustellen. Daran angebunden wird das geplante Gewerbegebiet „Großwiesen II“.

2.3.4. Belange des Bodenschutzes

In der Planungsphase sowie bei Durchführung der Bauarbeiten sind die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, zu berücksichtigen.

- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, Ausschöpfen der max. GRZ, möglichst kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).

- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW – Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen).
 - Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen ist zu achten. Dazu gehört u.a. die Planung und Anlage von Baustraßen, sowie die Verwendung von Baggermatten und anderen geeigneten Maßnahmen. Bei den unbefestigt vorgesehenen Flächeninanspruchnahmen wie Zwischenlagerflächen für Erdaushubmaterial, die Zufahrt zu den Lagerflächen sind bei Verdichtungsempfindlichen Böden (abhängig von Bodenart, Bodengefüge, Bodenfeuchte) ebenfalls mit Baggermatrizen zu schützen. Für die Bodenflächen der temporären Flächeninanspruchnahme sind Trennvlies (z.B. Geotextil) zu verwenden. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind entsprechend zu schützen.
 - Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleiben, sachgerecht zwischen zu lagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 1,5 m) vor Vernässung (durch Profilierung) zu schützen. Sie darf nicht befahren werden. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist diese geeignet zu bepflanzen.
 - Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material, anzustreben ist. Wir empfehlen ein Bodenschutz- und Verwertungskonzept aufzustellen. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.
- Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (Bauschuttanteile, wie Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel, usw.) sein. Die Entsorgung von Erdmaterial hat auf der Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen. beabsichtigt

3. Verfahren und Abwägung

3.1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Durchhausen hat in öffentlicher Sitzung am 10.04.2018 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Großwiesen II“ gefasst und den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung festgelegt. Der Aufstellung zum Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

3.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

In seiner Sitzung am 15.01.2019 beschloss der Gemeinderat den Planentwurf vom 04.01.2019.

Gleichzeitig beschloss der Gemeinderat die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten, den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben sowie gemäß § 4 Abs. 2 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern.

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Auslegung des Planentwurfs wurde durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Durchhausen am 31.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Sie wurde in der Zeit vom 11.02.2019 bis zum 15.03.2019 durch Auslegung des Planentwurfs, Fassung vom 15.01.2019, durchgeführt.

Mit Schreiben vom 07.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und zur Äußerung zu den Planunterlagen aufgefordert.

Der Gemeinderat Durchhausen befasste sich in seiner Sitzung am 26.08.2020 im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB mit den Äußerungen der Bürger und eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

In der Abwägung des Gemeinderates wurden alle vorgetragene öffentlichen und privaten Belange eingestellt. Wesentliche Belange sind nachfolgend aufgelistet.

Bürger 1 / Straßenbauamt / Straßenverkehrsamt / Polizeipräsidium TUT

- **Herstellen einer Zufahrt von der L 432 ins Gewerbegebiet**

Gemeinde: Die Gemeinde beabsichtigt, im Jahr 2021 den Kreisverkehrsplatz im Zuge der L 432 sowie die weitere Erschließung im Gewerbegebiet „Großwiesen“ im gleichen Zuge herzustellen.

Bürger 2

- **Landwirtschaft: Immissionsabstand wird möglicherweise unterschritten**

Gemeinde: Das Landwirtschaftsamt Tuttingen führt dazu in seiner Stellungnahme vom 18.03.2019 aus:

„Was die Beurteilung der momentanen immissionsrechtlichen Situation betrifft, so ist unter Anwendung der synthetischen Windstatistik mit lokalen Windrosen der LUBW und der Screeningmodelle GAKBW (Kaltluftabfluss) sowie GERDA IV (Ausbreitungsrechnungen zur Abschätzung von Geruchsemissionen) mit keinen grenzwertüberschreitenden, unzumutbaren Immissionen im geplanten Gewerbegebiet (mehr als 15 % Geruchsstundenhäufigkeit) zu rechnen. Selbiges gilt für die Zielplanungen der „des Landwirts“.

- **Betriebserweiterung behindert**

Gemeinde: Das Landwirtschaftsamt sieht in der geplanten gewerblichen Entwicklung keinen Konflikt zu den bis März 2019 „vom Landwirt“ geäußerten betrieblichen Erweiterungsabsichten.

Landwirtschaftsamt / Regierungspräsidium FR - Höhere Raumordnungsbehörde

- **Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen Vorrangflur Stufe II; Nachweisliche Bedarfsplausibilisierung erforderlich.**
Gemeinde: Die rechtswirksam ausgewiesene geplante Gewerbliche Baufläche „Eglisau“ mit 3,64 ha soll im Rahmen des Flächennutzungsplans 2040 herausgenommen werden, sobald eine Genehmigung für eine geplante Gewerbliche Bau-fläche „Großwiesen II“ vorliegt.
Der nachgewiesene Gewerbeflächenbedarf der Stadt Trossingen bis 2032 liegt bei ca. 36,2 ha. Das geplante Gewerbegebiet „Neuen III“ mit ca. 26 ha ist damit bereits rechnerisch ausgelastet. Das geplante Gewerbegebiet „Großwiesen II“ dient dem örtlichen Bedarf der Gemeinde Durchhausen.
Aktuell liegt eine Anfrage für eine Betriebsweiterung eines Unternehmens für Systemmechanik vor. Weiterhin liegt die Anfrage eines Durchhausener Betriebes zur Aus-siedlung aus einer ungünstigen Gemengelage im Ortsgebiet vor. Eine weitere Anfrage liegt der Gemeinde von einem Kosmetikbetrieb vor. Vorgesehen ist weiterhin die Um-siedlung eines in Mieträumen im Gewerbegebiet „Große Wiesen“ befindlichen Betriebes, der sich im geplanten G Großwiesen II ansiedeln und damit den Betrieb erweitern möchte.
Die Gemeinde möchte die gewerbliche Entwicklung am Rande der Ortslage an einem Standort konzentrieren, hier in Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Große Wiesen“. Zum einen ist im Rahmen einer geplanten betrieblichen Erweiterung eines be-stehenden Betriebes ohnehin eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Große Wiesen“ vorgesehen, zum anderen möchte der Gemeinderat den östliche Ortsrand frei von ge-werblichen Nutzungen halten.
- **Flächenentzug - Bereitstellung von Ersatzland für landwirtschaftlichen Betrieb.**
Gemeinde: Eine Zuweisung von Ersatzland ist nicht möglich. Bei der Gemeindeverpach-tung wird weiterhin versucht, die gemeindeeigenen Flächen möglichst gerecht unter den Landwirten zu verpachten. Dem Lerchenbohlhof wurde in 2014 der größte Anteil verpachtet.

Naturschutzbehörde

- **Artenschutz - Untersuchungsumfang Vögel ausreichend**
Gemeinde: Kenntnisnahme
- **Bei der Erstellung des Retentionsbeckens den Gewässerrandstreifen nicht überbauen.**
Gemeinde: Das Retentionsbecken liegt außerhalb des 10 m breiten Gewässerrandstrei-fens im Bereich der Ackerflächen. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch den Bau keine Beeinträchtigung erfolgt.
- **In 2019 sind noch einmal Untersuchungen der Feldlerche durchzuführen.**
Gemeinde: Dipl.-Biologe Mathias Kramer hat von Frühjahr bis Frühsommer 2020 das Plangebiet auf Vorkommen von Feldlerchen erneut begutachtet: Dazu stellt er in der Artenschutzrechtlichen Prüfung von Juli 2020 als Fazit fest: „Durch die geplante Erwei-terung des Gewerbegebietes „Große Wiesen“ werden nach den Ergebnissen der vorlie-genden Kartierungen aus den Jahren 2018 und 2020 keine artenschutzrechtlich relevan-ten Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt. Für den 2020 erstmals nachge-wiesenen streng geschützten Biber sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.“

Das Ergebnis wurde jeweils mitgeteilt.

3.3. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

In seiner Sitzung am 26.08.2020 beschloss der Gemeinderat den Planentwurf vom 14.08.2020. Gleichzeitig beschloss der Gemeinderat die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs wurde durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Durchhausen am 17.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Sie wurde in der Zeit vom 28.09.2020 bis zum 30.10.2020 durch Auslegung des Planentwurfs, Fassung vom 14.08.2020 / 18.09.2020, durchgeführt.

Mit Schreiben vom 24.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und zur Äußerung zu den Planunterlagen aufgefordert.

Der Gemeinderat Durchhausen befasste sich in seiner Sitzung am 30.06.2021 im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB mit den Äußerungen der Bürger und eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

In der Abwägung wurden insbesondere folgende öffentliche Belange berücksichtigt:

Forstamt

- **Ersatzmaßnamen E3 und E4 genauer beschreiben, auf Karte darstellen und mit dem Forstamt abstimmen**

Gemeinde: Die Abstimmung mit dem Forstamt und dem Revierleiter über die Ersatzmaßnahmen wird erneut aufgenommen.

Naturschutzbehörde

- **Beeinträchtigung des geschützten Biotops am Schönbach ist nicht zu erwarten**
Gemeinde: Kenntnisnahme
- **Suchräume des Biotopverbunds verlaufen über das Plangebiet; auf die Lage des Plangebietes im Biotopverbundkulisse ist näher einzugehen**
Gemeinde: Der Anregung wurde entsprochen.
- **Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.**
Gemeinde: Kenntnisnahme
- **Pflanzgebote im Wortlaut in die Planungsrechtlichen Festsetzungen übernehmen.**
Gemeinde: Der Anregung wurde entsprochen.
- **Saatgut Magerwiese statt Saatgut Frischwiese / Fettwiese auf allen Flächen einheitlich verwenden und in den Planunterlagen darstellen**
Gemeinde: Der Anregung wurde bedingt entsprochen.
- **Ersatzmaßnahmen E1 - Retentionsbecken: Biototyp „Flutrasen“ ist nicht möglich, statt dessen Biototyp „Frischwiese“**
Gemeinde: Der Anregung wurde bedingt entsprochen.
- **Monitoring im 2. und 5. Jahr durchführen**
Gemeinde: Der Anregung wurde entsprochen.
- **Grünflächen im rechtsverbindlichen BPlan „Großwiesen“ können überplant werden; bei durchgehendem Baufenster im BPlan „Großwiesen II“ ist eine Änderung des BPlans „Großwiesen“ erforderlich**

Gemeinde: Die im Bebauungsplan „Großwiesen“ festgesetzten privaten Grünflächen zwischen der Großwiesenstraße und der L 432 können möglicherweise dauerhaft nicht

erhalten werden. Das dort ansässige Unternehmen hat bereits in 2019 zur betrieblichen Erweiterung nach Westen einen Flächenbedarf angemeldet, der voraussichtlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Großwiesen II“ übergreifen wird. Wann die Betriebserweiterung angegangen werden soll, kann gerade in der aktuellen Pandemielage nicht gesagt werden, auch nicht ob dabei die Grünfläche erhalten werden kann oder entfallen muss.

Die von der Naturschutzbehörde angesprochene Grünfläche befindet sich im Eigentum des Unternehmens. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für den eventuellen Wegfall dieser Grünfläche wäre deshalb im Rahmen eines künftigen Baugesuchs bzw. einer Baugenehmigung mit dem Bauherrn zu regeln.

- **Keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan**

Gemeinde: Kenntnisnahme.

Das Ergebnis wurde jeweils mitgeteilt.

3.4. Satzungsbeschluss

In seiner Sitzung am 30.06.2021 fasste der Gemeinderat Durchhausen den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Großwiesen II“.

3.5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Damit ist der Bebauungsplan „Großwiesen II“ am in Kraft getreten.

4. Durchführung und Kosten

4.1. Flächenbilanz

Flächen	in m ²	in %
Private Flächen		
überbaubare Grundstücksflächen (GRZ 0,8)	21.395	70,70
Nicht überbaubare Grundstücksflächen	4.880	16,13
Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Pflanzbindung	470	1,55
Grünflächen	670	2,21
Summe Private Flächen	27.415	90,59
Öffentliche Flächen		
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	20	0,07
Erschließungsflächen (Fahrbahn, Gehweg, Landw. Weg)	1.560	5,16
Grünbankett	90	0,30
Öffentliche Grünflächen (einschl. offene Entwässerungsmulde)	465	1,53
Verkehrsbegleitende Grünflächen	710	2,35
Summe Öffentliche Flächen	2.845	9,41
Summe /Geltungsbereich des Bebauungsplans	30.260	100,00

4.2. Bodenordnung

4.2.1. Grundbesitzverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

- Flst.-Nrn. 1180, 1181, 1182 (Weg) und 1183 (Weg) - alle jeweils teilweise,
- Flst.-Nr. 1184 (Weg) - teilweise,
- Flst.-Nrn. 1187, 1188,
- Flst.-Nr. 1192.

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplans ganz oder teilweise betroffenen Flurstücke Nrn. 1180, 1181 und 1187 befinden sich in Privatbesitz.

Die Flurstücke Nrn. 1182 (Weg), 1183 (Weg), 1184 (Weg), 1188 und 1192 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Durchhausen.

4.2.2. Umlegung

Zur Realisierung des Planvorhabens ist eine freiwillige Umlegung vorgesehen.

4.3. Kosten

Durch das Planvorhaben werden die in nachfolgender Tabelle geschätzten Erschließungskosten verursacht.

Erschließungsaufwand im Plangebiet	Öffentliche Kosten in € (brutto)
Straßenbau - Fahrbahn, Unterbau	0,00 €
Landwirtschaftlicher Weg - Fahrbahn, Unterbau	0,00 €
Entsorgung Schmutzwasser - Kanalsystem -	0,00 €
Ableitung Niederschlagswasser - RW-Kanal, offene Ableitungsgräben etc. -	0,00 €
Retention Niederschlagswasser - Erstellung Retentions- und Versickerungsbecken -	0,00 €
Versorgung Frischwasser - Anschluss, Frischwasserleitung -	0,00 €
Sonstige Ver- und Entsorgung	0,00 €
Öffentliche Grünflächen / Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet - Bepflanzungen, Einsaaten -	0,00 €
Erschließungsaufwand gesamt	0,00 €

4.4. Zeitliche Realisierung

Nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans wird das Baugebiet abschnittsweise, nach Bedarf erschlossen.

5. Umweltbericht mit Umweltprüfung

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB wird zum Bebauungsplan „Großwiesen II“ ein Umweltbericht mit Umweltprüfung erstellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

5.1. Strategische Umweltprüfung

Die Strategische Umweltprüfung - SUP -, auch als Plan-Umweltprüfung bezeichnet -, ist ein durch EG-Richtlinie vorgesehene systematisches Prüfungsverfahren, mit dem Umweltrisikoprüfung u. a. bei Planungen, "strategisch vorausschauend" untersucht und geprüft werden.

In Deutschland erfolgte die Umsetzung der EG-Richtlinie zum einen durch das Gesetz über die Strategische Umweltprüfung (SUPG), das das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ergänzt hat. Für die Bauleitplanung erfolgte eine Umsetzung im Baugesetzbuch (BauGB), dort als so genannte Umweltprüfung - UP - im Rahmen des Umweltberichtes - UB (§§ 2 und 2a BauGB).

5.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG ist Anlage zum Umweltbericht.

Zur naturschutzrechtlich vorgeschriebenen Vermeidung und Minderung von Eingriffen sowie zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 (Grünfläche) und Nr. 25a (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzt worden.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind deshalb außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Ersatzmaßnahmen) vorgeschlagen worden.

5.3. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Zum Planverfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Juli 2018 nach § 44 BNatSchG durchgeführt. Sie ist Anlage zum Umweltbericht.

Zusammenfassend stellt der Gutachter fest:

- Innerhalb des Geltungsbereichs wurden keine Lebensstätten europarechtlich geschützter Vogelarten nachgewiesen. Insbesondere liegen keine Nachweise der Feldlerche vor, die in den Ackerflächen als Brutvogel erwartet werden konnte. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Flächen in Jahren mit günstiger Nutzung von der Art (Feldlerche) besiedelt werden. Aus diesem Grund wird an dieser Stelle empfohlen, die Arbeiten zur Herstellung von Baufeldern außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes sind keine Störungen zu erwarten, die sich negativ auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen betroffener Vogelarten auswirken. Das Störungsverbot gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 2 wird durch das Vorhandensein nicht berührt.
- Nach den vorliegenden Ergebnissen befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs keine Lebensstätten/Brutplätze europarechtlich geschützter Vogelarten und hier insbesondere der Feldlerche, was u.a. auf die ungünstige Nutzung im Untersuchungszeitraum (Maisonbau) zurückgeführt werden könnte. Als weitere Ursachen kommen bestehende Kulissenwirkungen durch bachbegleitende Gehölze, das bestehende Gewerbegebiet sowie die Landesstraße 432 in Frage.

Da die Erweiterungsfläche eine grundsätzliche Eignung als Lebensraum für die Feldlerche aufweist und die Besiedlung von Ackerflächen maßgeblich von der Nutzung bestimmt wird können sich jährweise Veränderungen der Revierverteilungen ergeben.

- Fazit: Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes „Große Wiesen“ werden nach den Ergebnissen der vorliegenden Kartierung keine artenschutzrechtlich relevanten Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt. Im Hinblick auf die Feldlerche kann aber nicht vollkommen ausgeschlossen werden, dass die Ackerflächen innerhalb des Geltungsbereichs bei jährweise günstiger Nutzung besiedelt werden. Dies kann im Rahmen einer einjährigen Untersuchung abschließend beurteilt werden.

Nach Forderungen der Naturschutzbehörde wurde zur Art Feldlerche eine ergänzende artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Juli 2020 durchgeführt und vorgelegt. Sie ist ebenfalls Anlage zum Umweltbericht.

Als Fazit stellt der Gutachter fest:

- Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes „Große Wiesen“ werden nach den Ergebnissen der vorliegenden Kartierungen aus den Jahren 2018 und 2020 keine artenschutzrechtlich relevanten Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt. Für den 2020 erstmals nachgewiesenen streng geschützten Biber sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.“

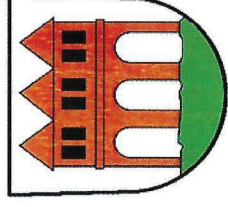
Ausgefertigt:

Durchhausen, den

.....
Simon Axt, Bürgermeister

Satzung

über den Bebauungsplan „Großwiesen II“



Gemeinde Durchhausen
Landkreis Tuttlingen

I. Satzung über den Bebauungsplan „Großwiesen II“

II. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Großwiesen II“

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften,

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313),
- der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000, zuletzt neuer § 106 b eingefügt durch § 25 des Gesetzes vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 745),
- der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 30.06.2021 die Satzung über den Bebauungsplan „Großwiesen II“ sowie die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Großwiesen II“ als Satzungen beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich zu I. und zu II. ergibt sich aus der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 14.06.2021. Die Geltungsbereiche der Satzung zu I. und der Satzung zu II. sind identisch.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

Bestandteile der Satzung zu I. sind:

- der Bebauungsplan mit Plandatum vom 14.06.2021 bestehend aus
 1. der Planzeichnung, Maßstab 1:1000 und
 2. den Planungsrechtlichen Festsetzungen.

Der Satzung zu I. ist die Begründung vom 14.06.2021 nach § 9 Abs. 8 BauGB als Anlage 1 beigefügt. Inhalte der Satzungen zu I. und II. sind in der Begründung enthalten und erläutert.

Bestandteile der Satzung zu II. sind:

- die Örtlichen Bauvorschriften vom 14.06.2021.

Die Begründung der Satzung zu I. vom 14.06.2021 sowie der Satzung zu II. vom 14.06.2021 haben dem Gemeinderat zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Als Anlagen sind dem Bebauungsplan weiterhin beigefügt:

- Anlage 2 Umweltbericht (UB) mit Umweltprüfung vom 14.06.2021
- Anl. 1 zum UB - Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom 14.06.2021 mit weiteren Anlagen
- Anl. 2 zum UB - Artenschutzrechtliche Prüfung von Juli 2018 und Artenschutzrechtliche Prüfung von Juli 2020

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Zu I. - Ordnungswidrig nach § 213 BauGB handelt, wer die in § 213 BauGB normierten Tatbestände im Geltungsbereich des Bebauungsplans verübt bzw. veranlasst.

Zu II. - Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen im Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Großwiesen II“ tritt mit der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Ausgefertigt:
Durchhausen, den 03.06.2022



Simon Axt
Bürgermeister



Es wird bestätigt, dass der Wortlaut der vorstehenden Satzung vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.06.2021 beschlossen wurde und dabei die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen eingehalten worden sind.

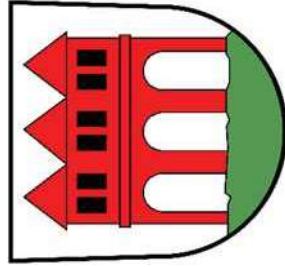
Durchhausen, den 03.06.2022.....



Simon Axt
Bürgermeister



Die Satzung ist am 09.06.2022..... in Kraft getreten.



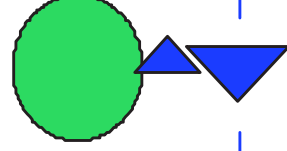
Gemeinde Durchhausen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan „Großwiesen II“

Umweltbericht mit Umweltprüfung

Ludger Große Scharmann
Dipl.-Ingenieur (FH) Landespflege

Auf dem Graben 21, 71111 Waldenbuch
eMail: Grosse_Scharmann@t-online.de



Flächennutzungs-
und LandschaftsPlanung
Freiraum Gestaltung

Tel. 07157 8265
Fax: 07157 8230

Anlagen zum Umweltbericht „Großwiesen II“

Anlage 1 zum UB: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom 14.06.2021

Anl. 1 zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
Biotoptypenplan BESTAND vom 05.01.2019

Anl. 2 zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
Biotoptypenplan PLANUNG vom 05.01.2019)

Anl. 3 zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
Ersatzmaßnahme E1 Planung und Dokumentation vom 27.04.2021

Anl. 4 zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
Ersatzmaßnahme E2 Planung und Dokumentation vom 31.05.2021

Anl. 5 zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
Ersatzmaßnahme E3 Planung und Dokumentation vom 19.05.2021

Anl. 5 zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
Ersatzmaßnahme E4 Planung und Dokumentation vom 19.05.2021

Anl. 5 zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
Ersatzmaßnahme E5 Planung und Dokumentation vom 19.05.2021

Anlage 2 zum UB: SAP Artenschutzrechtliche Prüfung von Juli 2018 der Feldlerche
Dipl.-Biologe Mathias Kramer, Tübingen

SAP Artenschutzrechtliche Prüfung von Juli 2020 der Feldlerche
Dipl.-Biologe Mathias Kramer, Tübingen

Auftraggeber: Gemeinde Durchhausen

Dorfstraße 51
78591 Durchhausen

**Auftragnehmer: Büro für Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung
Ludger Große Scharmann, Dipl.-Ing. Landespflege**

Auf dem Graben 21 Telefon 0 7157 / 8265
71111 Waldenbuch Telefax 07157 / 8230

Planungsstand: 14.06.2021

Inhaltsverzeichnis

A Einleitungen	5
A 1 Rechtsgrundlagen	5
A 2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
A 3 Ziele des Umweltschutzes	6
A 3.1 Fachgesetze	6
A 3.2 Übergeordnete Fachpläne	8
A 4. Übersicht über das Bauleitplanverfahren	10
B Umweltprüfung	12
B 1 Merkmale des Plans	12
B 1.1 Inhalt des Bebauungsplans	12
B 1.1.1 Umweltrelevante Festsetzungen im Bebauungsplan	12
B 1.1.2 Standort des Planvorhabens	18
B 1.1.3 Art und Umfang des Planvorhabens	21
B 1.1.4 Bedarf an Grund und Boden	22
B 2 Umweltzustand	23
B 2.1 Bestandsaufnahme der Schutzgüter	23
B 2.1.1 Schutzgut Mensch	23
B 2.1.2 Schutzgut Arten und Biotope	24
B 2.1.3 Schutzgut Boden	24
B 2.1.4 Schutzgut Wasserhaushalt	27
B 2.1.5 Schutzgut Klima	28
B 2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild	29
B 3 Umweltauswirkungen	30
B 3.1 Nutzung und Gestaltung von Boden, Wasser, Natur und Landschaft	30
B 3.2 Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung, Belästigungen und Unfallrisiko	31
B 3.3 Merkmale möglicher Auswirkungen im Einzelnen	34
B 3.3.1 Überschreitung von Prüfwerten	34
B 3.3.2 Auswirkungen zum Schutzgut Mensch	34
B 3.3.3 Auswirkungen zum Schutzgut Arten und Biotope	36
B 3.3.4 Auswirkungen zum Schutzgut Boden	38
B 3.3.5 Auswirkungen zum Schutzgut Wasserhaushalt	39
B 3.3.6 Auswirkungen zum Schutzgut Klima	41
B 3.3.7 Auswirkungen zum Schutzgut Landschaftsbild	42
B 4 Alternativen	43
B 4.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	43
B 4.2 Entwicklungsprognose ohne Planvorhaben	43
B 4.3 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	43
C Zusätzliche Angaben	51
C 1 Berücksichtigung der Umweltschutzziele im Rahmen der Abwägung	51
C 1.1 Abwägung nach Frühzeitiger Anhörung	51
C 1.2 Abwägung nach der Offenlage	54

C 2 Merkmale der Umweltprüfung	58
C 2.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung	58
C 2.2 Hinweise auf Schwierigkeiten	59
C 3 Monitoring	60
C 3.1 Überwachung der erheblichen Auswirkungen	60
C 4 Zusammenfassung	61

Anhang Literaturliste und Quellenverzeichnis.....64

Fotodokumentation65

A Einleitungen

A 1 Rechtsgrundlagen

Die Strategische Umweltprüfung - SUP -, auch als Plan-Umweltprüfung bezeichnet, ist ein durch EG-Richtlinie vorgesehene systematisches Prüfungsverfahren, mit dem Umweltrisikofaktoren u. a. bei Planungen, "strategisch vorausschauend" untersucht und geprüft werden. Umweltprüfungspflichtig sind nach Artikel 3 Abs. 1 bis 4 SUP-RL (EG-Richtlinie) Pläne und Programme, die voraussichtlich "erhebliche Umweltauswirkungen" haben. Bauleitpläne sind gemäß Abs. 2 grundsätzlich SUP-pflichtig.

In Deutschland erfolgte die Umsetzung der EG-Richtlinie durch das Gesetz über die Strategische Umweltprüfung (SUPG), das das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ergänzt hat. Gemäß Anlage 3, Ziffer 1.8, ist eine Strategische Umweltprüfung für Bauleitplanungen nach den §§ 6 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), somit für Bebauungspläne, obligatorisch. Für die Bauleitplanung erfolgt eine Umsetzung im BauGB als so genannte Umweltprüfung - UP - im Rahmen des Umweltberichtes - UB (§§ 2 und 2a BauGB).

Werden Bebauungspläne aufgestellt, geändert oder ergänzt **wird die Umweltverträglichkeitsprüfung, einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls, gemäß UVPG im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt.**

Für den Bebauungsplan „Großwiesen II“ wird im Rahmen des Umweltberichts gemäß §§ 2 und 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die zulässige Grundfläche des Planvorhabens liegt unter 100.000 m². Gemäß *Anlage 1 Liste "UVP-pflichtige Vorhaben"*, Ziffer 18.7, entsprechen die Anforderungen an die Prüfungstiefe der Umweltprüfung den Anforderungen einer *Vorprüfung des Einzelfalls* gemäß UVPG. Die in *Anlage 4* des UVPG aufgeführten Kriterien sind zu berücksichtigen.

A 2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat Durchhausen hat in öffentlicher Sitzung 10.04.2018 die Aufstellung des **Bebauungsplans "Großwiesen II"** beschlossen. Es handelt sich um ein **geplantes Gewerbegebiet** im heutigen Außenbereich mit einer Größe **von ca. 3,03 ha**.

Vor rund 17 Jahren hat die Gemeinde Durchhausen das Gewerbegebiet „Großwiesen“ erschlossen. Zwischenzeitlich ist die Verfügbarkeit gewerblicher Bauplätze im Gewerbegebiet erschöpft. Um örtlichen Gewerbetreibenden und ansiedlungswilligen Unternehmen mit kleinerem bis mittleren Flächenbedarf auch zukünftig in Durchhausen eine an den Ort angegliederte Standortperspektive zu bieten, hat der Gemeinderat beschlossen, das Gewerbegebiet „Großwiesen“ um 3,03 ha nach Westen auszuweiten.

Die geplante Erweiterung wurde im Rahmen mehrerer städtebaulicher Entwürfe vorbereitet. Ziel war es, flächensparende Erschließungskonzeptionen mit einer angepassten und flexiblen Grundstücksausformung auszuloten, um schließlich eine optimale Lösung für das Bauleitplanverfahren zu finden. Der Bebauungsplan „Großwiesen II“ setzt die Ziele und den Bedarf für die künftige gewerbliche Entwicklung der Gemeinde planerisch um.

Die notwendige Verkehrsinfrastruktur ist im Bestandsgebiet vorhanden und kann mit geringem Aufwand in das geplante Gewerbegebiet „Großwiesen II“ verlängert werden.

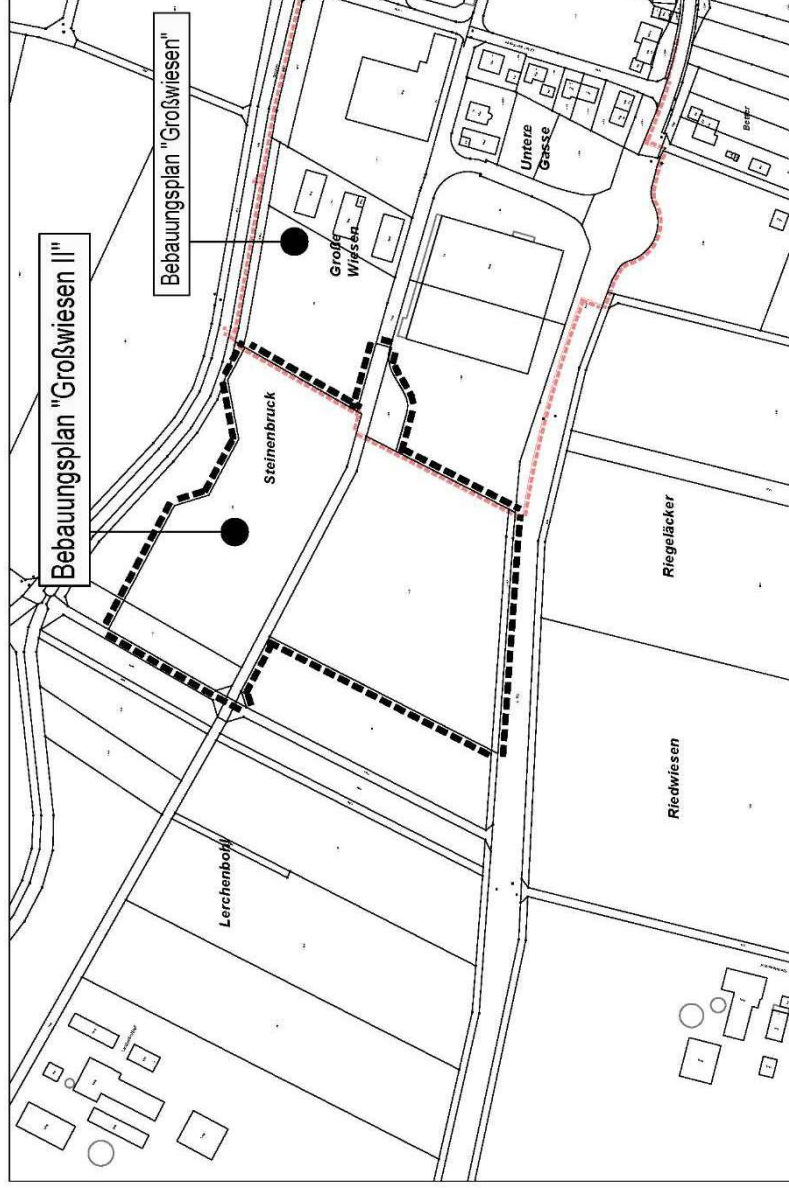


Abb. 1: Übersichtslageplan

A 3 Ziele des Umweltschutzes

A 3.1 Fachgesetze

Folgende für das Planvorhaben relevante Fachgesetze enthalten in der Umweltprüfung zu beachtende Vorschriften zum Umweltschutz:

- **Abfallwirtschaftssatzung** - Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen des Landkreises Tuttlingen, in der Fassung der Änderungssatzung vom 12.12.2019.
- **Baugesetzbuch - BauGB** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- **Baunutzungsverordnung - BauNVO** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm** - Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), letzte Neufassung vom 26. August 1998 (GMBl. S. 503, zuletzt geändert am 1. Juni 2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)).

- **Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft** - Erste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), letzte Neufassung vom 24. Juli 2002 (GMBl. S. 511).
- **Störfall-Verordnung** - Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- **Verordnung über genehmigungspflichtige Anlagen** - Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 4. BImSchV - Neugefasst durch Bek. v. 31.5.2017 I 1440.
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** - vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 25.2.2021 I 306 (Nr. 9).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 132 Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg** - in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt § 106b geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).
- **Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale - Denkmalschutzgesetz - DSchG** in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt § 3 geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104)
- **Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV** - Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 896), geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2017 (BGBl. I S. 2234).
- **Naturschutzgesetz - NatSchG** - Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt §§ 15 und 69 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250).
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** - In der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)** - Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 14. Dezember 2004, zuletzt §§ 2 und 17 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten - EG-Vogelschutzrichtlinie** - 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979)
- **Richtlinie 2001/42/EG - SUP-RL** - des Europäischen Parlaments und des Rats über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.
- **Richtlinie 92/43/ - FFH-Richtlinie** - EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.
- **Richtlinie** des Rates vom 27.06.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten.
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg - StrG** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.1992, zuletzt mehrfach geändert, § 53a neu gefasst sowie §§ 9a, 36a und 37a neu eingefügt durch Gesetz vom 12. November 2020 (GBl. S. 1039).
- **Telekommunikationsgesetz - TKG** - vom 22. Juni 2004 (BGBl. I S. 1190), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. April 2021 (BGBl. I S. 771).

- **Verordnung** des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), in Kraft getreten am 1. Januar 2014.
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg - WG** - Vom 3. Dezember 2013, zuletzt §§ 39 und 126 geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 106).
- **Wasserhaushaltsgesetz - WHG** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).
- **DIN 18920** - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Stand 2014-07

A 3.2 Übergeordnete Fachpläne

Landesentwicklungsplan (LEP)

Die Gemeinde Durchhausen gehört zum Landkreis Tuttlingen, der Teil der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg ist. Durchhausen liegt im „ländlichen Raum im engeren Sinne“.

Nachfolgend sind die für das Planvorhaben maßgeblichen **Grundsätze - G** - und **Ziele - Z** - aufgelistet:

- 2.4.1 G Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsfähige, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltige betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.
- 2.4.3 G Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- 2.4.3.1 G Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.
- 2.4.3.2 G Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.
- 2.4.3.5 Z Die Land- und die Forstwirtschaft sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige so fortentwickelt werden, dass sie für den Wettbewerb gestärkt werden und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung sowie ihre naturschutzrelevanten und landschaftspflegerischen Aufgaben auf Dauer erfüllen können.
- 2.4.3.6 Z Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

2.4.3.7 G Großflächige Freiräume sollen als Grundlage für eine leistungsfähige und ihre Funktionen erfüllende Land- und Forstwirtschaft erhalten werden; Flächen mit land- oder forstwirtschaftlich gut geeigneten Böden sind zu sichern.

2.4.3.8 G Ökologisch bedeutsame Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und in ökologisch wirksamen, großräumig übergreifenden Zusammenhängen zu sichern.

Regionalplanung

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 ist die Gemeinde Durchhausen als **Sonstige Gemeinde** aufgeführt.

In der **Raumnutzungskarte** ist das Plangebiet, soweit nicht bereits innerhalb eine rechtsverbindlichen Bebauungsplans gelegen, mit der umgebenden Flur als *„Schutzwürdige Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft - Vorrangflur“* dargestellt. Lediglich eine kleine Fläche, angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Großwiesen“, ist als *„Sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche“* ausgewiesen. Auswahl für das Planvorhaben besonders wesentlicher Grundsätze für die Siedlungsentwicklung:

Allgemeine Entwicklungsziele

- G 2.5**
 - Gemeinden, die nicht als Siedlungsbereiche ausgewiesen sind, sollen sich organisch weiterentwickeln. Bei der Ermittlung ihres künftigen Siedlungsflächenbedarfs sind neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung insbesondere auch Zuwanderungen, die sich aus der gewerblichen Entwicklung - Erweiterung und Neuan siedlung von Betrieben - ergeben, sowie Wanderungsgewinne in besonderen Fällen zu berücksichtigen.

Landschaftsschonende Siedlungstätigkeit

- G 2.8**
 - Um den Landschaftsverbrauch möglichst gering zu halten, soll sich die künftige Siedlungsentwicklung in der Region an folgende Grundsätze halten:
 - Ausnutzung vorhandener Baulücken, bevor neue Siedlungsflächen ausgewiesen werden.

Schutzbedürftige Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft

- G 3.2.2**
 - Flächen, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders gut eignen, sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan 2020 - 2. Fortschreibung der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen, rechtskräftig seit dem 20.02.2009, ist das Plangebiet als *„Fläche für die Landwirtschaft“* dargestellt.

Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird derzeit der Flächennutzungsplan 2020 - 5. Fortschreibung „Gewerbliche Baufläche Großwiesen II“ fortgeschrieben. Der FNP geht im September 2020 in die Offenlage. Darin ist eine Gewerbliche Baufläche *„Großwiesen II“* von 3,57 ha dargestellt.

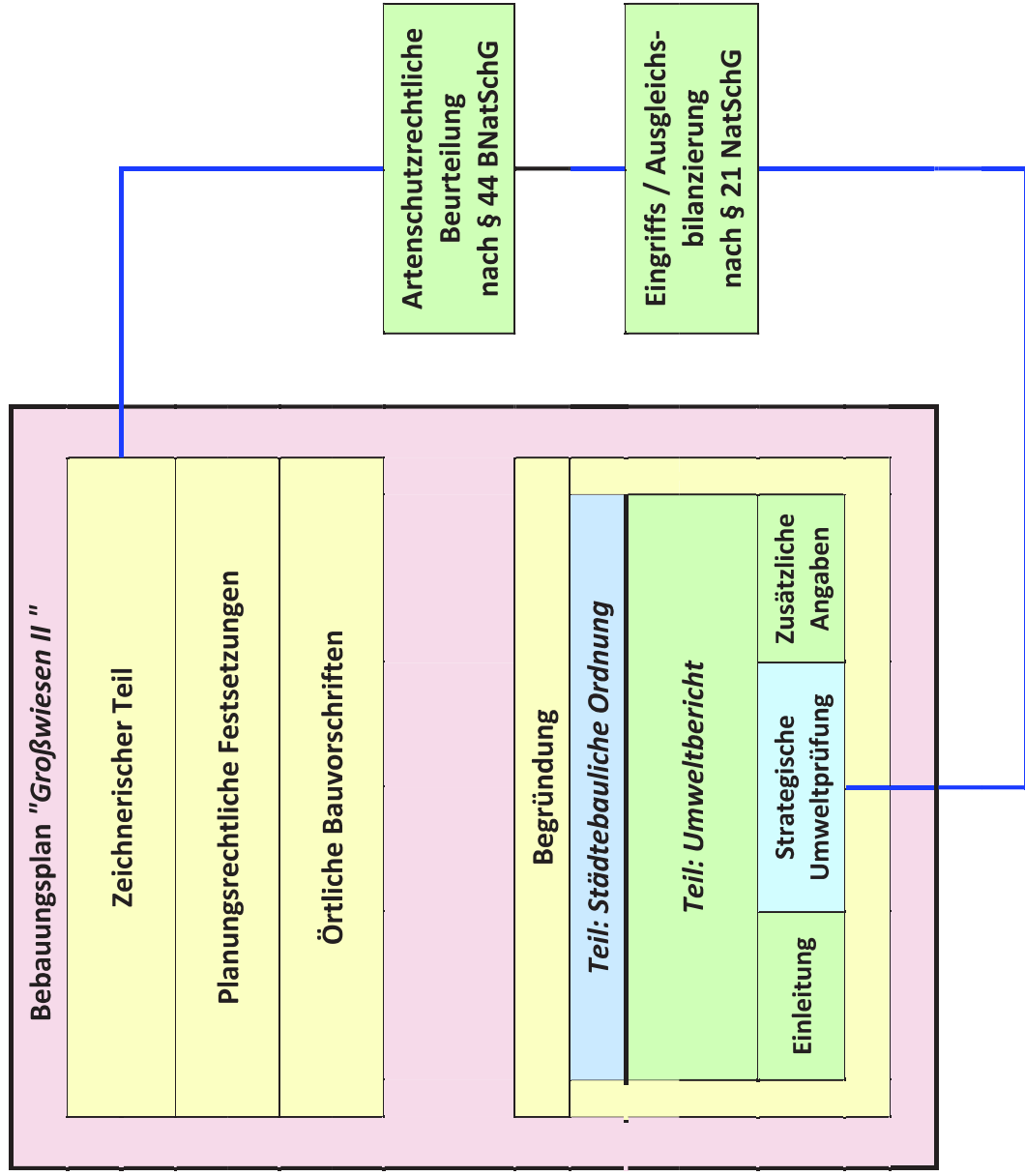
Umweltbericht zum FNP

Im Umweltbericht zum FNP 2020 - 5. Fortschreibung „Gewerbliche Baufläche Großwiesen II“ wird die **städttebauliche Qualität** des Standortes *„Großwiesen II“* für eine gewerblich-industrielle Nutzung mit *„hervorragend geeignet“* beurteilt. Vorteilhaft wird insbesondere die Erweiterung eines bereits

bestehenden Gewerbestandortes, die weitgehend ebene Lage und eine gute Erschließbarkeit hervorheben.

Die **landschaftsplanerische Beurteilung** der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter ergibt eine Einstufung als **"bedingt geeignet"**. Insbesondere werden die landschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens und die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden hervorgehoben. Hingewiesen wurde auf die notwendige Gestaltung der Ortsränder und den Erhalt einer Wegverbindung in die freie Landschaft.

A 4. Übersicht über das Bauleitplanverfahren



Verfahrensgang

Bebauungsplan „Großwiesen II“

Verfahrensgang	Bebauungsplan, Umweltbericht, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Artenschutzrechtliche Beurteilung
Aufstellungsbeschluss	am 10.04.2018
Ortsübliche Bekanntmachung	am 31.01.2019
Frühzeitige Beteiligung	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	Planauslegung vom 11.02.2019 bis zum 15.03.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB	mit Schreiben vom 31.01.2019
Behandlung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise in der Sitzung des Gemeinderates	am 26.08.2020
Planentwurfsbeschluss / Auslegungsbeschluss	am 26.08.2020
Förmliche Beteiligung / Offenlage	
Beteiligung der Öffentlichkeit / Offenlage	vom 28.09.2020 bis 30.10.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom	vom 24.09.2020
Behandlung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise in der Sitzung des Gemeinderates	am 30.06.2021
Satzungsbeschluss	am 30.06.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Inkrafttretens	

B Umweltprüfung

B 1 Merkmale des Plans

B 1.1 Inhalt des Bebauungsplans

B 1.1.1 Umweltrelevante Festsetzungen im Bebauungsplan

Nachfolgende Festsetzungen des Bebauungsplans tangieren Umweltbelange.

Planungsrechtliche Festsetzungen (nachrichtliche Übernahme aus dem Bebauungsplan)

Art der baulichen Nutzung	<p>GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO Zugelassen sind:</p> <ul style="list-style-type: none">• Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude• Tankstellen• Anlagen für sportliche Zwecke <p>Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit Gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO sind im Plangebiet von den allgemein zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">• Freiflächenphotovoltaikanlagen <p>Ausnahmsweise zugelassen sind:</p> <ul style="list-style-type: none">• Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind <p>Einschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit:</p> <ul style="list-style-type: none">• Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
Maß der baulichen Nutzung	<p>Zulässige Grundfläche im Gi</p> <ul style="list-style-type: none">• Grundflächenzahl GRZ max. 0,8• Gebäudehöhe als Höchstmaß 9,00 m über Erdgeschossfußbodenhöhe - EFH. Abweichungen von +/- 1,0 m sind zulässig.• Technische Anlagen und Aufbauten dürfen auf max. 20 % der Gebäudeoberfläche diese Maße um max. 3,0 m überschreiten.
Überbaubare Grundstücksflächen	<ul style="list-style-type: none">• Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen bestimmt.
Bauweise	<ul style="list-style-type: none">• Abweichende Bauweise (a)• Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist „abweichende“(a) Bauweise. Diese entspricht der „offenen Bauweise“ wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
Nebenanlagen	<ul style="list-style-type: none">• Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auf den überbaubaren und auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Flächen für Stellplätze und Garagen	<ul style="list-style-type: none">• Stellplätze sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht auf Flächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen zulässig.• Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

	<ul style="list-style-type: none"> • Bei Garagen und überdeckten Stellplätzen ist ein Abstand von 0,80 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Der Zwischenraum ist bei längs zu Verkehrsflächen angeordneten Garagen und überdeckten Stellplätzen mit einer Fassadenbegrünung, Kleinsträuchern und Stauden zu begrünen. • Die mit LTR-1 bezeichneten Flächen enthalten eine Leitung der Bodenseewasserversorgung. Einschränkungen siehe Planungsrechtliche Festsetzungen.
Leitungsrechte	
Anbaubeschränkungen entlang der Landesstraße	<ul style="list-style-type: none"> • Gemäß dem Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ist entlang der Landesstraße L 432 ein 15 m breiter anbaufreier Schutzstreifen (Abstandsfläche gemäß § 22 Abs. 1 StrG), gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, von jeglicher Bebauung frei zu halten. Diese Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen. Nebenanlagen im Sinne von §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen dürfen innerhalb dieses Anbauverbotsstreifens nicht errichtet werden • Darüber hinaus ist in der Anbaubeschränkzone gemäß § 22 Abs. 2 StrG, in einem Abstand von 40 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, sicherzustellen, dass ausschließlich Außenwerbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.
Verkehrsflächen	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließungsstraßen mit einseitigen Gehwegen oder ohne Gehweg und einem Bankett gemäß Eintragungen im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).
Kabelschränke und Umspannstationen, Straßenbeleuchtung, Hausanschlüsse	<ul style="list-style-type: none"> • Im gesamten Plangebiet ist, angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen, die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen, Schränken für die LWL-Verkabelung und dgl. auf den Anliegergrundstücken zu dulden. • Abhängig von der Nutzung und dem Leistungsbedarf werden innerhalb des Gebietes eventuell weitere Umspannstationen oder kundeneigene Umspannstationen benötigt. Diese Stationsplätze können jedoch derzeit noch nicht festgelegt werden. • Im gesamten Plangebiet ist, angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen, die Erstellung von Masten für die Straßenbeleuchtung auf den Anliegergrundstücken zu dulden. • Verschmutztes Abwasser aus Gebäuden und Gebäudeteilen ist in die öffentlichen Schmutzwasserkäule einzuleiten.
Ableitung von Niederschlagswasser	<ul style="list-style-type: none"> • Im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen am westlichen Rand des Geltungsbereichs Ableitungs- und Versickerungsmulden dargestellt. Die westlich an die Mulden angrenzenden Grundstücke haben das auf den Dach- und Erschließungsflächen anfallende, nicht belastete Niederschlagswasser in die Mulden einzuleiten. Die Mulden dienen zugleich dem Auffangen und der Ableiten von aus dem Außenbereich zufließendem Niederschlagswasser.
Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> • Die öffentlichen Grünflächen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellt. Sie sind entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen (s. Bebauungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) anzulegen und mit Bäumen zu bepflanzen. • Die verkehrsbegleitenden Grünflächen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellt. Sie sind entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen (s. Bebauungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) anzulegen und teilweise mit Bäumen zu bepflanzen. Soweit es sich um verkehrsbegleitende Grünflächen im Zuge der L 432 handelt, ist eine Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde vorzunehmen. • Die privaten Grünflächen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellt. Sie sind entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen (s.

	<p>Bebauungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) anzulegen und mit Bäumen zu bepflanzen.</p>
<p>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p>	<p>Maßnahmen zum Gewässerschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Entwässerung von Schmutzwasser</u> Anfallendes Schmutzwasser ist der Mischwasserkanalisation zuzuleiten. Die Entwässerung ist im Rahmen eines Entwässerungsantrages zum Baugesuch mit dem Landratsamt Tuttingen – Wasserwirtschaftsamt – abzustimmen. • <u>Wassergefährdende gewerbliche Abwässer</u> Eventuell anfallende wassergefährdende gewerbliche Abwässer bedürfen vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz einer besonderen abwassertechnischen Behandlung durch den Einleiter. Das Reinigungsverfahren ist mit dem Landratsamt Tuttingen - Wasserwirtschaftsamt –, abzustimmen. • <u>Schadstoffbelastete betriebliche Frei- und Verkehrsflächen</u> Frei- und Verkehrsflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe transportiert oder gelagert werden, bzw. auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind mit einer wasserdichten Oberfläche herzustellen. Die Flächen sind gegen seitliches Abfließen des Wassers (z. B. durch Aufkantungen) zu sichern und über die Schmutzwasserkanalisation zu entwässern. • <u>Sonstiges Abwasser</u> Sonstige gewerbliche und häusliche Abwässer sind in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten. Ablaufeinrichtungen, die unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind mit Hebeanlagen und/oder Rückstauverschlüssen zu versehen. • <u>Private Entwässerung von Niederschlagswasser</u> Nicht belastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist der Regenwasserkanalisation zuzuleiten. Gewerbliche Grundstücke, die im Westen an die öffentliche Grünfläche mit den Ableitungs- und Versickerungsmulden angrenzen, haben das nicht belastete Niederschlagswasser in diese Grabenmulde einzuleiten. Die Grundstücksentwässerung einschließlich Art und Ort der Einleitung in die öffentlichen Regenwasserentwässerungsanlagen sind im Rahmen eines Entwässerungsantrages zum Baugesuch mit dem Landratsamt Tuttingen – Wasserwirtschaftsamt – abzustimmen. Dazu gehört die Klärung der Erforderlichkeit, ggf. von Art und Umfang einer betrieblichen Vorbehandlung von verunreinigtem Oberflächenwasser sowie Sicherungsmaßnahmen. • <u>Drainagen</u> Dränagen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.
	<p>Maßnahmen zum Schutz von Boden und Vegetationsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Schonender Umgang mit Boden</u> Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zwischen zu lagern. Unter- und Oberboden sind an den vorgesehenen Stellen wieder lagenweise aufzubringen. Vor dem Aufbringen ist ein verdichteter Untergrund aufzulockern. • <u>Schutz von privaten und öffentlichen Vegetationsflächen</u> Im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzte private und öffentliche Grünflächen dürfen weder von Baufahrzeugen befahren noch als La-gerflächen genutzt werden. Die Grundstücksflächen sind durch Absper- rungen und andere geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz von Vegetationsflächen anzuwenden.

	<p>Maßnahmen zum Artenschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Insektenfreundliche Beleuchtung <p>Außenleuchten sollten mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. Natrium- oder LED) ausgestattet werden.</p>
<p>Pflanzfestsetzungen</p>	<p><u>Pflanzfestsetzungen auf öffentlichen Grundstücken</u></p> <p>Punktueller Bepflanzung mit großkronigen Bäumen – Pfg 1</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf den im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellten Flächen sind mindestens 4 großkronigen heimischen Laubbäumen als lockere Baumreihe am westlichen Ortsrand und 2 großkronige heimische Laubbäume am landwirtschaftlichen Weg zu pflanzen. Pflanzgröße der Hochstämme 18-20. <p>Die <u>Unterpflanzung</u> ist gemäß den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung als artenreiche Wieseneinsaart Typ „05 Mager- und Sandrasen“, Lieferadresse <i>Fa. Rieger-Hofmann</i> oder vergleichbar, herzustellen und zu unterhalten.</p> <p><u>Pflege und Unterhaltung</u>: Die Fläche ist 2x jährlich zu mähen, möglichst mit Doppelmesser- oder Scheibenmäherwerken; 1. Schnitt Ende Mai bis Mitte Juni, 2. Schnitt Anfang bis Mitte September. Das Mähgut soll noch einige Tage auf der Fläche verbleiben, damit mehr Samen ausfallen können. Grundsätzlich ist das Mähgut nach einigen Tagen abzuräumen.</p> <p>Die Fläche sollte möglichst in 2 Abschnitten gemäht werden. Davon profitieren vor allem Insekten, aber auch andere Tierarten.</p> <p>Bei unerwünschtem Aufwuchs aus Samenpotential im Boden ist im 1. Jahr ein zusätzlicher Pflegeschnitt auf 5 bis 6 cm Höhe möglich. Aufkommen nicht erwünschter Ackerkräuter wie Disteln sollen in der Anfangszeit manuell entfernt werden.</p> <p><u>Verkehrsbegleitende Grünflächen – Pfg 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die verkehrsbegleitenden Grünflächen sind gemäß den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung anzulegen und, soweit die Unterhaltung der Gemeinde obliegt, zu unterhalten. <p><u>Einsaart</u> mit Saatgutmischung Typ „03 Böschungen, Straßenbegleitgrün“, Lieferadresse <i>Fa. Rieger-Hofmann</i> oder vergleichbar.</p> <p><u>Pflege</u>: 1 bis 2 Schnitte im Jahr, möglichst mit Doppelmesser- oder Scheibenmäherwerken; Mähgut anschließend abräumen.</p> <p><u>Pflanzfestsetzungen auf privaten Baugrundstücken</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die festgesetzten Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgt sein. <p>Punktueller Bepflanzung mit großkronigen Bäumen – Pfg 3</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf der im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) entlang der L 432 dargestellten privaten Grünflächen sind 8 großkronige Laubbäume, Hochstämme Stammumfang 18-20, als Baumreihe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. <p>Die <u>Unterpflanzung</u> ist gemäß den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung als artenreiche Wieseneinsaart Typ „01 Blumenwiese“ mit Arten des Typs „08 Schmetterlings- und Wiesensäume“, Lieferadresse <i>Fa. Rieger-Hofmann</i> oder vergleichbar, herzustellen und zu unterhalten.</p> <p><u>Pflege und Unterhaltung</u>: Die Fläche ist 2x jährlich zu mähen, möglichst mit Doppelmesser- oder Scheibenmäherwerken; 1. Schnitt Ende Mai bis Mitte Juni, 2. Schnitt Anfang bis Mitte September. Das Mähgut soll noch einige Tage auf der Fläche verbleiben, damit mehr Samen ausfallen können. Grundsätzlich ist das Mähgut nach einigen Tagen abzuräumen.</p>

Die Fläche sollte möglichst in 2 Abschnitten gemäht werden. Davon profitieren vor allem Insekten, aber auch andere Tierarten.

Bei unerwünschtem Aufwuchs aus Samenpotential im Boden ist im 1. Jahr ein zusätzlicher Pflegeschnitt auf 5 bis 6 cm Höhe möglich. Aufkommen nicht erwünschter Ackerkräuter wie Disteln sollen in der Anfangszeit manuell entfernt werden.

Pflege: 1 bis 2 Schnitte im Jahr, möglichst mit Doppelmesser- oder Scheibenmäherwerk; Mähgut anschließend abräumen.

Punktueller Bepflanzung mit großkronigen Bäumen – Pfg 4

- Auf der im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) mit Pflanzgebot dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind 9 großkronige Laubbäume, Hochstämme Stammumfang 18-20, als Baumreihe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Unterpflanzung ist gemäß den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung als artenreiche Wieseineinsaat Typ „01 Blumenwiese“ mit Arten des Typs „08 Schmetterlings- und Wiesensäume“, Lieferadresse *Fa. Rieger-Hofmann* oder vergleichbar, herzustellen und zu unterhalten.

Pflege und Unterhaltung: Die Fläche ist 2x jährlich zu mähen, möglichst mit Doppelmesser- oder Scheibenmäherwerk; 1. Schnitt Ende Mai bis Mitte Juni, 2. Schnitt Anfang bis Mitte September. Das Mähgut soll noch einige Tage auf der Fläche verbleiben, damit mehr Samen ausfallen können. Grundsätzlich ist das Mähgut nach einigen Tagen abzuräumen.

Die Fläche sollte möglichst in 2 Abschnitten gemäht werden. Davon profitieren vor allem Insekten, aber auch andere Tierarten.

Bei unerwünschtem Aufwuchs aus Samenpotential im Boden ist im 1. Jahr ein zusätzlicher Pflegeschnitt auf 5 bis 6 cm Höhe möglich. Aufkommen nicht erwünschter Ackerkräuter wie Disteln sollen in der Anfangszeit manuell entfernt werden.

Pflanzfestsetzung für private Stellplätze – Pfg 5

(nicht zeichnerisch dargestellt)

- Stellplatzreihen sind mit Pflanzstreifen zu unterteilen. Mindestens pro 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum, Stammumfang 18-20 (Pflanzenliste A) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Größe der mit Wiesen- oder Raseneinsaat versehenen Pflanzfläche muss mindestens 12 m² betragen.

Generelle Pflanzbindung für Bäume – Pfg 6

(nicht zeichnerisch dargestellt)

- Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum (Pflanzenliste A) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Großkronige Bäume zur Begrünung von Stellplätzen (vgl. Ziffer 2.11.2- Pfg 5.) werden auf die generelle Pflanzbindung für Bäume angerechnet.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen – Pfg 7

(nicht zeichnerisch dargestellt)

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten genutzt, gärtnerisch anzulegen. Mindestens 50 % der Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß den Pflanzenlisten A, B und C zu bepflanzen und zu unterhalten. Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (nachrichtliche Übernahme aus dem Bebauungsplan)

<p>Dachformen und Dachneigungen, Gestaltung der Dächer</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dachformen und Dachneigungen sind freibleibend. • Dachaufbauten und -einschnitte sowie weitere Gestaltungselemente sind so zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff übereinstimmen. • Bei der Dacheindeckung sind reflektierende oder spiegelnde Materialien sowie grelle oder bunte Farbtöne nicht zugelassen. • Unbeschichtete Kupfer- und Zinkbleche sind als Dacheindeckung ebenso wie andere Dacheindeckungen, die wasserführende Stoffe bei Witterungseinflüssen und bei Verwitterung freisetzen, nicht zugelassen. Metallgedeckte Dächer sind zulässig, wenn diese durch dauerhafte Beschichtungen oder auf ähnliche Weise, z. B. mit dauerhaften Lackierungen, dauerhaft geschützt sind.
<p>Gestaltung der Fassaden</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht zugelassen sind reflektierende Metallfassaden und Glasfassaden ohne ausreichende Sicherung gegen Blendwirkungen. • Grelle Farben dürfen nicht großflächig verwendet werden.
<p>Werbeanlagen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Werbeanlagen dürfen nur am Ort der gewerblichen Leistung erstellt werden. Am Gebäude sind sie nur bis zur Dachkante zulässig. Freistehende pylone sind zulässig, jedoch nur bis zu einer maximalen Höhe, die der Dachkante der Gebäude auf dem Betriebsgrundstück entspricht. • Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zulässig. • Weiterhin dürfen von Werbeanlagen keine Blendwirkungen auf die Landesstraße L 432 ausgehen.
<p>Gestaltung und Bepflanzung von unbebauten Flächen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Entlang der Landesstraße L 432 sind in einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze keine Einbauten, Anlage oder Bepflanzungen über 1,00 m Höhe zulässig. • Entlang von Straßen und Wegen müssen, sofern auf der jeweiligen Straßenseite kein begleiten-der Gehweg oder Seitenstreifen vorhanden ist, zur Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofils für die Fahrbahn, feste Einbauten wie Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,50 m zum äußeren Rand des Banketts, bei fehlendem Bankett zum äußeren Fahrbahn- bzw. Wegrand einhalten. • Hecken sind regelmäßig auf einen Abstand von mindestens 0,50 m zum äußeren Rand des Banketts, bei fehlendem Bankett zum äußeren Fahrbahn- bzw. Wegrand zurück zu schneiden. • Zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken müssen Hecken ebenfalls auf einen dauerhaften Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.
<p>Einfriedungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sofern keine anderen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen, sind als Sicherung der Baugrundstücke zulässig: Metallgitterzäune bis 2,0 m Höhe einschließlich Übersteigschutz. Für besonders zu schützende Gebietsbereiche kann eine Erhöhung ausnahmsweise zugelassen werden. Metallgitterzäune sind in getönter Farbgebung in den Farben anthrazit, dunkelgrün, dunkelblau und schwarz zulässig. Die Zäune müssen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m einhalten.
<p>Solaranlagen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind zulässig. Diese sind in oder auf Dach- und Wandflächen anzubringen.
<p>Außenantennen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Anlagen und Einrichtungen für gewerblich zu nutzende Sende- und Empfangsanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.
<p>Niederspannungsfreileitungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Strom- und Fernmeldefreileitungen sind für neu zu erstellende Gebäude und Nebenanlagen nicht zulässig.

<p>Stellplätze und Garagen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Soweit kein Gefährdungspotential aufgrund des betrieblichen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen besteht, sind PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenfugenpflaster usw.) herzustellen. Garagenzufahrten und nicht dem LKW-Verkehr dienende Hofbefestigungen sind ebenfalls wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Drainpflaster oder Rasenfugenpflaster). • Alternativ können PKW-Stellplätze mit wasserundurchlässigen Belägen erstellt werden, wenn das anfallende Niederschlagswasser in privat zu erhaltenden Retentionseinrichtungen auf den Baugrundstücken zurückgehalten wird. Das zurückgehaltene Niederschlagswasser ist über eine belebte Bodenzone zu reinigen bevor es den öffentlichen Retentions- und Ableitungsanlagen zugeführt wird. • Für die Bemessung des jeweiligen Regenwasserrückhaltevolumens ist mindestens ein 5-jähriges Hochwasserereignis anzusetzen. • Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht auf Flächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Festgesetzte Einfahrtsbereiche sind zu berücksichtigen. • Bei Garagen und überdachten Stellplätzen (Carport) ist ein Abstand von 0,80 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Der Zwischenraum ist bei längs zu Verkehrsflächen angeordneten Garagen und überdachten Stellplätzen mit Fassadenbegrünung, Kleinsträuchern und Stauden zu begrünen.
<p>Bodenaushub und Niederschlagswasser</p>	<p>Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage für die EFH für alle Gebäude und baulichen Anlagen auf die Oberkante (OK) des Straßenbelags bezogen festgesetzt. Sie wird wie folgt gemessen: Mitte der Gebäude und Anlagen rechtswinkelig zur OK Straßenbelag. Abweichungen von +/- 1 m sind zulässig. <p>Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anlagen zum Sammeln, Rückhalten und Versickern von Niederschlagswasser sind im gesamten Plangebiet zugelassen.

B 1.1.2 Standort des Planvorhabens

Lage

Das Plangebiet befindet sich im heutigen Außenbereich, am westlichen Ortsrand der Gemeinde Durchhausen. Es grenzt auf seiner östlichen Seite an das bestehende Gewerbegebiet „Großwiesen“ an. Im Süden begrenzt die Richtung Trossingen führende L 432 das Plangebiet. Im Norden grenzt in einem Abstand zwischen 6 m bis 37 m der Schönbach an. Eine Ackerflur schließt sich im Westen an, darin liegt in einem Abstand von 200 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplans der Lerchenbohhof. Die Flächen im Plangebiet fallen sehr flach nach Norden, zum Schönbach hin, ab. Die Höhenlage des Plangebietes liegt um ca. 715,00 bis ca. 720,00 m über NN.

Das Plangebiet stellt eine Erweiterung des Gewerbebestandes „Großwiesen“ nach Westen hin dar. Erschließungstechnisch wird das geplante Gewerbegebiet *Großwiesen II* mit dem bestehenden Gewerbegebiet „*Großwiesen*“ über eine Verlängerung der *Großwiesenstraße* auf der Trasse des heutigen nach Westen führenden landwirtschaftlichen Weges verbunden. Geplant ist der Bau eines Kreisverkehrsplatzes auf Höhe des bestehenden Gewerbegebietes „*Großwiesen*“. Über diesen erfolgt auch die Anbindung des Plangebietes „*Großwiesen II*“ an das überörtliche Verkehrsnetz.

Nutzungen

Das **Plangebiet** befindet sich zu 96,7 % im Außenbereich und überschneidet sich zu 3,3 % mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans *Großwiesen*.

Circa 91 % des Geltungsbereichs werden heute ackerbaulich genutzt. Jeweils 1,8 % sind Wirtschaftsgrünland und eine Saumvegetation. Knapp 5 % der Flächen im Plangebiet sind durch die Wendeschleife *Großwiesenstraße* und den landwirtschaftlichen Weg versiegelt.

Im umgebenden **Wirkraum** setzen sich südlich des Schönbachs bis zur L 432 weitere landwirtschaftliche Nutzungen, Ackerbau und Grünlandwirtschaft, fort. Hier befindet sich die Hofstelle Lerchenbohlhof. In ca. 400 m Entfernung zum Plangebiet mündet der ausgebaute Hasenlochgraben, von schmalen Hochstaudenfluren begleitet, in den Schönbach ein. Der Schönbach selbst präsentiert sich ebenfalls als ausbebauter Bachlauf mit gestreckter Linienführung. Beidseitig ist er von schmalen Ufergehölzgalerien gesäumt, die vielfach als Besonders geschützte Biotope ausgewiesen sind.

Auch südlicher der L 432 dominieren Ackerbau und Grünlandwirtschaft im Landschaftsbild. Gehölzstrukturen oder andere Landschaftselemente sind rar. Nördlich des Schönbachs wird ebenfalls Ackerbau und Grünlandwirtschaft betrieben. Dort entwickelt sich jedoch bald eine rasch ansteigende Hangzone, hangaufwärts bewaldet. Nach Osten schließt sich das bestehende Gewerbegebiet „*Großwiesen*“, gefolgt von Wohn- und Mischgebieten entlang der Ortsdurchfahrt, an.

Naturschutz

Das Plangebiet ist von keiner Schutzkategorie unmittelbar betroffen. Im Umfeld finden sich geschützte Biotope nur entlang des Schönbachs.

Die landesweit durchgeführte Kartierung des Lebensraumtyps „*Magere Flachland-Mähwiesen*“ ergab für das Plangebiet keine FFH-Mähwiese.

Schutzgebiete

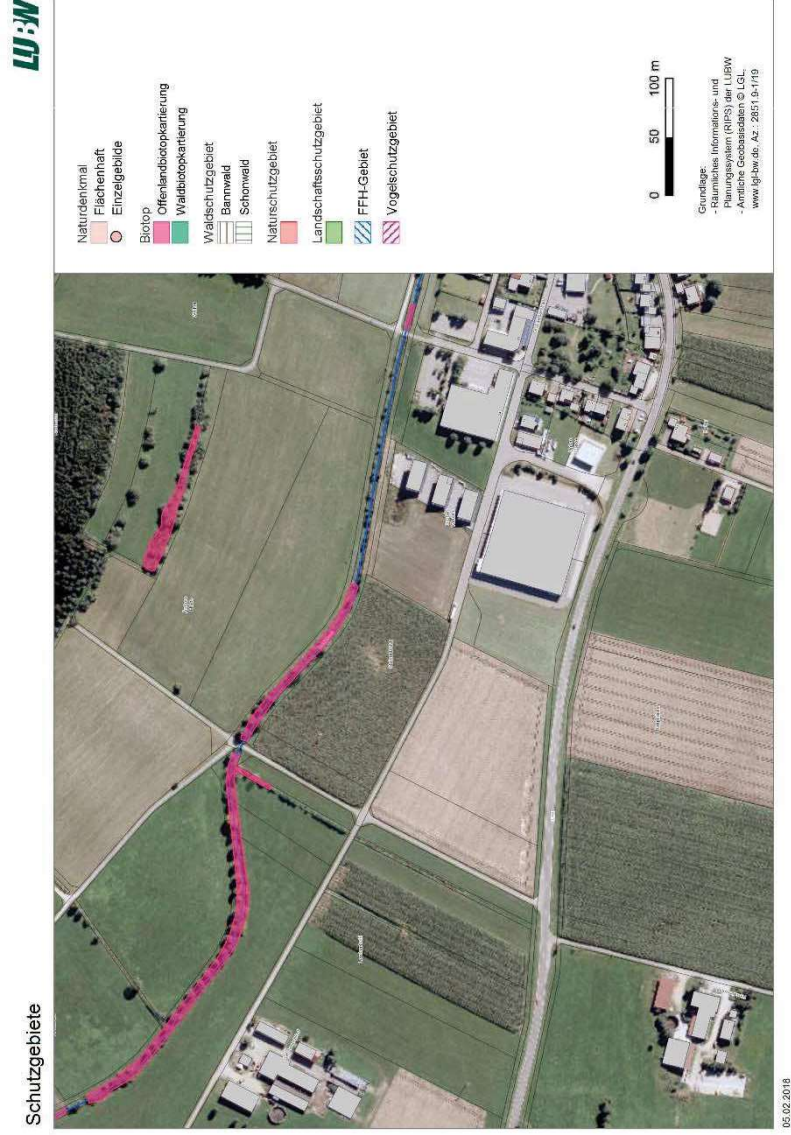


Abb. 2 Schutzgebiet und -objekte, RIPS der LUBW 2019

Biotopeverbund

Die neuen Biotopverbundkarten der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) zeigen einen Plan für ein Biotopverbundsystem verschiedener Standortkategorien auf. Eine Zone für einen *Biotopverbund mittlerer Standorte* verläuft dabei auf Markung Durchhausen vom Offenland im Gewann *Hasenloch* (nordwestlich der Deponie Talheim), zwischen dem Lerchenbohlhof und dem Gewerbegebiet *Großwiesen* hindurch, bis auf Höhe des Gewanns *Aschenreute*. Von dort aus verläuft die Biotopverbundzone weiter nach Osten, entlang der Hangzone zwischen *Schönbach* und *Scheibenrain / Scheckenbühlstraße*.

Die Biotopverbundräume sind nach *Kernflächen* und zumeist daran anschließende *Kernräume* gegliedert. Diese *Kernflächen* und *-räume* sind wie folgt charakterisiert: „*Der mittlere Anspruchstyp kombiniert die Streuobstgebiete mit den FFH-Lebensraumtypen der Mähwiesen sowie ausgewählten Flächen der FFH-Lebensstätten und Flächen des Artenschutzprogramms.*“

Zwischen diesen Kernzonen sind schematische Verbindungskorridore dargestellt, bezeichnet als *500 m - Suchraum* und als *1000 m - Suchraum*. In diesen „Suchräumen“ soll das Verbundsystem durch dem Erhalt und die Pflege dort bereits vorhandener geeigneter Biotoptypen und durch eine Neuschaffung von Biotoptypen dieses „mittleren Anspruchstyps“ verdichtet und funktional aufgewertet werden.

Das geplante Gewerbegebiet „Großwiesen II“ wird im Nordwesten, in einem kleinen Bereich vom *500 m - Suchraum* und daran angrenzend von *1000 m - Suchraum* überschritten. Nähere Informationen liegen zum *Biotopverbund mittlerer Standorte* und zu den Suchräumen nicht vor.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung des geplanten Gewerbegebiets am künftigen westlichen Ortsrand auf extensiven Grünflächen werden im vorgenannten Sinne Biotoptypen neu geschaffen. Dies trifft insbesondere auch auf die Ersatzmaßnahme E1, gelegen zwischen dem Schönbach und dem geplanten Gewerbegebiet, zu. Hier werden bisherige Maisäcker in extensive Mähwiesen und Feuchtwiesenstrukturen umgewandelt. Im Nahbereich zu den Kernzonen werden im vorgenannten Sinne Biotoptypen neu geschaffen.

Auch die Ersatzmaßnahme E2 „Pflanzung einer Obstbaumreihe auf extensivem Grünland“ an der Scheckenbühlstraße trägt zur Vernetzung im Biotopverbundsystem der LUBW bei.



Abb. 3 Biotopverbundplanung der LUBW (Stand 2012)

B 1.1.3 Art und Umfang des Planvorhabens

Das Plangebiet umfasst flach nach *Schönbach* geneigte Flächen, die mit gewerblichen Baufeldern und der zugehörigen Erschließungsstraße intensiv ausgenutzt werden sollen. Im Osten gibt es eine kleine Überschneidung mit dem Bebauungsplan *Großwiesen*. Im Überschneidungsbereich wurde die Art der baulichen Nutzung der Flächen neu geregelt.

Zur Einbindung des geplanten Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild sind auf der offenen Westseite und entlang der L 432 Grünflächen mit Baumpflanzungen vorgesehen. Die öffentlichen und privaten Grünflächen dienen zudem dem dem naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Zwischen dem Geltungsbereich und dem Schönbach ist ein Retentionsbecken vorgesehen. Das gesamte Umfeld des Beckens zwischen geplantem Gewerbegebiet und dem Schönbach dient ebenfalls der Grüngestaltung im Norden und dem dem naturschutzrechtlichen Ausgleich.

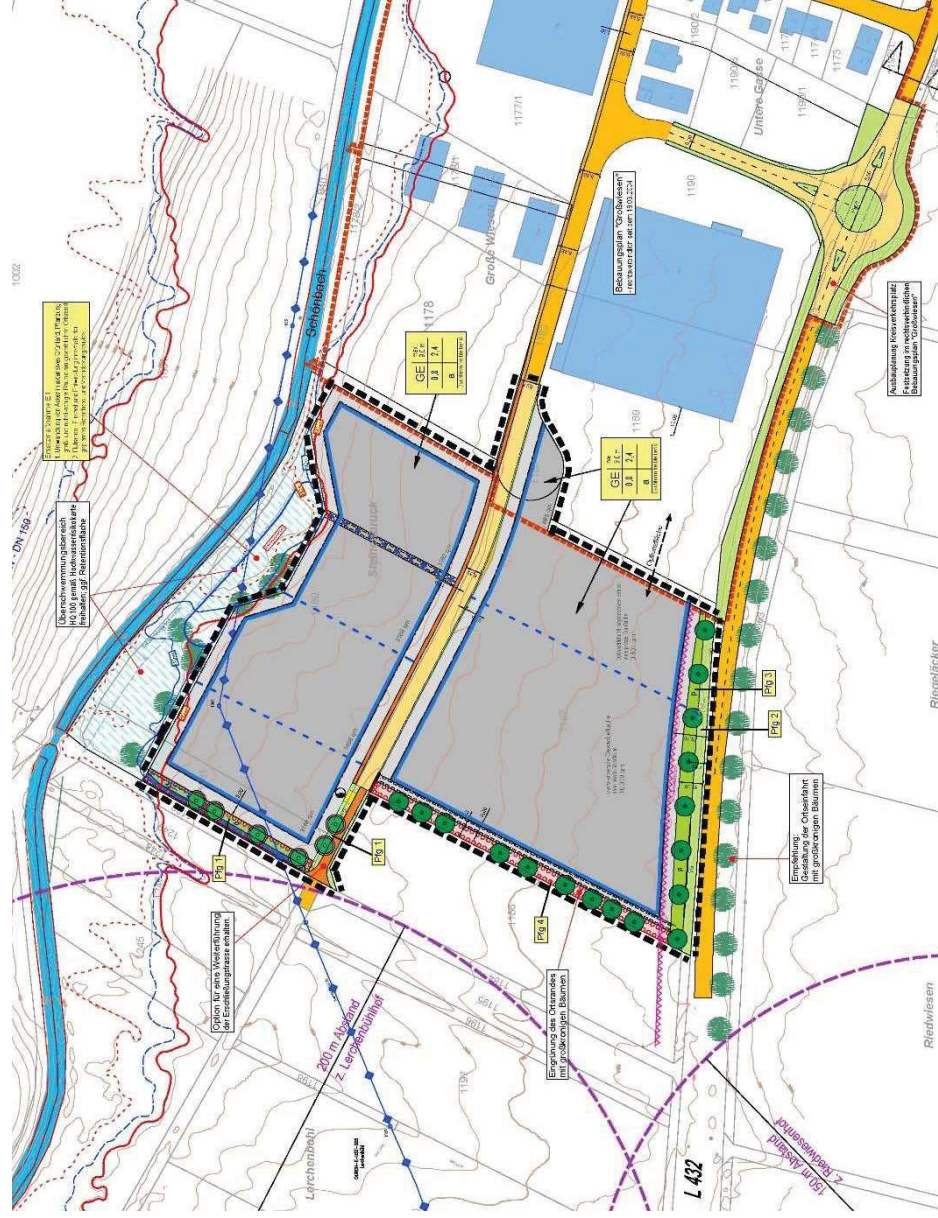


Abb. 4 Bebauungsplan, Stand 14.08.2020

B 1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Festsetzungen innerhalb des Plangebietes

"Großwiesen II"

	Planung in m ²	Bestand in m ²
Überbaute und versiegelte Flächen		
asphaltierte Wege (Wendeschleife Großwiesenstraße und landwirtschaftlicher Weg)		1.435
Versiegelte Straße oder Platz	1.560	
Überbaubare Grundstücksfläche - GRZ 0,8	21.395	
Ver- und Entsorgung	20	
Zwischensummen	22.975	1.435
Teilversiegelte Flächen		
Bankett, voraussichtlich mit Schotterunterbau	90	
Zwischensummen	90	
Nicht versiegelte Flächen		
Acker		27.545
Grünland - Wirtschaftswiese mittlerer Standorte		540
Nitrophytische Saumvegetation		555
Kleine Grünfläche mit Gebüsch und Entwässerungsmulden (Festsetzungen im Überschneidungsbereich BPlan „Großwiesen)		185
Magerwiese mit Entwässerungsmulde, Bäume (öffentl.)	465	
Magerwiese mit Bäumen (privat)	670	
Verkehrsbegleitende Grünflächen	710	
Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Pflanzbindung	470	
Sonstige nicht überbaubare Grundstücksflächen im GE	4880	
Zwischensummen	7.195	28.825
Summe	30.260	30.260

B 2 Umweltzustand

B 2.1 Bestandsaufnahme der Schutzgüter

B 2.1.1 Schutzgut Mensch

Eignung der Landschaft im Plangebiet für landschaftsbezogene Formen der Erholung		
Bewertungskriterien	Eignung	
	hoch	mittel gering
<ul style="list-style-type: none"> Wohnumfeld 		<p>Das Plangebiet befindet sich, mit Ausnahme von Wohnnutzungen innerhalb des bestehenden Gewerbestandortes <i>Großwiesen</i>, in ca. 220 m Entfernung zu nächst gelegenen Wohnnutzungen im Bereich <i>Unter der Gasse</i>. Dazwischen befindet sich das Gewerbegebiet <i>Großwiesen</i>. Beim Plangebiet handelt sich nicht um ein unmittelbares Wohnumfeld.</p> <p style="text-align: right;">☒</p>
<ul style="list-style-type: none"> Landschaftliche Erholungseignung 		<p>Eine Reliefenergie ist im Plangebiet selbst ist nur gering ausgebildet, im weiteren Umfeld, vor allem nördlich des <i>Schönbachs</i>, nimmt sie stark zu. Markant sind im weiteren Umfeld er <i>Lupfen</i> und der <i>Hohenkarpfen</i>. Randzoneneffekte ergeben sich im Plangebiet keine, jedoch entlang der Ufergehölzgalerien am nah gelegenen <i>Schönbach</i>.</p> <p>Einseitige Ackernutzung kennzeichnet das Plangebiet, wie der gesamte Talraum des Schönbachs ist die Flur stark nutzungsgeprägt. Der Anteil an Kleinstrukturen ist gering, innerhalb des Plangebiets nicht vorkommend und im Umfeld weitgehend auf den Schönbach beschränkt.</p> <p>Außerhalb des Plangebietes prägt eine landwirtschaftliche Flur großräumig das Landschaftsbild. Die freien Sichtbeziehungen zum Gewerbestandort mindern die landschaftliche Erholungseignung im Wirkraum.</p> <p style="text-align: right;">☒</p>
<ul style="list-style-type: none"> Frequenzierung, Infrastruktur, Lagewert 		<p>Erholungsuchende frequentieren Plangebiet und Wirkraum zu allen Jahreszeiten, jedoch in relativ geringer Zahl. Dabei nutzen sie nahezu ausschließlich den landschaftsfählichen Weg von und in Richtung Schura als Radweg. Der Radweg geht in die <i>Großwiesenstraße</i> über.</p> <p>Erholungsaktivitäten beschränken sich weitgehend auf das Radfahren. Die Konkurrenz landschaftlich attraktiver Gebiete wie dem <i>Lupfen</i> und den <i>Hohenkarpfen</i> ist hoch.</p> <p>Im Plangebiet bildet der landwirtschaftliche Weg die einzige Erholungsinfrastuktur.</p> <p>Vom Ort aus zwar gut erreichbar, geht vom Plangebiet dennoch kein besonderer Lagewert im Sinne der Erholungsvorsorge aus.</p> <p style="text-align: right;">☒</p>
<ul style="list-style-type: none"> Schutzstatus 		<p>Das Plangebiet und die umgebende unbebaute Landschaft unterliegen keinem Schutzstatus.</p> <p style="text-align: right;">☒</p>
<ul style="list-style-type: none"> Landeskundliches Potential 		<p>Für das Vorkommen von Kulturgütern oder sonstigen landeskundlich bedeutenden Sachgütern liegen keine Anhaltspunkte vor.</p> <p style="text-align: right;">☒</p>

B 2.1.2 Schutzgut Arten und Biotope

Eignung des Naturraumes im Plangebiet als Lebensraum für Tiere und Pflanzen			
Bewertungskriterien	Eignung		
	hoch	mittel	gering
<ul style="list-style-type: none"> ▪ aktuelle Biotopqualität 		☒	
<p>Intensiver Ackerbau, bestimmt zu über 90 % das Vegetationsspektrum innerhalb des Plangebietes. Grünland und Saumvegetation machen gerade mal 3 bis 4 % der Fläche im Plangebiet aus.</p> <p>Die Ackerflächen stellen kurzlebige Ersatzgesellschaften dar. Naturfern, mit geringem Artenreichtum ausgestattet und monoton strukturiert, ergibt sich ihr potentieller Wert aus dem Nahrungsangebot für Vögel und Säugetiere und ihrer Lebensraumfunktion für einige Arten der offenen Ackerfluren.</p>			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bedeutung für die Biotopvernetzung 		☒	
<p>Für den Biotopverbund hat das an den bestehenden Gewerbestandort „<i>Großwiesen</i>“ angelehnte Plangebiet keine erhebliche Bedeutung. Anders dagegen der auf der Nordseite am Plangebiet verlaufende Gewässerlauf <i>Schönbach</i>, der Ansätze eines naturnahen Baches zeigt und eine wesentliche Vernetzungslinie im Landschaftsraum darstellt.</p> <p>Eine lokale Seltenheit bestimmter Biotope oder gar eine besonders großflächige Ausprägung von Biotopen oder Biotopkomplexen ist nicht gegeben.</p>			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Naturschutzfunktion 		☒	
<p>Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet.</p> <p>Besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Sie finden sich aber im nahen Umfeld, entlang des <i>Schönbachs</i>. Dort sind die Ufergehölzgalerien geschützt.</p> <p><i>Der Lebensraumtyp „Magere Flachland-Mähwiesen“</i> kommt weder im Plangebiet vor, noch ist der Wiesentyp im intensiv genutzten Umfeld des Plangebietes verbreitet.</p>			

B 2.1.3 Schutzgut Boden

Zustandsbewertung

Beurteilungsgrößen sind die im Bodenschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg aufgeführten Bodenfunktionen:

- **Lebensraum für Bodenorganismen**
- **Standort für natürliche Vegetation**
- **Bodenfruchtbarkeit / Standort für Kulturpflanzen**
- **Ausgleichskörper im Wasserkreislauf**
- **Filter und Puffer für Schadstoffe**
- **Landschaftsgeschichtliche Urkunde**

Geologie

Der gesamte Talraum, darin das Plangebiet, ist südlich des Schönbachs mit pleistozänem, lehmigem Hangschutt aufgefüllt. Der unterliegende Opalinuston ergibt zumeist einen flachgründigen, schweren und nasskalten Boden, der äußerst karbonatarm und schlecht durchlüftet ist.

Böden

Nach der Bodenübersichtskarte 1: 50 000 (BK 50) handelt es sich bei den im Plangebiet anstehenden Böden um:

Kartiereinheit	Boden	Fläche im PG	% im PG
n117	Gley aus holozänen Abschwemmmassen über Schwemmschutt	24.650 m ²	82 %
h 142	Auengley, humoser Auengley und Auenpseudogley-Auengley aus Auenlehm über Altwassersedimenten (im ufernahen Bereich des Schönbachs)	3.100 m ²	10 %
h96	Braunerde und Pseudogley-Braunerde aus Mitteljura-Schwemmlehm und -schutt	2.500 m ²	8 %

82 % der vorkommenden Böden, der Kern des Plangebietes, sind den Kartiereinheiten n117 zugeordnet. Die anstehenden Böden der Kartiereinheit sind tiefgründig, jedoch im Unterboden schlecht bis sehr schlecht durchwurzelbar. Sie sind nur im Oberboden mittel humos bis stark humos. Die Bodenfunktion *Bodenfruchtbarkeit* erreicht eine mittlere Wertigkeit (Stufe 2.0), ebenso wie die Bodenfunktionen *Ausgleichskörper im Wasserkreislauf* und *Filter und Pufferfunktion*.

Im landbaulichen Sinne etwas höherwertiger sind Standorte mit Braunerde und Pseudogley-Braunerde, die im Plangebiet aber nur 8 % der Fläche einnehmen.

Bewertung der Böden im Plangebiet nach ihrer Leistungsfähigkeit

Die Bewertung der Bodenfunktionen ist in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ausführlich dargestellt (siehe dort) und wird an dieser Stelle nur ergänzend behandelt.

Lebensraum für Bodenorganismen

Eine Klassifizierung orientiert sich

- am **Artenspektrum von Bodenorganismen in Böden** (Erhaltung der natürlichen Vielfalt)
- am **flächenhaften Vorkommen von Lebensräumen für unterschiedliche Biozöosen** (Seltenheit / Häufigkeit)
- an der **Ursprünglichkeit der Lebensräume** (Grad der Hemerobie).

Bei den im Oberboden mäßig, im Unterboden gering durchlüfteten Böden kann von einer maximal durchschnittlichen Aktivität der Bodenorganismen ausgegangen werden.

Standort für natürliche Vegetation

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Standort für natürliche Vegetation wird durch folgende Elemente bestimmt:

- **Ausprägung der Standorteigenschaften**
- **flächenhaftes Vorkommen (Seltenheit / Häufigkeit) von Böden mit extremer Ausprägung innerhalb des Betrachtungsraumes**
- **Hemerobie des Bodens.**

Natürliche Bodenfruchtbarkeit

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens im Hinblick auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird bestimmt durch:

- **die natürliche Ertragskraft**

Sie liegt für das Gros der Standorte im Plangebiet im mittleren Bereich, Wertstufe 2,0 (*mittel*), kleinflächig bei 2,5 (*mittel* - *hoch*).

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch folgende Eigenschaften definiert:

- **Wasseraufnahmevermögen / Infiltrationsvermögen von Niederschlägen**
- **Abflussverzögerung bzw. -verminderung aufgrund des Speichervermögens**

Die für das Plangebiet vorliegenden Wertstufen erreichen die Wertstufe 2,0 (*mittel*).

Filter und Puffer für Schadstoffe

Böden weisen eine hohe Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe auf, wenn die Schadstoffe aus dem Stoffkreislauf entfernt, zurückgehalten und ggf. abgebaut werden können, außerdem, wenn die Böden eine hohe Säurepufferkapazität aufweisen. Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Filter und Puffer für Schadstoffe wird für drei Schadstoffgruppen abgeleitet:

- **Anorganische Schadstoffe.**

Die Leistungsfähigkeit wird aus dem pH-Wert, dem Tongehalt, dem Humusgehalt und hydro-morphen Merkmalen bestimmt.

- **Organische Schadstoffe.**

Die Leistungsfähigkeit wird aus dem Tongehalt, dem Humusgehalt, hydromorphen Merkmalen und der Humusform (mikrobieller Abbau) bestimmt.

- **Säurepufferkapazität.**

Die Leistungsfähigkeit wird aus dem Humusgehalt, dem Tongehalt, dem pH-Wert und/oder dem Carbonatgehalt.

Die Bodenfunktion ist auf über 80 % der Flächen im Plangebiet mit der Wertstufe 2,0 (*mittel*) bewertet. Im südöstlichen Randbereich steigt die Bewertung auf Stufe 3 (*hoch*) an.

Landesgeschichtliche Urkunde

Der Wert eines Bodens als landesgeschichtliche Urkunde bezieht sich auf naturgeschichtliche und kulturgeschichtliche Aspekte.

- **Naturgeschichtliche Urkunde**

Wertbestimmende Elemente sind die Seltenheit, die wissenschaftliche Bedeutung für die geologische, mineralogische und paläontologische Forschung sowie die Ausprägung und Eigenart der abgelaufenen und ablaufenden pedogenetischen und geogenetischen Prozesse, der daraus resultierenden Erscheinungsformen in Böden und deren Aussagekraft für die Naturgeschichte.

- **Kulturgeschichtliche Urkunde**

Bestimmende Elemente für den Wert eines Bodens sind Zeugnisse spezieller Bewirtschaftungsformen und in ihm konservierter Siedlungs- und Kulturreste, die im Sinne der Denkmalpflege, der Landeskunde und der archäologischen Forschung schützenswert sind.

LANDSCHAFTSGESCHICHTLICHE URKUNDE	
Merkmale / Besonderheiten	
▪ Naturgeschichtliche Urkunde	keine Besonderheiten bekannt oder erkennbar
▪ Kulturgeschichtliche Urkunde	keine Besonderheiten bekannt oder erkennbar

B 2.1.4 Schutzgut Wasserhaushalt

Eignung der Standortfaktoren im Plangebiet für Funktionen des Bodenwasserhaushalts		
Bewertungskriterien	hoch	Eignung mittel gering
▪ Grundwasserdargebotspotential		<input checked="" type="checkbox"/> gering
	Das Plangebiet liegt in keinem rechtskräftig festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiet.	
▪ Neubildung von Grundwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Für die Neubildung von Grundwasser sind verschiedene Parameter maßgeblich. Gute Voraussetzungen sind durch das ebene bis flach geneigte Relief gegeben. Die Wasserdurchlässigkeit der Böden ist jedoch nur im Oberboden gegeben, im Gesamtprofil <i>sehr gering bis mittel</i> . Die im Plangebiet vorherrschende Ackernutzung begünstigt die Neubildung von Grundwasser.	
▪ Schutz des Grundwassers	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Innerhalb des Jurahangschutts sind möglicherweise erhebliche Grundwasservorkommen zu erwarten. Dagegen sind im unterhalb des Jurahangschutts lagernden Opalinuston keine Grundwasservorkommen bekannt. Die schwer durchlässigen Tone bieten aber einen guten Schutz für tiefer liegende Grundwasservorkommen im Schwarzen Jura. Die Bodenfunktion <i>Filter und Puffer für Schadstoffe</i> ist im Plangebiet von <i>mittel</i> (Stufe 2,0) bis <i>hoch</i> (3,0) ausgeprägt.	
▪ Abflussregulationsfunktion		<input checked="" type="checkbox"/>
	Die Parameter im Plangebiet lassen auf eine schlechte Abflussregulationsfunktion schließen. Dafür steht in erster Linie die ackerbauliche Nutzung, häufig in Form von Mais, die einen oberflächigen Abfluss befördert. Die Infiltrationsfähigkeit ist auf den Oberboden beschränkt, da der Unterboden ist mehr oder weniger dicht ist. Somit ist auch das Wasserspeichervermögen auf die obere Bodenschicht der Hangschuttdecken reduziert.	
▪ Oberflächengewässer		<input checked="" type="checkbox"/>
	Nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der <i>Schönbach</i> . Den Bach kennzeichnen zumeist naturferne Gewässerparameter, die Ufervegetation ist in Abschnitten aber naturnah.	

B 2.1.5 Schutzgut Klima

Eignung des Plangebietes für siedlungsklimatisch relevante Austauschprozesse			
Bewertungskriterien	Eignung		
	hoch	mittel	gering
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kalt- und Frischluftproduktivität 			<p><input type="checkbox"/></p> <p>Bei nächtlicher Auskühlung entsteht auf den Ackerflächen im Plangebiet und im umgebenden Einzugsgebiet Kaltluft. Sie streicht in windschwachen Nächten dem fallenden Gelände folgend, in die Schönbachniederung hin ab. Siedlungsklimatisch wirksam wird die Kaltluft innerhalb des Ortsgebietes nur für wenige Häuser, die innerhalb der Schönbachniederung liegen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Luftleitbahnen 		<input checked="" type="checkbox"/>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärmschutz 			<p><input type="checkbox"/></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert im nördlichen Bereich die in der Schönbachniederung ausgeprägte Luftleitbahn.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Luftregeneration und Schadstofffilterung 			<p><input type="checkbox"/></p> <p>Von der Vegetation im Plangebiet geht keine lärmindernde Funktion aus.</p>
			<p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Der Beitrag der Ackerflächen im Plangebiet für den allgemeinen Immissionschutz, z.B. die Ausfilterung von Schadstoffen, ist nahezu bedeutungslos.</p>

B 2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bedeutung des Plangebietes für ein naturnahes und vielfältiges Landschaftsbild			
Bewertungskriterien	Eignung		
	hoch	mittel	gering
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtwirkung des Orts- und Landschaftsbildes 		☒	
<p>In der Gesamtwirkung des Orts- und Landschaftsbildes kommt den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet keine besondere Bedeutung zu.</p> <p>Erhebliche Vorbelastungen der Orts- und Landschaftsbildes gehen vom bestehenden Gewerbegebiet <i>Großwiesen</i>, bei dem in Ortsrandlage die Baukörper und Anlagen nur wenig eingegrünt sind, aus.</p> <p>Den umgebenden Wirkraum bildet eine weithin von Ackerflächen geprägte Kulturlandschaft. Strukturreicher wird es im Bereich der nördlich des Schönbachs ansteigenden Hangfläche, sowie im weiteren Umfeld durch die das Schönbachtal umrahmenden Kuppen <i>Hohenkarpfen</i> und <i>Lupfen</i>.</p>			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ naturästhetischer Eigenwert "Vielfalt" 			☒
<p>Zur landschaftlichen Vielfalt tragen die Ackerflächen im Plangebiet kaum bei, da auch das weitere Umfeld von landwirtschaftlichen Anbauflächen geprägt ist. Allenfalls der Wechsel der Kulturen trägt der Vielfalt bei. Erst unter Einbeziehung des Umfeldes gewinnt der naturästhetische Eigenwert „Vielfalt“ an Substanz.</p>			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ naturästhetischer Eigenwert "Naturnähe" 			☒
<p>Der menschliche Einfluss ist nicht nur im gewerblichen Umfeld, sondern auch durch die intensive landbauliche Nutzung im Plangebiet selbst allgegenwärtig. Im Plangebiet gibt es kaum Bereiche, in denen das Erleben von Naturnähe möglich ist. Erst im nahen und weiteren Umfeld, so im Bereich des <i>Schönbachs</i> nimmt die Naturnähe in der Gesamtbetrachtung zu. Alte Gehölze finden sich im Plangebiet nicht, auch findet im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen keine ungestörte Vegetationsentwicklung statt.</p>			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ naturästhetischer Eigenwert "Eigenart der Landschaft" 			☒
<p>Siedlungsbedingte und industrielle Entwicklungen haben die althergebrachten Charakteristiken unserer Landschaften verändert. Soweit die Veränderungen in den letzten 50 Jahren (Referenzzeitraum) eingetreten sind und großtechnischen Charakter haben, spricht man von Verlusten der natürlichen Eigenart einer Landschaft.</p> <p>Innerhalb des Wirkraums hat sich die Eigenart der Landschaft in den vergangenen Jahrzehnten erheblich verändert. Maßgeblich ist das Gewerbegebiet <i>Großwiesen</i> am westlichen Ortsrand. Gewerbliche Nutzungen prägen dort heute das Orts- und Landschaftsbild. Sie haben die frühere dörfliche Ortsansicht von Durchhausen und die westlich der alten Ortslage gelegene Flur in den letzten Jahrzehnten neu geprägt.</p>			

B 3 Umweltauswirkungen

Die Umweltverträglichkeit des Planvorhabens hängt ab vom

- **Ausmaß der Auswirkungen,**
- **ihrer Schwere und Komplexität,**
- **der Wahrscheinlichkeit des Eintritts von Auswirkungen,**
- **ihrer Dauer, Häufigkeit und Reversibilität,**
- **von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen und**
- **von Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungen.**

B 3.1 Nutzung und Gestaltung von Boden, Wasser, Natur und Landschaft

Nutzung und Gestaltung von Boden

Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit, ein Gewerbegebiet mit mehreren Baufeldern zu erschließen und damit den bestehenden Gewerbebestandort *Großwiesen* nach Westen zu erweitern. Gegenüber dem heutigen Zustand könnten im Rahmen des Bebauungsplans weitere ca. 2,3 ha Bodenstandorte überbaut sowie durch private und öffentliche Verkehrsflächen versiegelt werden.

Auf den festgesetzten teils privaten, teils öffentlichen Grünflächen finden zwar keine Flächenversiegelungen statt, jedoch ist aufgrund der geringen Größe der Grünflächen von weiteren Bodenverlusten und Bodenveränderungen in Zuge der Erschließungs- und Bautätigkeiten auszugehen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die künftig als natürliche Bodenflächen ausgebildet sein sollen, sind schmal und deshalb bei Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen nur schwer zu sichern. In diesen Bereichen werden Bodenstandorte ganz oder teilweise neu geschaffen, gleichermaßen wie im Bereich privater und öffentlicher Grünflächen.

Eingriffe in den Boden finden auch durch den Bau des geplanten Retentionsbeckens in der Schönbachniederung, außerhalb des Plangebietes, sowie bei die Erstellung von Ableitungsgräben statt. Diese Eingriffe in den Boden sind nicht vermeidbar. Eine Neugestaltung findet im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens statt.

Nutzung und Gestaltung von Wasser

Im Rahmen der Entwässerung von Niederschlagswasser über das geplante Retentions wird der *Schönbach* für eine reduzierte Ableitung von Niederschlagswasser genutzt.

Eine unmittelbare Nutzung von Grundwasser ist durch das Planvorhaben nicht vorgesehen.

Nutzung und Gestaltung von Natur und Landschaft

Das zu ca. 93 % aus landwirtschaftlichen Flächen bestehende Plangebiet erfährt durch die geplante gewerbliche Entwicklung eine vollkommen neue Nutzung und Gestaltung. Aus bisher offener Kulturlandschaft entsteht Siedlungsfläche. Optisch im Vordergrund stehen künftig die Baukörper im Plangebiet.

Auf weiteren privaten und zum Teil öffentlichen Grünflächen sowie im Umfeld des geplanten Retentions in der Schönbachniederung, soll eine Eingrünung des dann dreiseitig im Süden, Westen und Norden gewerblich geprägten Ortsrandes erfolgen. Diese Baumbepflanzung ist besonders wichtig, da das künftige Gewerbegebiet sich nach Westen in den Landschaftsraum entwickelt wird, dabei im Nahbereich, aus einer mittleren Distanz und auch aus den Höhenlagen nördlich des *Schönbachs* und vom *Lupfen* aus weithin einsehbar sein wird.

B 3.2 Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung, Belästigungen und Unfallrisiko

Im Rahmen dieser Umweltprüfung kann nur eine überschlägige und standortbezogene Prüfung der Umweltverträglichkeit vorgenommen werden.

Die Bewertungen der Umweltauswirkungen ergeben sich in erster Linie aus der im Plangebiet bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Betrieben, Anlagen und Nutzungen.

Eine anlagenbezogene Prüfung der Umweltverträglichkeit von Betrieben und Anlagen ist, soweit rechtlich vorgesehen, im späteren Genehmigungsverfahren durchzuführen. Dabei sind die Ergebnisse der Strategischen Umweltprüfung im Sinne eines abgestuften Verfahrens zu verwenden. Beim Auftreten von Umweltbelastungen sind die Empfindlichkeiten betroffener Nutzungen zu beachten.

Soweit für das geplante Gewerbegebiet die Ansiedlung genehmigungsbedürftiger Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG - vorgesehen ist, bilden das BImSchG - in Verbindung mit der 4. BImSchV und den Verwaltungsvorschriften Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm, der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft sowie die Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV - die Grundlage zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen.

Bei der Prüfung genehmigungsbedürftiger Anlagen im Gewerbegebiet wird unter anderem auch die Verträglichkeit mit der Umgebungsbebauung und benachbarte Nutzungen in den Fokus genommen.

Für das Plangebiet wurde ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Vorwiegend sollen in Gewerbegebieten nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Nach der BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, weiterhin Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten, zugelassen werden.

Im Bebauungsplan *Großwiesen II* wurden von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke ausgenommen. Diese Nutzungen sollen im Plangebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig sein.

Bei den ausgeschlossenen Nutzungen handelt es sich vielfach um typische Innenbereichsnutzungen. Die Ausschlüsse dienen, je nach Art, zum Teil auch der Vermeidung von Abfällen und von Belästigungen im dörflichen Umfeld.

Aus der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, insbesondere solchen, die in anderen Gebieten wie Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind, ergibt sich **ein leicht erhöhtes Potential für Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung, Belästigung und Unfallrisiko.**

Abfallerzeugung

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der zulässigen Nutzungen. Für das Plangebiet wurde ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. In Gewerbegebieten sind grundsätzlich erhöhte und auch risikobehaftete Abfälle nicht auszuschließen.

Maßgeblich für die ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen ist die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Tuttlingen, Stand 01.01.2020, die Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vom 18. April 2017, zuletzt geändert am 5. Juli 2017, sowie weitere einschlägige Gesetze, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und Technische Anleitungen.

Umweltbelastungen durch Abfälle sind unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Umweltverschmutzung

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der zulässigen Nutzungen. Für das Plangebiet wurde ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Plangebiet ist unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzungen grundsätzlich von einem leicht erhöhten Risiko für Umweltverschmutzungen auszugehen. Im Einzelfall regeln gegebenenfalls das BImSchG sowie weitere Fachgesetze, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und Technische Anleitungen die Genehmigungsfähigkeit und Genehmigungsfähigkeit von Betrieben und Anlagen am Standort.

Belästigungen

Belästigungen entstehen im Wesentlichen durch:

- **anlagenbedingte Lärm- und Geruchsmissionen,**
- **verkehrsbedingte Lärmbelastungen,**
- **Schadstoffmissionen,**
- **visuelle Belastungen.**

Die Bewertung potentieller Belästigungen erfolgt auf der Grundlage der zulässigen Nutzungen. Für das Plangebiet wurde ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO ist davon auszugehen, dass von den potentiell möglichen Gewerbebetrieben keine erheblichen Belästigungen ausgehen. Dennoch besteht ein leicht erhöhtes Risiko, unter anderem im Hinblick auf Betriebslärm und verkehrsbedingten Lärmbelästigungen durch Lkw-Verkehr und den Zu- und Abfahrverkehr. Im Einzelfall regeln auch hier gegebenenfalls das BImSchG sowie weitere Fachgesetze, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und Technische Anleitungen die Genehmigungsfähigkeit und Genehmigungsfähigkeit von Betrieben und Anlagen am Standort.

Die TA Lärm bezieht neben Anlagen, die nach dem BImSchG einer Genehmigung bedürfen, auch die nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen ein. Lärmvorbelastungen durch bestehende Anlagen werden berücksichtigt. Die in der Nachbarschaft entstehende Gesamtbelastung wird mit dem Immissionsrichtwert verglichen. Der Immissionsrichtwert für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden liegt in Gewerbegebieten tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) bei 65 dB (A) und nachts (22.00 - 6.00 Uhr) bei 50 dB (A), in Kern-, Dorf- und Mischgebieten bei tagsüber 60 dB (A) und nachts bei 45 dB (A). Die Mess- und Bewertungsverfahren der TA Lärm berücksichtigen den neuesten Stand der Technik.

Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind nach Ziffer 4 der TA Lärm so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Bei genehmigungspflichtigen Anlagen ist nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG eine Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb der Anlage nur zu erteilen, wenn sichergestellt ist, dass die von der Anlage ausgehenden Geräusche keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorrufen können. Weiterhin ist Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu treffen, insbesondere durch die dem Stand der Technik zur Lärminderung entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung.

Zu den konkret im Gewerbegebiet *Großwiesen II* zu erwartenden verkehrsbedingten Belastungen können im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung keine detaillierten Aussagen getroffen werden. Lärm- und Schadstoffbelastungen sind vom Verkehrsaufkommen abhängig. Im Wesentlichen ist hier die Art und künftige Entwicklung der sich im Gewerbegebiet ansiedelnden Betriebe (z. B. Betriebe mit viel oder wenig Speditionsverkehr, Zulieferverkehr, LKW-Anteil) und die Zahl neu geschaffener Arbeitsplätze (Hin- und Rückfahrten zur Arbeitsstelle, Pkw-Verkehr in der Mittagspause) maßgebend.

Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan *Großwiesen* dargestellte Kreisverkehrsplatz im Zuge der L 432 mit separater Zufahrt ins Gewerbegebiet soll in gleichem Zuge zur Erschließung des Plangebietes *Großwiesen II* erstellt werden. Das wirkt sich sehr vorteilhaft für heute belastete bestehende Wohnnutzungen an der heutigen Zufahrt über die nicht hinreichend leistungsfähige Straße *Unter der Mauer* aus.

Luftschadstoffträchtige Anlagen sind in Gewerbegebieten grundsätzlich nicht zulässig, da sie eine erhebliche Belästigung darstellen. Im Einzelfall ist für luftschadstoffträchtige Anlagen, die in Spalte 2 des Anhangs der 4. BImSchV aufgelistet sind, ein Genehmigungsverfahren nach § 19 BImSchG durchzuführen. Bei besonders luftschadstoffträchtigen Anlagen, die in Spalte 1 des Anhangs der 4. BImSchV genannt sind bzw. für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist (vgl. § 2 der 4. BImSchV), sind Genehmigungsverfahren nach § 10 BImSchG durchzuführen.

Visuelle Belastungen sind in erheblichem Maße auch durch subjektive Empfindungen bestimmt. Sie können durch eine ungewöhnliche Architektur, Materialwahl und Farbgebung minimiert oder verstärkt werden.

Im Umfeld des Plangebietes *Großwiesen II* sind Vorbelastungen durch gewerbliche Baukörper im benachbarten Gewerbebestandort *Großwiesen* bereits eingetreten. Sie wirken sich gewissermaßen minderdnd auf den geplanten gewerblichen Ausbau im Plangebiet aus. Allerdings, und das ist ein wesentlicher Faktor, befindet sich das Erweiterungsgebiet *Großwiesen II* in einem gut einsehbaren Gelände und verlängert den Ort nach Westen.

Zugelassen sind großvolumige Gebäude mit Gebäudehöhen von 9,00 m, die auch das Maß von 50 m Länge überschreiten dürfen. Daher und wegen der offenen Lage im Landschaftsraum ist aus verschiedenen Blickrichtungen mit erheblichen visuellen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Im Bebauungsplan wurden zur Minimierung der visuellen Beeinträchtigungen Eingrünungsmaßnahmen mit großkronigen Bäumen am südlichen, westlichen und nördlichen Rand des geplanten Gewerbegebietes festgesetzt, darüber hinaus Vorgaben gegenüber allzu auffälligen Fassadengestaltungen. Festsetzungen zur inneren Durchgrünung des Plangebietes ergänzen die Pflanzungen am Ortsrand und sollen aus höheren Lagen betrachtet, zur Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild beitragen. Die Pflanzfestsetzungen minimieren die zu erwartenden visuelle Beeinträchtigungen deutlich. Deshalb und aus Gründen des Klimaschutzes ist auf strikte Einhaltung der Pflanzgebote zu achten.

Unfallrisiko

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der zulässigen Nutzungen. Für das Plangebiet wurde ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Betriebe und Anlagen, von denen ein erhebliches Unfallrisiko ausgeht bzw. bei denen im Falle eines Unfalls erhebliche Schäden für Mensch, Natur und Umwelt zu erwarten sind, sind gemäß BImSchG genehmigungspflichtig

B 3.3 Merkmale möglicher Auswirkungen im Einzelnen

B 3.3.1 Überschreitung von Prüfwerten

Die im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung durchzuführende *Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls* wird durch diese im Rahmen des Umweltberichtes nach BauGB erstellte Umweltprüfung ersetzt.

Als ein Beurteilungskriterium für mögliche Auswirkungen des Planvorhabens können aber die Größenwerte der in Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhaben herangezogen werden. Gemäß Anlage 1 liegt der Prüfwert, der eine *Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls* erst eröffnet, bei einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m². Die zulässige Grundfläche im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans *Großwiesen II* liegt bei insgesamt bei ca. 21.395 m². Eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann nur noch in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden, da mit einer Grundflächenzahl 0,8 bereits der Maximalwert erreicht ist. Damit wird der Eingangsschwellenwert für eine Prüfpflicht nur wenig überschritten. Der obere Schwellenwert von 100.000 m² zulässiger Grundfläche, der eine umfassende Umweltverträglichkeitsprüfung (Regel-UVP) im Sinne von § 3b UVPG eröffnet, bleibt beim Bebauungsplan „Großwiesen II“ sehr weit unterschritten.

B 3.3.2 Auswirkungen zum Schutzgut Mensch

Schutzgut Mensch	
Merkmale der Auswirkungen	Ausmaß, Schwere und Komplexität der Auswirkungen, unter Berücksichtigung von Vorbelastungen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und Maßnahmen zur Kompensation.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung von Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes 	<p style="text-align: center;">gering</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Innerhalb des Plangebietes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen. Störungen von im Plangebiet zulässigen Wohnnutzungen sind im Rahmen der zulässigen Nutzungen zu beurteilen. Beeinträchtigungen im Rahmen der Genehmigungen sind hinzunehmen.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung von Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes 	<p style="text-align: center;">potenziell mittel bis gering</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die nächst gelegenen Wohnnutzungen befinden sich in ca. 220 m Entfernung entlang der Straße <i>Unter der Gasse</i>. Zwischen dem Plangebiet und der nahen Wohnnutzung befindet sich bereits das bestehende Gewerbegebiet <i>Großwiesen</i>. Insofern sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. ➤ Anlagenbedingte Beeinträchtigungen von in höheren Lagen am <i>Scheibenrain</i> befindlichen Wohnnutzungen sind vor allem visueller Art. Durch Eingrünungsmaßnahmen am künftigen Ortsrand des Gewerbegebietes <i>Großwiesen II</i> können die visuellen Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen deutlich minimiert werden. ➤ Betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch Ziel- und Quellverkehr im künftigen Gewerbegebiet, darunter ein Anteil an Schwerlastverkehr, entstehen für alle Wohnnutzungen im Bereich des übergeordneten Verkehrsnetztes in und um Durchhausen. ➤ Für die heute stark belasteten Wohnnutzungen <i>Unter der Gasse</i> führt das Plangebiet insofern zu einer Verbesserung, weil im Zuge der Entwicklung des Plangebietes auch ein Kreisverkehrsplatz auf der L 432 mit gesonderter Zufahrt in den Gewerbestandort <i>Großwiesen</i> realisiert werden soll.

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Wohngebiete außerhalb der klassifizierten Durchgangsstraßen werden vom Zu- und Abfahrtsverkehr nicht beeinträchtigt. ➤ Andere betriebs- und unfallbedingte Beeinträchtigungen sind für Wohnnutzungen in Durchhausen tendenziell gering einzuschätzen. Die nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet umfassen „<i>vorwiegend nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe</i>“. Das BImSchG gewährleistet weiterhin Sicherheiten für das Wohnumfeld.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung von Erholungsinfrastruktur 	<p style="text-align: center;">gering</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ein in Verlängerung der <i>Großwiesenstraße</i> über einen landwirtschaftlichen Weg über das Plangebiet und in die westliche Flur führender landwirtschaftlicher Weg, der als Radwegverbindung nach Schura genutzt wird, stellt die einzige Erholungsinfrastruktur im Plangebiet dar. Der Weg wird innerhalb des Plangebietes als Erschließungsstraße weiter ausgebaut. Ein Anschluss an den landwirtschaftlichen Weg / Radweg bleibt weiterhin bestehen. Ein erheblicher Nachteil für die Erholungsnutzung entsteht nicht.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verminderung der Erholungseignung der Landschaft durch visuelle Beeinträchtigungen 	<p style="text-align: center;">mittel</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Vom Landschaftsraum westlich von Durchhausen geht eine mittlere Erholungseignung aus. ➤ Das Bebauungsplanverfahren <i>Großwiesen II</i> enthält Festsetzungen, die großvolumige Baukörper und Anlagen zulassen und von denen, bei maximaler Ausnutzung der Baurechte, eine erhebliche Fernwirkung zu erwarten ist. Dies mindert grundsätzlich die Erholungseignung der umgebenden Landschaft. ➤ Zur Minimierung der visuellen Beeinträchtigungen sind entlang der neuen Ränder des geplanten Gewerbegebietes <i>Großwiesen II</i> Eingrünungsmaßnahmen mit großkronigen Bäumen und zum Teil Hecken vorgesehen.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verminderung der Erholungseignung der Landschaft aufgrund einer erhöhten Lärmbelastung 	<p style="text-align: center;">mittel bis gering</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Betriebsbedingt wird es im Zuge des Planvorhabens, entsprechend der vergleichsweise geringen Größe des Plangebietes <i>Großwiesen II</i>, zu einer vergleichlichen Mehrbelastung mit andienendem Schwerlastverkehr und Zu- und Abfahrtsverkehr mit PKW kommen. Lärmbelastungen mindern grundsätzlich die Erholungseignung der Landschaft. ➤ Zu berücksichtigen sind dabei die bereits vorhandenen Verkehre sowie die im Umfeld des Plangebietes relativ geringe Erholungseignung der Landschaft.

B 3.3.3 Auswirkungen zum Schutzgut Arten und Biotope

Schutzgut ARTEN und BIOTOPE	
Merkmale der Auswirkungen	Ausmaß, Schwere und Komplexität der Auswirkungen, unter Berücksichtigung von Vorbelastungen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und Maßnahmen zur Kompensation.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von Lebens- und Teilebensraum repräsentativer Arten im Bereich landwirtschaftlicher Nutzflächen 	<p style="text-align: center;">mittel</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Gewisse Vorbelastungen liegen in der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung begründet. ➤ Der Standort ist zu weit über 95 % seiner Fläche von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut. Durch das Planvorhaben gehen ca. 2,75 ha Ackerflächen als Wuchsstandort einer geringen Anzahl und Artendichte heimischer Wildpflanzen sowie als Lebens- und Teilebensraum repräsentativer wildlebender Tierarten vollständig und dauerhaft verloren. Die mit nur 0,05 ha im Plangebiet befindlichen Wiesenflächen weisen eine allgemein höhere Biotopqualität auf. Auch dort kommt es zu einem vollständigen Flächen- und Biotopfunktionsverlust. ➤ In den Randbereichen der geplanten gewerblichen Baufelder im Süden, Westen und Norden, sind neu anzulegende extensive Grünflächen in Verbindung mit großkronigen Bäumen vorgesehen. Aus den geplanten artenreichen Magerwiesen und Gehölzstrukturen können strukturreiche Lebens- und Teilebensräume entstehen. Sie stellen Ökotope für eine vorwiegend repräsentative Fauna der Kulturlandschaft dar, können aber im Übergangsbereich von <i>Schönbach</i> und nördlicher Hangzone sowie in die offene westliche Flur wirkend, mit zunehmend naturnaher Entwicklung der Grünflächen auch Refugien für seltene Arten ausbilden. ➤ Mit Baumpflanzungen zur inneren Durchgründung des Baugebietes werden weitere Biotopstrukturen geschaffen. ➤ In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation des Eingriffs in den Lebens- und Teilebensraum repräsentativer Tier- und Pflanzenarten getroffen worden. Die Pflanzgebiete und Pflanzbindungen sind weitgehend in den Bebauungsplan übernommen worden.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von Flächen als Lebens- und Teilebensraum streng oder besonders geschützter Tierarten 	<p style="text-align: center;">gering</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Zum Bebauungsplan <i>Großwiesen II</i> wurden im Juli 2018 und zur Überprüfung des Ergebnisses im Juli 2020 jeweils eine Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Dipl.-Biologe Mathias Kramer, Tübingen, erstellt. <p>Der Gutachter kommt in 2018 zu folgendem Fazit: <i>„Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes „Große Wiesen“ werden nach den Ergebnissen der vorliegenden Kartierung keine artenschutzrechtlich relevanten Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt. Im Hinblick auf die Feldlerche kann aber nicht vollkommen ausgeschlossen werden, dass die Ackerflächen innerhalb des Geltungsbereichs bei jährweise günstiger Nutzung besiedelt werden. Dies kann im Rahmen einer einjährigen Untersuchung abschließend beurteilt werden.“</i></p>

	<p>➤ Zur Nachuntersuchung im Jahr 2020 lautet das Fazit des Gutachters: „Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes „Große Wiesen“ werden nach den Ergebnissen der vorliegenden Kartierungen aus den Jahren 2018 und 2020 keine artenschutzrechtlich relevanten Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt. Für den 2020 erstmals nachgewiesenen streng geschützten Biber sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.“</p> <p>➤ Laut Gutachten konnte auf eine Erfassung der Fledermäuse verzichtet werden, da die von der Planung betroffenen Ackerflächen keine Bedeutung als Nahrungsflächen aufweisen. Die mögliche Flugstraße entlang des Schönbachs bleibt von der Gewerbegebietsplanung unberührt.</p>
<p>▪ Minderung der Biotopqualität des angrenzenden Landschaftsraums</p>	<p style="text-align: center;">gering</p> <p>➤ Die Biotopqualität im angrenzenden Landschaftsraum ist von geringer, teils, im Bereich des Schönbachs, von mittlerer Qualität. Vorkommen spezialisierter Arten der Feldflur wurden erst im weiteren Umfeld des Plangebietes nachgewiesen, wie die Feldlerche südlich der L 432. In den Gehölzbeständen und Staudenfluren entlang des Schönbachs wurden Blaumeise, Goldammer, Gartengrasmücke und Sumpfrohrsänger erfasst.</p> <p>➤ Geschützte Falterarten kommen entlang der Säume von Schönbach und Hasenlochgraben vor, werden aber vom Planvorhaben nicht beeinträchtigt.</p> <p>➤ Belastungen durch eine intensive Landwirtschaft und entlang der Hauptwege durch Erholungsuchende, teilweise mit Hunden, bestehen bereits heute und sind als Vorbelastungen zu bewerten.</p> <p>➤ Vom Bebauungsplan Großwiesen II ist keine erhebliche Minderung der Biotopqualität des angrenzenden Landschaftsraumes zu erwarten. Durch die festgesetzte Eingrünung des Gewerbegebietes entstehen Randstrukturen zur offenen Feldflur, die sich unter extensiver Bewirtschaftung zu wertvollen Teil-Lebensräume entwickeln sollen.</p>
<p>▪ Beeinträchtigung der Lebensraumfunktionen hochwertiger Biototope und der landschaftsvernetzenden Funktion von Lebensraumtypen</p>	<p style="text-align: center;">gering</p> <p>➤ Höherwertige Lebensräume mit zum Teil wertvollen Biototypen finden sich in der Hangzone nördlich des Schönbachs, im Bereich des Hohenkarpfen und des Lupfen. Vom Planvorhaben sind keine Beeinträchtigungen dieser höherwertigen Landschaftsteile zu erwarten.</p> <p>➤ Die Vernetzung höherwertiger Mähwiesenbestände wird durch das Planvorhaben nicht tangiert.</p>

B 3.3.4 Auswirkungen zum Schutzgut Boden

Schutzgut BODEN	
Merkmale der Auswirkungen	Ausmaß, Schwere und Komplexität der Auswirkungen, unter Berücksichtigung von Vorbelastungen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und Maßnahmen zur Kompensation.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von natürlich entwickelten Böden mit ihren Bodenfunktionen 	<p style="text-align: center;">hoch bis mittel</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Im Plangebiet vorkommende Hangschuttböden über Opalinuston sind in der Raumschaft nicht selten. Sie sind zwischen dem <i>Lupfen</i> bis zum <i>Schönbach</i> hin weit verbreitet. ➤ Die Neuversiegelung von Böden im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen liegt bei ca. 2,3 ha. Der natürlich gewachsene Boden mit seinen Bodenfunktionen geht unwiederbringlich verloren. Weitere Randflächen können von Baumaßnahmen betroffen sein. ➤ Darüber hinaus kommt es außerhalb des Plangebietes, in der Schönbachau, zu einem Abtrag des Bodens für die Erstellung des Retentionsbeckens. ➤ Im Zuge von Bodenabtrag und Bodenauftrag sind auch Bodenverdichtungen und Vermischungen von Bodenschichten zu erwarten. ➤ Die Bodenfunktion <i>Natürliche Bodenfruchtbarkeit</i> hat im Plangebiet eine <i>mittlere Wertigkeit (Wertstufe 2,0)</i>. Die Wertstufen der Bodenfunktionen <i>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</i> und der Bodenfunktion <i>Filter- und Puffer für Schadstoffe</i> ist im Wesentlichen ebenfalls mit <i>mittel</i> bewertet. ➤ Bei der Rekultivierung der im Plangebiet vorgesehen Grünflächen lassen sich die Bodenfunktion <i>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</i> und <i>Filter und Puffer für Schadstoffe</i> erhalten oder wieder reaktivieren. Der Anteil der nicht überbauten oder versiegelten Flächen (natürliche oder wiederhergestellte Bodenprofile) schrumpft durch die Entwicklung des Gewerbegebietes jedoch von 2,88 ha auf 0,72 ha. ➤ Ein unmittelbarer Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut <i>Boden</i> ist nicht möglich. Der bodenschutzrechtliche Ausgleich erfolgt schutzgutübergreifend im Schutzgut <i>Arten und Biotope</i>. <p>Die Planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten folgende <u>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Erschließungsanlage auf das geringstmögliche Maß <i>Die Erschließungsanlage wurde so konzipiert, dass damit im Rahmen einer sinnvollen Erschließung eine geringstmöglicher Flächenverbrauch verbunden ist.</i> • Norm- und sachgerechter Umgang mit Boden <i>Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erarbeiten getrennt auszubauen und zu sichern. Soweit für die Wiederherstellung von Grundstücksflächen im Bereich des Bebauungsplans benötigt, ist der Oberboden, ggf. auch der kulturfähige Unterboden, sachgerecht zu lagern und wieder lagenweise auf den Grundstücksflächen aufzubringen.</i> <i>Überschüssiger Boden ist entsprechend den abfallrechtlichen Vorgaben (VwV Boden) ordnungsgemäß zu entsorgen.</i>

	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz des Bodens außerhalb der Baufelder und während der Bauphase Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dürfen von Baufahrzeugen nicht befahren und nicht als Lagerflächen genutzt werden. Die Grundstücksflächen sind durch Absperrungen und andere geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz von Vegetationsflächen anzuwenden. • Zum Schutz der natürlichen Bodenstandorte innerhalb des Plangebietes auf öffentlichen Grünflächen sind während der Baubwicklung geeignete Vorkehrungen zu ergreifen. Die Flächen dürfen nicht von schweren Maschinen überfahren und nicht zur Lagerung von Baustoffen oder zum Abstellen von Maschinen genutzt werden.
--	--

B 3.3.5 Auswirkungen zum Schutzgut Wasserhaushalt

Schutzgut WASSERHAUSHALT	
Merkmale der Auswirkungen	Ausmaß, Schwere und Komplexität der Auswirkungen, unter Berücksichtigung von Vorbelastungen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und Maßnahmen zur Kompensation.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungen auf das Grundwasserdargebotspotential 	<p style="text-align: center;">gering</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Das Plangebiet liegt keinem rechtskräftig festgesetzten oder geplanten Wässerschutzgebiet. Eine Nutzung der Grundwasservorkommen findet nicht statt.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gefährdung des Grundwassers 	<p style="text-align: center;">mittel bis gering</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Natürlicherweise bieten die im Plangebiet anzutreffenden Böden und Untergrundverhältnisse einen guten Schutz des Grundwassers. ➤ Potentiell ist in Gewerbegebieten aber eine leicht erhöhte betriebs-, anlagen- und unfallbedingte Gefährdung des Grundwassers gegeben. So können unter Umständen abgesetzte Luftschadstoffe, Reifenabrieb u. a. von befestigten Flächen abgeschwemmt werden. ➤ Havarien und Unachtsamkeiten beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Ölunfälle und im Brandfall auch Löschwassereinträge stellen eine besondere Gefahrenquelle für das Grundwasser dar. ➤ Eine Gefährdung des Grundwassers wurde im Bebauungsplan minimiert, indem dort eine Festsetzung aufgenommen wurde, nach der Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe transportiert oder gelagert werden, bzw. auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, überdacht werden und mit einer Sicherung der belasteten Flächen gegen seitliches Abfließen des Wassers (z. B. durch Aufkantung) gesichert werden müssen.

	<p>Die Planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten zu folgenden Themen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme zum Gewässerschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Entwässerung von Schmutzwasser ➤ Wassergefährdende gewerbliche Abwässer ➤ Schadstoffbelastete betriebliche Frei- und Verkehrsflächen ➤ Sonstiges Abwasser ➤ Private Entwässerung von Niederschlagswasser ➤ Drainagen. <p>In den Örtlichen Bauvorschriften sind zu folgenden Themen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche ➤ PKW-Stellplätze und private Retentionseinrichtungen auf den Baugrundstücken.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einschränkung der Neubildung von Grundwasser 	<p style="text-align: center;">mittel bis hoch</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Im Plangebiet findet die Neubildung von Grundwasser innerhalb des Jurahangschutts statt. ➤ Von den überbauten und versiegelten Flächen des Plangebietes wird anfallendes Niederschlagswasser abgeleitet. Eine natürliche Versickerung, aus der eine Neubildung von Grundwasser im Bereich des pleistozänen Hangschutts resultieren könnte, findet auf versiegelten Flächen nicht mehr statt. ➤ Die daraus sich ergebende Einschränkung der Neubildung von Grundwasser wird durch das vorgesehene teilweise Ableiten von anfallendem Niederschlagswasser in eine Retentionsbecken nur teilweise minimiert.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einschränkung der abflussregulierenden Funktion natürlicher Bodenstandorte auf anfallendes Niederschlagswasser 	<p style="text-align: center;">mittel</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die gemäß den zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan überbaubaren und versiegelbaren Flächen von max. 2,3 ha verlieren bei einer baulichen Nutzung ihre abflussregulierende Funktion. Vorbelastungen dieser Funktion bestehen bei auch bei der heutigen Ackernutzung. ➤ Die daraus resultierende hohe Einschränkung der abflussregulierenden Funktion bisheriger natürlicher Bodenstandorte wird durch die Festsetzung zur Regenwasserableitung in eine Retentionsfläche erheblich minimiert.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hydraulische und biologische Belastung von Oberflächengewässern 	<p style="text-align: center;">mittel - gering</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Im Plangebiet anfallendes und abzuführendes Niederschlagswasser wird einer geplanten Retentionsmulde zugeführt. Über einen gedrosselten Ablass des zurück gehaltenen, nicht versickerbaren Wassers wird an den <i>Schönbach</i> abgegeben. Dies mindert die hydraulischen und biologischen Belastungen im angeschlossenen Fließgewässersystem von <i>Schönbach</i> - <i>Eltz</i> - <i>Donau</i>.

B 3.3.6 Auswirkungen zum Schutzgut Klima

Schutzgut KLIMA	
Merkmale der Auswirkungen	Ausmaß, Schwere und Komplexität der Auswirkungen, unter Berücksichtigung von Vorbelastungen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und Maßnahmen zur Kompensation.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Barriereeffekte innerhalb einer Luftleitbahn 	<p style="text-align: center;">mittel - hoch</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Das Plangebiet befindet sich am Rande, zum Teil innerhalb einer Luftleitbahn entlang des <i>Schönbachs</i>. ➤ Gebäude, Aufschüttungen und andere Hindernisse beeinträchtigen den ungehinderten Kaltluftstrom entlang der Bachniederung. ➤ Durch Gebäude im bestehenden Gewerbegebiet <i>Großwiesen</i> sind bereits erhebliche Vorbelastungen für die Funktionalität der Luftleitbahn eingetreten. Die im Plangebiet vorgesehenen Baukörper verbleiben in etwa in gleichem Abstand zum Schönbach wie im bestehenden Gewerbegebiet. Auch im weiteren Verlauf des Schönbachs innerhalb des Ortsgebietes Durchhausen sind Strömungshindernisse vorhanden.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von siedlungsrelevanten Kalt- und Frischluftentstehungsflächen 	<p style="text-align: center;">mittel</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ein differenziertere Quantifizierung und Qualifizierung der lokalklimatischen Auswirkungen ist im Rahmen des Umweltberichtes nicht möglich. ➤ In windschwachen Nächten entstehen bei nächtlicher Auskühlung im Plangebiet bodennahe Kaltluftströmungen, die dem abfallenden Gelände folgend, dem Schönbach zuströmen und sich dort in der Niederung bündeln. Der weitere Abfluss erfolgt innerhalb der Luftleitbahn entlang des Schönbachs durch die Ortslage Durchhausen. Hier entfaltet die Kalt- und Frischluftströmung ihre siedlungsklimatische Wirksamkeit. ➤ Das Einzugsgebiet für bodennahe Kaltluftströmungen geht weit über das Plangebiet hinaus, so dass der Einflussfaktor aus dem Plangebiet eher gering einzustufen ist. ➤ Die im Plangebiet erhaltenen Grünflächen verbleiben als kleinklimatische Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 0,7 ha erhalten. ➤ Die <u>Planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten alle im Rahmen des Umweltprüfung- / Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgezeigten Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen.</u> ➤ Aus gründerischer und lokalklimatischer Sicht wäre im Hinblick auf die aktuelle Klimaänderung durch Erderwärmung eine Festsetzung für eine verpflichtende Dachbegrünung, von der auch eine lokalklimatisch positiver Wirkung zu erwarten wäre, empfehlenswert.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von Vegetation, die der Filtrierung von Luftschadstoffen dient 	<p style="text-align: center;">gering</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Der Beitrag der Ackerflächen im Plangebiet für den allgemeinen Immissionschutz, z.B. die Ausfilterung von Schadstoffen, ist sehr gering, da nur für wenige Monate eine Bodenbedeckung vorhanden ist.

B 3.3.7 Auswirkungen zum Schutzgut Landschaftsbild

Schutzgut LANDSCHAFTSBILD	
Merkmale der Auswirkungen	Ausmaß, Schwere und Komplexität der Auswirkungen, unter Berücksichtigung von Vorbelastungen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und Maßnahmen zur Kompensation.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigungen der Gesamtwirkung des Landschaftsbildes 	<p style="text-align: center;">mittel</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Das Plangebiet ist aus westlicher, nördlicher und südlicher Richtung gut einsehbar. Zwar ergibt sich eine spornartige Entwicklung, mit ca. 250 m Breite entfaltet das geplante Gewerbegebiet jedoch eine ausreichende Eigenständigkeit im Landschaftsbild. ➤ Eine erhebliche Vorbelastung im Landschaftsbild stellt die bereits vollzogene gewerbliche Entwicklung im Gewerbegebiet <i>Großwiesen</i> am westlichen Ortsrand von Durchhausen dar. ➤ Das geplante Gewerbegebiet <i>Großwiesen II</i> führt im Landschaftsbild nicht zu einer neuartigen Beeinträchtigung, sondern erweitert bereits bestehende erhebliche Beeinträchtigungen. So wird der weiter entwickelte Gewerbebestandort künftig flächenmäßig dominanter in Erscheinung treten. Diese nachteilige Wirkung im Orts- und Landschaftsbild kann bei Umsetzung der im Bebauungsplan dargestellten und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung näher beschriebenen Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung und inneren Durchgrünung des künftigen Gewerbegebietes soweit minimiert werden, dass das Landschaftsbild im Sinne von § 15 Abs. 2 BNatSchG wiederhergestellt bzw. neu gestaltet wird. ➤ In den Örtlichen Bauvorschriften sind durch Vorgaben zur Gestaltung von Fassaden, Dachflächen und Werbeanlagen festgesetzt worden, mit denen Beeinträchtigungen im Landschaftsbild weiter minimiert werden sollen.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust landschaftlicher Vielfalt und Naturnähe 	<p style="text-align: center;">mittel bis gering</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die landwirtschaftlichen Nutzungen im Plangebiet tragen nur wenig zur landschaftlichen Vielfalt im Wirkraum bei. Somit ergibt sich durch das Planvorhaben ein nur geringer Verlust landschaftlicher Vielfalt. ➤ Im Hinblick auf die Naturnähe ist im Geltungsbereich der menschliche Einfluss allgegenwärtig. Vor alle Ackerflächen sind vom Eingriff betroffen. Diese sind zwar wenig naturnah, sind jedoch gegenüber Gewerbegebieten als Teil der offenen Kulturlandschaft anzusprechen. Durch das Planvorhaben ist von einem mittleren bis geringen Verlust an Naturnähe auszugehen. ➤ Im Bebauungsplan sind Baumpflanzungen auf extensiven Grünflächenflächen, Streifen mit Magerwiesen und eine naturnahe Gestaltung des geplanten Reintionsbeckens vorgeschlagen. Diese Ausgleichsflächen tragen ihrerseits zur landschaftlichen Vielfalt und Naturnähe bei. ➤ Das bestehende Gewerbegebiet im östlichen Umfeld des Plangebietes stellt eine starke Vorbelastung dar. Das Plangebiet, vorrangig aus Ackerflächen bestehend, grenzt an den bestehenden Gewerbebestandort unmittelbar an. Ein erheblicher Verlust an landschaftlicher Vielfalt und Naturnähe fällt aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen gering aus. Im Westen und Osten umgeben vorrangig weitere landwirtschaftlich geprägte Kulturen das Plangebiet.

<p>▪ Verlust der natürlichen Eigenart der Landschaft</p>	<p style="text-align: center;">mittel bis gering</p> <p>➤ Veränderungen der Eigenart der Landschaft sind durch den Gewerbestandort am westlichen Ortsausgang von Durchhausen bereist zu einem früheren Zeitpunkt entstanden. Durch die gewerbliche Entwicklung <i>Großwiesen</i> sind in diesem Landschaftsteil bereits erhebliche Veränderungen der Eigenart der Landschaft eingetreten. Das geplante Gewerbegebiet <i>Großwiesen II</i> erweitert den Gewerbestandort. Es fügt sich dabei an das bestehende Gewerbegebiet an, verändert somit die Eigenart der Landschaft nur in geringem Umfang.</p>
---	--

B 4 Alternativen

B 4.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit bestünde darin, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 dargestellte Gewerbliche Baufläche „Eglisau“ im Osten der Ortslage zu realisieren. Die Gemeinde sieht heute aber einen großen Nachteil darin, mit einem Gewerbegebiet „Eglisau“ den Ort auf zwei Seiten mit Gewerbe zu belasten und die notwendige Infrastruktur doppelt zur Verfügung stellen zu müssen. Darüber hinaus belastet ein weiterer Gewerbestandort die künftige Ortsentwicklung. Eine Konzentration des Gewerbegebietes an einem Standort macht städtebaulich wesentlich mehr Sinn. Zudem ist der Gewerbestandort „Großwiesen / Großwiesen II“ im Hinblick auf den überörtlichen Verkehr weitaus besser angeschlossen.

Die Gemeinde führt mit dem geplanten Gewerbegebiet „Großwiesen II“ und dem gleichzeitigen Verzicht auf die geplante Gewerbliche Baufläche „Eglisau“ einen flächengleichen Tausch herbei. Im parallel verlaufenden Flächennutzungsplanverfahren wird der Flächentausch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durchgeführt.

Für das Erweiterungsvorhaben des im bestehenden Gewerbegebiet *Großwiesen* ansässigen Unternehmens, einem Spezialisten für hochpräzise Serienteile und Baugruppen aus Edelstahl und Aluminium, wäre der Standort „Eglisau“ am andere Ende des Ortes aus betrieblicher Sicht ohnehin keine Option.

B 4.2 Entwicklungsprognose ohne Planvorhaben

Sollte das geplante Gewerbegebiet *Großwiesen II* nicht realisiert werden, ist davon auszugehen, dass die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung zunächst weiterhin Bestand haben würde. Mittel- bis langfristige bliebe eine Entwicklung des Gewerbebestandes auf den hochgradig geeigneten Flächen jedoch weiterhin von vorrangigem Interesse.

B 4.3 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG und in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach § 21 NatSchG sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs und zur Kompensation der Beeinträchtigungen konzipiert worden. Die naturschutzfachlichen und grünordnerischen Vorschläge wurden weitgehend in den Bebauungsplan übernommen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aus Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	Übernahme in den BPlan
<p>V1 Reduzierung der Erschließungsanlage auf das geringstmögliche Maß Die Erschließungsanlage wurde so konzipiert, dass damit im Rahmen einer sinnvollen Erschließung eine geringstmöglicher Flächenverbrauch verbunden ist.</p>	ja
<p>V2 Insektenfreundliche Beleuchtung Für die Straßenbeleuchtung, die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken sowie für direkt und indirekt beleuchtete Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchten zu verwenden. Dabei handelt sich warmweiße LED-Leuchten (SE/ST-Lampen), die nach oben abgeschirmt sind (Richtungscharakteristik) und ein vollständig gekapseltes Lampengehäuse aufweisen (kein Eindringen von Insekten).</p>	ja
<p>V3 Norm- und sachgerechter Umgang mit Boden Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten, getrennt auszubauen und zu sichern. Soweit für die Wiederherstellung von Grundstücksflächen im Bereich des Bebauungsplans benötigt, ist der Oberboden, ggf. auch der kulturfähige Unterboden, sachgerecht zu lagern und wieder lagenweise auf den Grundstücksflächen aufzubringen. Überschüssiger Boden ist entsprechend den abfallrechtlichen Vorgaben (VwV Boden) ordnungsgemäß zu entsorgen.</p>	ja
<p>V4 Schutz von Böden außerhalb der Baumaßnahmen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dürfen von Baufahrzeugen nicht befahren und nicht als Lagerflächen genutzt werden. Die Grundstücksflächen sind durch Absperrungen und andere geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz von Vegetationsflächen anzuwenden.</p>	ja
<p>V5 Abwassertechnische Behandlung gewerblicher Abwässer Wassergefährdende gewerbliche Abwässer bedürfen vor einer Einleitung in das öffentliche Kanalnetz einer besonderen abwassertechnischen Behandlung durch den Einleiter. Das Reinigungsverfahren ist mit dem Landratsamt Tuttlingen - Wassertechnische Dienstleistungen abzustimmen.</p>	ja
<p>V6 Schutz des Grundwassers vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe Frei- und Verkehrsflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe transportiert oder gelagert werden, bzw. auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind mit einer wasserdichten Oberfläche herzustellen. Die Flächen sind gegen seitliches Abfließen des Wassers (z. B. durch Aufkantung) zu sichern und über die Schmutzwasserkanalisation zu entwässern. Sonstige gewerbliche und häusliche Abwässer sind in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten</p>	ja
<p>V7 Flächenbefestigungen mit versickerungsfähigen Belägen PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und nicht dem LKW-Verkehr dienende Hofbefestigungen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenfugenpflaster, Drainpflaster usw.) herzustellen. So kann im Plangebiet ein Teil des Niederschlagswassers versickert werden. Versickerungsfähige Beläge reduzieren zudem die hydraulische Belastung im Schönbach.</p>	ja

<p>V8 Schutz des Grundwassers und des Schönbachs vor Schwermetallen</p> <p>Unbeschichtete Kupfer- und Zinkbleche sind als Dacheindeckung, ebenso wie andere Dacheindeckungen, die wassergefährdende Stoffe bei Witterungseinflüssen und bei Verwitterung freisetzen, nicht zugelassen.</p> <p>Metallgedeckte Dächer sind zulässig, wenn diese durch dauerhafte Beschichtungen oder auf ähnliche Weise, z. B. mit verwitterungsbeständigen Lackierungen, dauerhaft geschützt sind.</p>	<p>ja</p>
<p>V9 Einhaltung eines Abstandes zum Schönbach</p> <p>Zum Schutz vor Hochwasserrisiken wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bis an den Schönbach geführt. Dieser Abstand kommt der schwach ausgebildeten Luftleitbahn am Schönbach zu Gute, wenngleich diese durch das bestehende Gewebegebiet und zum Teil durch strömungshemmende dichte Uferbepflanzung erhebliche Vorbelastungen aufweist.</p> <p>V10 Festsetzung von Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Dach- und Fassadengestaltung, Werbeanlagen etc.)</p> <p>In den örtlichen Bauvorschriften sind, ohne die Baufreiheit zu sehr zu reglementieren, Festsetzungen getroffen worden, die im Orts- und Landschaftsbild allzu auffällige und visuell störende bauliche Entwicklungen vermeiden sollen. Dazu zählen Dacheindeckungen und Fassadengestaltungen mit reflektierenden und spiegelnden Materialien, Lauf-, Wechsel- und Blicklichtanlagen, überdimensionierte Werbeanlagen, massive, den Charakter des Gewerbegebietes schädende Zaunanlagen und dgl..</p>	<p>ja</p>

<p>Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>aus Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</p>	<p>Übernahme in den BPlan</p>
<p>A1 Pflanzgebot Pfg 1 (öffentlich) - Punktuelle Bepflanzung mit großkronigen Bäumen</p> <p>Pflanzen von mindestens 4 großkronigen heimischen Laubbäumen als lockere Baumreihe am westlichen Ortsrand und von 2 großkronigen heimischen Laubbäumen am landwirtschaftlichen Weg, Hochstämme Stammumfang 18-20.</p> <p>Die <u>Unterpflanzung</u> ist als artenreiche Wieseneinsaart Typ „05 Mager- und Sandrasen“, Lieferadresse <i>Fa. Rieger-Hofmann</i> oder vergleichbar, herzustellen und zu unterhalten.</p> <p><u>Pflege und Unterhaltung</u>: Die Fläche ist 2x jährlich zu mähen, möglichst mit Doppelmesser- oder Scheibenmäherwerken; 1. Schnitt Ende Mai bis Mitte Juni, 2. Schnitt Anfang bis Mitte September. Das Mähgut soll noch einige Tage auf der Fläche verbleiben, damit mehr Samen ausfallen können. Grundsätzlich ist das Mähgut nach einigen Tagen abzuräumen.</p> <p>Die Fläche sollte möglichst in 2 Abschnitten gemäht werden. Davon profitieren vor allem Insekten, aber auch andere Tierarten.</p> <p>Bei unerwünschtem Aufwuchs aus Samenpotential im Boden ist im 1. Jahr ein zusätzlicher Pflegeschnitt auf 5 bis 6 cm Höhe möglich. Aufkommen nicht erwünschter Ackerkräuter wie Disteln sollen in der Anfangszeit manuell entfernt werden.</p>	<p>ja</p>

<p>A2 Pflanzgebot Pfg 2 (öffentlich) - Verkehrs begleitende Grünflächen <u>Einsaat</u> mit Saatgutmischung Typ „03 Böschungen / Straßenbegleitgrün“, Lieferadresse <i>Fa. Rieger-Hofmann</i> oder vergleichbar. <u>Pflege</u>: 1 bis 2 Schnitte im Jahr, möglichst mit Doppelmesser- oder Scheibenmäherwerken; Mähgut anschließend abräumen.</p>	<p>ja</p>
<p>A3 Pflanzgebot Pfg 3 (privat) - Bepflanzung mit großkronigen Bäumen auf privaten Grünflächen Auf den im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellten Standorten der privaten Grünflächen sind 8 <u>großkronige heimische Laubbäume</u>, Hochstämme Stammumfang 18-20, als Baumreihe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die <u>Unterpflanzung</u> ist als artenreiche Wieseneinsaat Typ „01 Blumenwiese“ mit Arten des Typs „08 Schmetterlings- und Wiesensäume“, Lieferadresse <i>Fa. Rieger-Hofmann</i> oder vergleichbar, herzustellen und zu unterhalten. <u>Pflege und Unterhaltung</u>: Die Fläche ist 2x jährlich zu mähen, möglichst mit Doppelmesser- oder Scheibenmäherwerken; 1. Schnitt Ende Mai bis Mitte Juni, 2. Schnitt Anfang bis Mitte September. Das Mähgut soll noch einige Tage auf der Fläche verbleiben, damit mehr Samen ausfallen können. Grundsätzlich ist das Mähgut nach einigen Tagen abzuräumen. Die Fläche sollte möglichst in 2 Abschnitten gemäht werden. Davon profitieren vor allem Insekten, aber auch andere Tierarten. Bei unerwünschtem Aufwuchs aus Samenpotential im Boden ist im 1. Jahr ein zusätzlicher Pflegeschnitt auf 5 bis 6 cm Höhe möglich. Aufkommen nicht erwünschter Ackerkräuter wie Disteln sollen in der Anfangszeit manuell entfernt werden.</p>	<p>ja</p>
<p>A4 Pflanzgebot Pfg 4 (privat) - Bepflanzung mit großkronigen Bäumen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen (im SW) Auf den im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellten Standorten der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind 9 <u>großkronige heimische Laubbäume</u>, Hochstämme Stammumfang 18-20, als Baumreihe zu pflanzen und <u>dau-erhaft zu unterhalten</u>. Die <u>Unterpflanzung</u> ist als artenreiche Wieseneinsaat Typ „01 Blumenwiese“ mit Arten des Typs „08 Schmetterlings- und Wiesensäume“, Lieferadresse <i>Fa. Rieger-Hofmann</i> oder vergleichbar, herzustellen und zu unterhalten. <u>Pflege und Unterhaltung</u>: Die Fläche ist 2x jährlich zu mähen, möglichst mit Doppelmesser- oder Scheibenmäherwerken; 1. Schnitt Ende Mai bis Mitte Juni, 2. Schnitt Anfang bis Mitte September. Das Mähgut soll noch einige Tage auf der Fläche verbleiben, damit mehr Samen ausfallen können. Grundsätzlich ist das Mähgut nach einigen Tagen abzuräumen. Die Fläche sollte möglichst in 2 Abschnitten gemäht werden. Davon profitieren vor allem Insekten, aber auch andere Tierarten. Bei unerwünschtem Aufwuchs aus Samenpotential im Boden ist im 1. Jahr ein zusätzlicher Pflegeschnitt auf 5 bis 6 cm Höhe möglich. Aufkommen nicht erwünschter Ackerkräuter wie Disteln sollen in der Anfangszeit manuell entfernt werden.</p>	<p>ja</p>
<p>A5 Pflanzgebot Pfg 5 (privat) - Pflanzfestsetzung für private Stellplätze Stellplatzreihen sind mit Pflanzstreifen zu unterteilen. Mindestens pro 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum, Stammumfang 18-20 (Pflanzenliste A) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Größe der Pflanzfläche muss mindestens 12 m² pro Baum betragen.</p>	<p>ja</p>

<p>A6 Pflanzgebot Pfg 6 (privat) - Generelle Pflanzbindung für Bäume auf privaten Grundstücken</p> <p>Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum (Pflanzenliste A) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.</p> <p>Großkronige Bäume zur Begrünung von Stellplätzen (vgl. A5 / Pfg 5) werden auf die generelle Pflanzbindung für Bäume angerechnet.</p>	<p>ja</p>
<p>A7 Pflanzgebot Pfg 7 (privat) - Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen</p> <p>Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten genutzt, gärtnerisch anzulegen. Mindestens 50 % der Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß den Pflanzenlisten A, B und C zu bepflanzen und zu unterhalten. Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden.</p>	<p>ja</p>

Ersatzmaßnahmen

Nr. Maßnahme

E1 Umwandlung von Acker in extensives Grünland, wechselfeuchte und trockenwarme Standorte im Bereich des Retentionsbeckens, Hochstaudenflur am Zulaufgraben, Flst.-Nrn. 1180, 1181

Der Bereich zwischen dem nördlichen Rand des Geltungsbereichs und des Schönbachs, heute als Acker genutzt, soll in Teilen der Retention und Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser aus dem Baugebiet dienen.

Das Retentionsbecken ist im Bereich des Beckenbodens mit einer standorttypischen Saatgutmischung Typ „06 *Feuchtwiese*“ einzusäen. Auf den mit nicht mit Oberboden abzudeckenden und möglichst flach ausgebildeten, planierten Böschungen soll die Saatgutmischung „05 *Mager- und Sandrasen*“, beide Lieferadresse *Fa. Rieger-Hofmann* oder vergleichbar, eingesät werden.

Pflege: Beckenboden und -böschungen sind 2x jährlich zu mähen, - 1. Schnitt Ende Mai bis Mitte Juni, 2. Schnitt Anfang bis Mitte September. Das Mähgut ist abzuräumen.

Sofern sich im 1. Jahr unerwünschter Aufwuchs durch Samenpotential im Boden einstellt, kann, in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde, ein dritter Pflegeschnitt auf eine Schnitthöhe von 5 bis 6 cm erfolgen.

Düngung: Keine Düngung im Bereich des Retentionsbeckens.

Entlang des periodisch wasserführenden Entwässerungsgrabens sind die Böschungen mit einer Saatgutmischung Typ „Ufermischung (*gewässerbegleitende Hochstaudenflur*)“ anzusäen.

Pflege: Böschungen und ggf. Grabensohle in mehrjährigem Turnus, nach Bedarf, mähen. Jeweils die Hälfte des Gewässerabschnitts soll stehen bleiben und beim nächsten Turnus gemäht werden.

Alle weiteren Flächen sind mit einer standortgerechten Saatgutmischung Typ „*Frischwiese, Fettwiese (klassische Glatthaferwiese)*“, in Ufernähe mit einer Saatgutmischung Typ „*Feuchtwiese*“, beide Lieferadresse *Fa. Rieger-Hofmann* oder vergleichbar, einzusäen.

Pflege: Die Flächen sind 2x jährlich zu mähen, möglichst mit Doppelmesser- oder Scheibenmäherwerken; 1. Schnitt Ende Mai bis Mitte Juni, 2. Schnitt Anfang bis Mitte September. Das Mähgut soll noch einige Tage auf der Fläche verbleiben, damit mehr Samen ausfallen können. Grundsätzlich ist das Mähgut nach einigen Tagen abzuräumen.

Die Fläche sollte möglichst in 2 Abschnitten gemäht werden. Davon profitieren vor allem Insekten, aber auch andere Tierarten.

Bei unerwünschtem Aufwuchs aus Samenpotential im Boden ist im 1. Jahr ein zusätzlicher Pflegeschnitt auf 5 bis 6 cm Höhe möglich. Aufkommen nicht erwünschter Ackerkräuter wie Disteln sollen in der Anfangszeit manuell entfernt werden.

Düngung: Die Flächen werden fortan nicht mehr gedüngt.

E2 Pflanzung einer Obstbaum- und Baumreihe und Extensivierung des Unterwuchses am Scheckenweg (Süd- und Ostseite des Weges), Flst.-Nr. 450

Maßnahmenbeschreibung:

Der Obst- und Gartenbauverein hat bereits einen Abschnitt des Maßnahmenbereichs mit Obstbäumen bepflanzt; der restliche Abschnitt folgt sukzessive, immer zu besonderen Anlässen. Die bisherige Mulchmahd entlang des Weges soll auf einen Streifen von 0,75 m Breite verschmälert werden und die intensive Bewirtschaftung der weiteren Grünlandfläche extensiviert werden.

Pflege der Obstbäume: Obsthochstämme anfänglich mit jährlichem Erziehungsschnitt schneiden, mit fortgeschrittenem Alter alle 3 bis 5 Jahre einen Erhaltungsschnitt durchführen. Die Art des Baumsschnitts ist nach ökologischen landschaftsgestalterischen Zielen ausrichten..

Der Mulchstreifen entlang des Fahrbahnrandes ist auf 0,75 m zu begrenzen.

Das anschließende extensive Grünland ist 2x jährlich zu mähen, möglichst mit Doppelmesser- oder Scheibenmäherwerken; 1. Schnitt Ende Mai bis Mitte Juni, 2. Schnitt Anfang bis Mitte September. Das Mähgut soll noch einige Tage auf der Fläche verbleiben, damit mehr Samen ausfallen können. Grundsätzlich ist das Mähgut nach einigen Tagen abzuräumen.

Die Fläche sollte möglichst in 2 Abschnitten gemäht werden. Davon profitieren vor allem Insekten, aber auch andere Tierarten.

Düngung: Spezielle Düngung der Bäume nach Erfordernis. Die Grünlandflächen werden fortan nicht mehr gedüngt.

E3 Naturnahe Entwicklung der Gewässerrandstreifen am südlichen Quellbach zum Riedwiesensee, Flst.-Nrn. 3005, 3013, 3014 (Bach), 3025

Maßnahmenbeschreibung:

Die Maßnahmen wurden mit dem zuständigen Forstrevierleiter, Herrn Harald Rutha, abgestimmt. Die Ersatzmaßnahme aus dem Bebauungsplan „Großwiesen“ von 2006 soll in einem Zuge mit umgesetzt werden.

Erstpflanze

In den jeweils 10 m breiten Gewässerrandstreifen sind sämtliche Fichten und Tannen, einschließlich deren Naturverjüngung, zu entfernen. Bei der Durchforstung ist darauf zu achten, dass innerhalb der Gewässerrandstreifen vorhandene standortgerechte Bäume und Sträucher geschont werden.

Gewässerabschnitte ohne standorttypische Baumarten sollen mit Gehölzarten wie Schwarzerle, Silberweide, Gemeine Esche, Zitterpappel, Eberesche, Gemeiner Schneeball, Salweide, Purpur-Weide, Bruch-Weide, Korb-Weide, Faulbaum, Pfaffenhütchen etc. bepflanzt werden. Es genügt eine Initialpflanzung, die weitere Entwicklung soll der natürlichen Eigendynamik überlassen bleiben.

Folgepflege:

Im Abstand von ca. 4 Jahren sind innerhalb der Gewässerrandstreifen aufkommende Fichten und Tannen zu entfernen.

Potenitielle natürliche Vegetation: 92 montan

Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald (jeweils Ausbildungen mit Frische- und Feuchtezeigern); örtlich Rundblattblabkraut-Tannenwald, Bergahorn-Eschen-Feuchtwald oder Eschen-Erlen-Sumpfwald

E4

Naturnahe Entwicklung eines Gewässerrandstreifens / Aufbau eines vielgestaltigen Waldrandes am südwestlichen Quellbach zum Riedwiesensee, Flst.-Nrn. 3005, 3006 (WaG)

Maßnahmenbeschreibung:

Die Maßnahmen wurden mit dem zuständigen Forstrevierleiter, Herrn Harald Rutha, abgestimmt. Die Ersatzmaßnahme aus dem Bebauungsplan „Großwiesen“ von 2006 soll in einem Zuge mit umgesetzt werden.

Erstpflege

Grundsätzlich sind innerhalb des geplanten 10 m breiten Gewässerrandstreifens auf der Waldseite sämtliche Fichten und Tannen, einschließlich der Naturverjüngung von Fichte und Tanne, zu entfernen. Bei der Durchforstung ist darauf zu achten, dass innerhalb der Gewässerrandstreifen vorhandene standortgerechte Bäume und Sträucher geschont werden.

In Teilabschnitten ist mit der Maßnahme die Öffnung eines heute geschlossenen Fichtentraufs verbunden. Hier sollten forstfachliche Maßstäbe beachtet werden, um den Waldbestand im Inneren nicht durch Austrocknung, Windwurf und dgl. weiter zu gefährden. Soweit erforderlich, sollte in diesen Abschnitten der geplante Umbau sukzessive, über einen längeren Zeitraum, erfolgen.

Gewässerabschnitte ohne standorttypische Baumarten sollen mit Gehölzarten wie Schwarzerle, Silberweide, Gemeine Esche, Zitterpappel, Eberesche, Gemeiner Schneeball, Salweide, Purpur-Weide, Bruch-Weide, Korb-Weide, Faulbaum, Pfaffenhütchen etc. bepflanzt werden. Es genügt eine Initialpflanzung, die weitere Entwicklung soll der natürlichen Eigendynamik überlassen bleiben. Tendenziell sollten seltenere Gehölzarten initial gepflanzt werden und häufige Gehölzarten durch natürliche Sukzession zur Ansiedlung kommen.

Folgepflege:

Im Abstand von ca. 4 Jahren ist in den Gewässerrandstreifen jegliches Aufkommen von Fichte und Tanne zu entfernen.

Potenitielle natürliche Vegetation: 92 montan

Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald (jeweils Ausbildungen mit Frische- und Feuchtezeigern); örtlich Rundblattlabkraut-Tannenwald, Bergahorn-Eschen-Feuchtwald oder Eschen-Erlen-Sumpfwald

E5

Aufbau eines vielgestaltigen Waldrandes auf der Ostseite der Waldparzelle, Flst.-Nr. 3013

Maßnahmenbeschreibung:

Die Maßnahmen wurden mit dem zuständigen Forstrevierleiter, Herrn Harald Rutha, abgestimmt. Die Ersatzmaßnahme aus dem Bebauungsplan „Großwiesen“ von 2006 soll in einem Zuge mit umgesetzt werden.

In einem 30 m breiten Randstreifen soll ein pultdachförmiger Waldrand aus einem ca. 5 m breiten Waldsaum mit Kräutern und Gräsern, einem ca. 10 m breiten Waldmantel aus Sträuchern und einem ca. 15 m breiten Streifen aus Bäumen 2. Ordnung entwickelt werden. Dabei sind die Maßangaben nur als Orientierung zu verstehen. Gewünscht ist keinesfalls ein linearer Aufbau, sondern eine von Buchten und Verzahnungen vielgestaltig geprägt Schichtung aus Saumvegetation, Strauchmantel und Baumschicht mit Bäumen II. Ordnung (schematisch dargestellt im Maßnahmenplan).

Ziel ist die Schaffung vielfältiger Übergangsbereich und eines Strukturreichtums zum Erhalt und zur Förderung der Artenvielfalt in der Übergangzone vom Wald zum Offenland.

Erstpflege

Fichten und Tannen einschließlich deren Naturverjüngung sind im Maßnahmenbereich vollständig zu entfernen. Bei den Forstarbeiten soll umsichtig gearbeitet und darauf geachtet werden, dass bereits durch Sukzession angesamt Laubgehölze erhalten werden.

Innerhalb des Maßnahmenbereichs soll eine ergänzende Initialpflanzung mit Bäumen II. Ordnung und Sträuchern erfolgen. Seltener standortgerechte Gehölzarten sollen den Vorzug bei der Initialpflanzung erhalten. Die Pflanzung sollte nach heutiger Kenntnis ausreichend resistent in Bezug auf den Klimawandel ausgewählt werden. Parallel zum landwirtschaftlichen Weg, versehen mit zum Teil tiefen Ausbuchtungen in den neuen Waldtrauf hinein, wird eine Saumvegetation angesät. Empfohlen wird die Saatgutmischung „09 Schattensaum“, Lieferadresse *Fa. Rieger-Hofmann* oder vergleichbar.

Kleinstrukturen wie Ameisenhaufen (unbedingt zu schützen), Steinriegel und Totholzhaufen, auch stehendes Totholz, sollen Habitatstrukturen ergänzen. Sie sind daher zu erhalten und sollen eingebracht werden.

Folgepflege:

Im Abstand von ca. 4 Jahren sind aufkommende Jungfichten und -tannen zu entfernen. Weitere Holzpflege zum Erhalt einer ausgewogenen Struktur und gebuchter Ausbildung von Waldsaum, Waldmantel (Strauchschicht) und Bäumen II. Ordnung sind nach fachlicher Einschätzung des Revierleiters durchzuführen.

Der Schattsaum wird frühestens nach 4 Jahren gemäht und danach weiterhin in etwa im Abstand von ca. 4 Jahren. Abschnittsweise mähen.

Potenitielle natürliche Vegetation: 92 montan

Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald (jeweils Ausbildungen mit Frische- und Feuchtezeigern); örtlich Rundblattblabkraut-Tannenwald, Bergahorn-Eschen-Feuchtwald oder Eschen-Erlen-Sumpfwald

C Zusätzliche Angaben

C 1 Berücksichtigung der Umweltschutzziele im Rahmen der Abwägung

C 1.1 Abwägung nach Frühzeitiger Anhörung

In seiner Sitzung am 26.08.2020 hat der Gemeinderat der Gemeinde Durchhausen die Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beraten und abgewogen. **Umweltrelevante Aspekte aus dem Abwägungsprozess** zur frühzeitigen Anhörung sind nachfolgend aufgelistet.

Stellungnahmen der Bürger

Anregungen und Hinweise (teilweise gekürzte Wiedergabe)	Abwägung des Gemeinderates (teilweise gekürzte Wiedergabe)
<p>Bürger 1 / Schreiben vom 26.02.2019</p> <p>Erweiterung des Gewerbegebietes erst nach Anschluss zwischen den Betrieben Fischer und Bille; derzeitiger Anschluss für private Anlieger unzumutbar</p>	<p>Die Gemeinde beabsichtigt, im Jahr 2021 den Kreisverkehrsplatz im Zuge der L 432 sowie die weitere Erschließung im Gewerbegebiet „Großwiesen“ im gleichen Zuge herzustellen.</p>
<p>Anregungen und Hinweise (teilweise gekürzte Wiedergabe)</p> <p>Bürger 2 / Schreiben vom 20.05.2019 / 08.02.2019</p> <p>Immissionsabstand wird möglicherweise unterschritten; von Beeinträchtigung wären die betrieblichen Belange und die der Gewerbetreibenden betroffen; Auflagen, die den Betrieb gefährden, werden befürchtet</p>	<p>Abwägung des Gemeinderates (teilweise gekürzte Wiedergabe)</p> <p>Das Landwirtschaftsamt Tuttlingen führt dazu in seiner Stellungnahme vom 18.03.2019 aus:</p> <p>„Was die Beurteilung der momentanen immissionsrechtlichen Situation betrifft, so ist unter Anwendung der synthetischen Windstatistik mit lokalen Windrosen der LUBW und der Screeningmethode GAKBW (Kaltluftabfluss) sowie GER-DA IV (Ausbreitungsrechnungen zur Abschätzung von Geruchsemissionen) mit keinen planeten Gewerbegebiet (mehr als 15 % Geruchsstundenhäufigkeit) zu rechnen. Selbiges gilt für die Zielplanungen der Fam. Baier. Die Berechnungsergebnisse vom August 2018 haben wir als Anlage beigefügt und stehen für eine Interpretation gern zur Verfügung.“</p>

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anregungen und Hinweise (teilweise gekürzte Wiedergabe)	Abwägung des Gemeinderates (teilweise gekürzte Wiedergabe)
<p>Landratsamt TUT - Landwirtschaftsamt</p> <p>Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen der Vorrangflur Stufe II vorgesehen;</p> <p>Nachweisliche Bedarfsplausibilisierung für 3 ha Gewerbeflächen wird für zwingend erforderlich angesehen.</p>	<p>Die rechtswirksam ausgewiesene geplante Gewerbliche Baufläche „Eglisau“ mit 3,64 ha soll im Rahmen des Flächennutzungsplans 2040 herausgenommen werden, sobald eine Genehmigung für eine geplante Gewerbliche Baufläche „Großwiesen II“ vorliegt.</p> <p>Der nachgewiesene Gewerbeflächenbedarf der Stadt Trossingen bis 2032 liegt bei ca. 36,2 ha. Das geplante Gewerbegebiet „Neuen III“ mit ca. 26 ha ist damit bereits rechnerisch ausgelastet. Das geplante Gewerbegebiet „Großwiesen II“ dient dem örtlichen Bedarf der Gemeinde Durchhausen.</p>

	<p>Aktuell liegt eine Anfrage für eine Betriebserweiterung eines Unternehmens für Systemmechanik vor. Weiterhin liegt die Anfrage eines Durchhausener Betriebes zur Aussiedlung aus einer ungünstigen Gemengelage im Ortsgebiet vor. Eine weitere Anfrage liegt der Gemeinde von einem Kosmetikbetrieb vor. Vorgesehen ist weiterhin die Umsiedlung eines in Mieträumen im Gewerbegebiet „Große Wiesen“ befindlichen Betriebes, der sich im geplanten G Großwiesen II ansiedeln und damit den Betrieb erweitern möchte. Die Gemeinde möchte die gewerbliche Entwicklung am Rande der Ortslage an einem Standort konzentrieren, hier in Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Große Wiesen“. Zum einen ist im Rahmen einer geplanten betrieblichen Erweiterung eines bestehenden Betriebes ohnehin eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Große Wiesen“ vorgesehen, zum anderen möchte der Gemeinderat den östlichen Ortsrand frei von gewerblichen Nutzungen halten.</p>
--	--

<p>Anregungen und Hinweise (teilweise gekürzte Wiedergabe)</p>	<p>Abwägung des Gemeinderates (teilweise gekürzte Wiedergabe)</p>
<p>Landratsamt TUT - Naturschutzbehörde</p> <p>Artenschutz - Untersuchungsumfang Vögel ausreichend; bei der Erstellung des Retentionsbeckens darauf achten, dass der Gewässerrandstreifen nicht überbaut wird.</p> <p>In 2019 sind noch einmal Untersuchungen der Feldlerche durchzuführen; bei Feldlerchenbrutplätzen sind diese auszugleichen</p>	<p>Das geplante Retentionsbecken liegt außerhalb des 10 m breiten Gewässerrandstreifens, im Bereich der Ackerflächen. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch den Bau keine Beeinträchtigung erfolgt.</p> <p>Dipl.-Biologe Mathias Kramer hat von Frühjahr bis Frühsommer 2020 das Plangebiet auf Vorkommen von Feldlerchen erneut begutachtet: Dazu stellt er in der Artenschutzrechtlichen Prüfung von Juli 2020 als Fazit fest: <i>„Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes „Große Wiesen“ werden nach den Ergebnissen der vorliegenden Kartierungen aus den Jahren 2018 und 2020 keine artenschutzrechtlich relevanten Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt. Für den 2020 erstmals nachgewiesenen streng geschützten Biber sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.“</i></p>
<p>Flutrasen im Retentions- und Versickerungsbecken ist beeinträchtigt, wenn er nicht ständig feucht ist</p>	<p>Bei den Standortverhältnissen berücksichtigt die Naturschutzbehörde nicht den Grundwasserverhältnisse, die eine gewisse Feuchtigkeit am Beckenboden erwarten lassen.</p> <p>Ein nicht ständig feuchter Flutrasen ist keineswegs beeinträchtigt, wie die Naturschutzbehörde ausführt. Vielmehr lautet die Biotoptypenbeschreibung <i>„Niederwüchsige, überwiegend aus Gräsern und ausläufertreibenden Kräutern aufgebaute Vegetation in Geländemulden oder auf verdichtetem Boden. Auf stau-, druck- oder hochwasserbeeinflussten, zeitweise unter Wasser stehenden Standorten. ...“</i>. <i>„Die typischen Pflanzenarten der Flutrasen ... zeichnen sich sowohl durch die Fähigkeit, häufige und extreme Feuchtigkeitswechsel zu überstehen, als auch aus.“</i></p>

<p>Anregungen und Hinweise (teilweise gekürzte Wiedergabe)</p>	<p>Abwägung des Gemeinderates (teilweise gekürzte Wiedergabe)</p>
<p>Landratsamt TUT - Wasserwirtschaftsamt (WWA)</p>	
<p>Abwasserbeseitigung ist nicht gesichert, da flächenmäßig im Kanalisationsplan und in der Schmutzfrachtsimulation des AZV Ostbaar nicht erfasst</p>	<p>Die Entwässerung wurde zwischenzeitlich mit dem WWA abgestimmt.</p>
<p>Im Planungsbereich ist von hohen Grundwasserständen auszugehen, die bis auf Geländeöhe ansteigen können</p>	<p>Im Rahmen der Detailplanung werden Baugrunderkundungen durchgeführt. Dabei wird der QW-Stand erfasst. Berücksichtigung bei der Planung.</p>
<p>Bodenmaßnahme „Nutzungsintensivierung“ kann bei den Ersatzmaßnahmen E1 und E2 nicht anerkannt werden</p>	<p>Gemäß § 12 Verhältnis zum Baurecht gilt die ÖKVO nicht für Maßnahmen nach BauGB. Die Gemeinde bilanziert bei den Schutzgütern <i>Arten und Biotope</i> sowie <i>Boden</i> in Anlehnung an die ÖKVO. Es gibt ohnehin kaum adäquate Bodenmaßnahmen, so dass ein Ausgleich in großen Teilen schutzgutübergreifend im Schutzgut <i>Arten und Biotope</i> erfolgt. Echte bodenfördernde Maßnahmen, wie eine Nutzungsumwandlung mit anschließender Extensivierung, werden nicht als bodenfördernde Maßnahmen anerkannt. Standorte der Bewertungsklasse 3 und 4 bei der Bodenfunktion „Sonderstandort für natürliche Vegetation“ sind aber zumeist schon extensiv bewirtschaftet, sodass eine Extensivierung dieser Standorte häufig kaum greifen kann. Eine schutzgutübergreifende Maßnahme ohne positive Wirkung auf das Schutzgut <i>Boden</i>, könnte dagegen den Eingriff in den Boden ausgleichen. Das ist aus Sicht der Gemeinde völlig unverständlich.</p>

<p>Anregungen und Hinweise (teilweise gekürzte Wiedergabe)</p>	<p>Abwägung des Gemeinderates (teilweise gekürzte Wiedergabe)</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg - Höhere Raumordnungsbehörde</p>	
<p>Nähere Bedarfsbegründung erforderlich; dabei Reservefläche im bestehenden Gewerbegebiet und geplantes Gewerbegebiet „Neuen III“ berücksichtigen</p>	<p>Die rechtswirksam ausgewiesene geplante Gewerbliche Baufläche „Eglisau“ mit 3,64 ha soll im Rahmen des Flächennutzungsplans 2040 herausgenommen werden, sobald eine Genehmigung für eine geplante Gewerbliche Baufläche „Großwiesen II“ vorliegt. Der nachgewiesene Gewerbeflächenbedarf der Stadt Trossingen bis 2032 liegt bei ca. 36,2 ha. Mit einer Fläche von ca. 26 ha ist das geplante Gewerbegebiet „Neuen III“ damit bereits rechnerisch ausgelastet. Das geplante Gewerbegebiet „Großwiesen II“ dient dem örtlichen Bedarf der Gemeinde Durchhausen. Aktuell liegt eine Anfrage für eine Betriebsweiterung eines Unternehmens für Systemmechanik vor. Weiterhin liegt die Anfrage eines Durchhausener Betriebes zur Aussiedlung aus einer ungünstigen Gemengelage im Ortsgebiet vor. Eine weitere Anfrage liegt der Gemeinde von einem Kosmetikbetrieb vor. Vorgesehen ist weiterhin die Umsiedlung eines in Mieträumen im Gewerbegebiet „Große Wiesen“ befindlichen Betriebes, der sich im geplanten G Großwiesen II ansiedeln und damit den Betrieb erweitern möchte. Die Gemeinde möchte die gewerbliche Entwicklung am Rande der Ortslage an einem Standort konzentrieren, hier in Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Große Wiesen“. Zum einen ist im Rahmen einer geplanten betrieblichen Erweiterung eines bestehenden Betriebes ohnehin eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Große Wiesen“ vorgesehen, zum anderen möchte der Gemeinderat den östliche Ortsrand frei von gewerblichen Nutzungen halten.</p>

C 1.2 Abwägung nach der Offenlage

In seiner Sitzung am 30.06.2021 hat der Gemeinderat der Gemeinde Durchhausen die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beraten und abgewogen. Umweltrelevante Aspekte aus dem Abwägungsprozess zur Offenlage sind nachfolgend aufgelistet.

Stellungnahmen der Bürger

Anregungen und Hinweise (teilweise gekürzte Wiedergabe)	Abwägungsvorschlag für den Gemeinderat (teilweise gekürzte Wiedergabe)
Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.	

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anregungen und Hinweise (teilweise gekürzte Wiedergabe)	Abwägungsvorschlag für den Gemeinderat (teilweise gekürzte Wiedergabe)
Landratsamt TUT - Forstamt	
Ersatzmaßnahmen im Wald mit Forstamt abstimmen	Der Anregung wurde entsprochen. Zudem wurden alle Maßnahmen mit dem zuständigen Revierleiter abgestimmt.

Anregungen und Hinweise (teilweise gekürzte Wiedergabe)	Abwägungsvorschlag für den Gemeinderat (teilweise gekürzte Wiedergabe)
Landratsamt TUT - Naturschutzbehörde	
Suchräume des Biotopverbunds verlaufen über das Plangebiet; auf die Lage des Plangebietes im Biotopverbundkulisse ist näher einzugehen	Der Anregung wurde entsprochen.
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten	Kenntnisnahme.
Pflanzgebote wurde aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht vollumfänglich und im vollen Wortlaut übernommen.	Der Anregung wurde entsprochen.
Saatgut <i>Magerwiese</i> statt Saatgut <i>Frischwiese / Fettwiese</i> auf allen Flächen (PFG 1 und PFG 3) einheitlich verwenden	Großflächig stellt die artenreiche Frischwiese / Fettwiese (klassische Glatthaferwiese) mit 33 Blumenarten und 15 Gräserarten (Fa. Rieger-Hofmann), auf Wunsch unter Beimischung weiterer Arten, die richtige Einsaatmischung für diesen Standort dar. Hierbei handelt es sich um die so bezeichnete Einsaatmischung und nicht um den Biotoptyp 33.41 <i>Fettwiese mittlerer Standorte</i> der ÖKVO. Es erfolgt künftig keine Düngung mehr und eine Mahd nach Vorgabe, so dass daraus mittel- bis langfristig eine <i>magere Wiese</i> (Biotoptyp 33.43 <i>Magerwiese mittlerer Standorte</i>) entstehen kann. Die 19 Ökopunkte entsprechen nicht dem Mittelwert, sondern sind aufgrund der bisherigen Ackernutzung bereits auf diesen Wert abgewertet worden. Aufgrund des ausdrücklichen Wunsches der Naturschutzbehörde wird die Saatgutmischung „05 <i>Mager- und Sandrasen</i> “, Lieferadresse <i>Fa. Rieger-Hofmann</i> oder vergleichbar, auf Flächen PFG 1 verwendet. Auf den Flächen PFG 3 erfolgt die Unterpflanzung ist als artenreiche Wieseneinsaat Typ „01 <i>Blumenwiese</i> “ mit Arten des Typs „08 <i>Schmetterlings- und Wiesensäume</i> “, Lieferadresse <i>Fa. Rieger-Hofmann</i> vorgesehen. Auf ausdrücklichen Wunsch der Naturschutzbehörde kann auch hier noch eine Änderung in die Saatgutmischung „05 <i>Mager- und Sandrasen</i> “ erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass von Seiten des Planungsbüros Große Scharmann die Saatgutmischung „05 <i>Mager- und Sandrasen</i> “, für nicht

	standorttypisch und -gerecht eingestuft wird, der erwünschte Erfolg so mit in Frage gestellt wird.
<p><u>Ersatzmaßnahmen E1 - Retentionsbecken</u> Der vorgesehene Biotoptyp „Flutrasen“ wird sich nicht einstellen. Die Naturschutzbehörde vermutet die Entwicklung einer Frischwiese.</p>	<p>Aus Sicht des Planungsbüros wäre aufgrund der gegebenen Verhältnisse, - ein hoher Grundwasserstand, regelmäßige Überschwemmungen, dazu künftige Einleitungen aus dem Gewerbegebiet, die Entwicklung des Biotoptyps „Flutrasen“ durchaus möglich.</p> <p>Von Seiten der Naturschutzbehörde bestehen aber erhebliche Zweifel an einer guten Entwicklung des Biotoptyps „Flutrasen“, daher verzichtet die Gemeinde auf die Einsaat eines Flutrasens am Beckenboden.</p> <p>Der überwiegend feuchte bis nasse Beckenboden wird mit der Saatgutmischung „06 Feuchtwiese“ eingesät. Die Böschungen des Retentionsbeckens werden nicht mit Humus angegedeckt. Dort sollen weitgehend magerere Standorte geschaffen werden. Differierende Standortverhältnisse liegen aufgrund der unterschiedlichen Exposition der Böschungen vor, der ausgeführten Böschungsneigungen und aufgrund der Feuchtigkeitsverhältnisse im unteren Böschungsviertel vor. Eine Detailplanung des Retentions- und Versickerungsbeckens liegt noch nicht vor. Empfohlen werden flache Böschungen auf der SW- bis SO-Seite des Beckens um auch auf diesen Böschungsabschnitten eine gute Besonnung zu gewährleisten. Die Einsaat der Böschungen erfolgt mit der Saatgutmischung „05 Mager- und Sandrasen“, Lieferadresse jeweils Fa. Rieger-Hofmann oder vergleichbar. Die Angleichung der Pflanzenarten im Übergangsbereich soll durch natürliche Sukzession erfolgen.</p>
<p><u>Ersatzmaßnahmen E1 - Wiesenbereich</u> Saatgut „02 Frischwiese / Fettwiese (Klassische Glatthawerwiese“ ist nicht zur Etablierung einer Magerwiese geeignet.</p>	<p>Großflächig stellt die artenreiche Frischwiese / Fettwiese (Klassische Glatthawerwiese) mit 33 Blumenarten und 15 Gräserarten (Fa. Rieger-Hofmann), auf Wunsch Beimischungen weiterer Arten, die richtige Einsaatmischung für diesen Standort dar. Hierbei handelt es sich um die so bezeichnete Einsaatmischung und nicht um den Biotoptyp 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte der ÖKVO. Es erfolgt keine Düngung mehr und Mahd nach Vorgabe.</p> <p>Die 19 Ökopunkte entsprechen nicht dem Mittelwert, sondern sind aufgrund der bisherigen Ackernutzung bereits abgewertet worden.</p>
<p><u>Ersatzmaßnahmen E1 - Wiesenbereich</u> dreischürige Mahd ist als dauerhafte Bewirtschaftung ungeeignet</p>	<p>Eine dreischürige Mahd ist nur die ersten Jahre und nur für den Fall, dass eine dritte Mahd erforderlich ist, zur Aushagerung des Standortes geplant. Danach wird auf eine zweischürige Wiesenmahd umgestellt.</p>
<p><u>Ersatzmaßnahmen E2 - Obstbaumreihe an der Scheckenbühlnstraße</u> Aufwertung von 4 Ökopunkten für die Pflanzung der Obstbaumreihen ist um 100 % zu hoch, reduzieren auf 2 ÖP</p>	<p>In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung hat die Gemeinde bereits die orts- und landschaftsprägende Funktion der geplanten Obstbaumreihe hervorgehoben. Darüber hinaus handelt es sich um eine weitgehend ost-west-gerichtete Baumreihe, die eine ganztägige und nahezu vollflächige Besonnung gewährleisten.</p> <p>Die Gemeinde verweist auf den starken Rückgang von Streuobstbeständen und auf die hohe Wertschätzung des Erhalts und der Neuanpflanzung von Obsthochstämmen, auf den damit einhergehenden Artenreichtum, die Diversität von Pflanzen- und Tierarten, der ökologischen Nischen, die geboten werden, und nicht zuletzt auf den Erhalt und die Pflege der Kulturlandschaft. (vgl. Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz, LUBW, BUND, NABU). Dies soll aus „naturschutzfachlichen Gründen“ nach Meinung der Naturschutzbehörde nur 2 Ökopunkte / m² wert sein, statt der angesetzten und im Hinblick auf den Aufwand (Anpflanzung, Erziehungs-, Pflege- und Erhaltungsschnitt) immer noch viel zu geringen 4 Ökopunkte. Naturschutzfachlich ist das nicht nachvollziehbar.</p> <p>Die Gemeinde hält am Ansatz von 4 ÖP für die Obstbäume fest. Um einen Konsens herbeizuführen, ist die Gemeinde bereit, bei der Bewertung des extensiven Grünlands unterhalb der Obstbaumreihe von 21 ÖP auf 19 ÖP zu reduzieren.</p>

<p><u>Weitere zur Kompensation des Eingriffs, im Falle eines Überschusses, zur Verbuchung</u></p>	<p>Unter Bezug auf das nachgereichte Schreiben der UNB vom 12.04.2021 stehen Aufwand und Ertrag bei einigen konzeptionell vorbereiteten</p>
---	---

<p>auf dem Ökokonto der Gemeinde, vorgesehene Maßnahme</p>	<p>Ökomaßnahmen in keinem angemessenen Verhältnis zueinander. Die Gemeinde beschränkt sich deshalb auf Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs durch den BPlan „Großwiesen II“.</p>
<p>Zu den Ersatzmaßnahmen ist im 2. und 5. Jahr ein Monitoring durchzuführen</p>	<p>Ein Monitoring sollte aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvollerweise an die jeweiligen Maßnahmen und deren Entwicklungszyklen bzw. -verläufe angepasst werden.</p>
<p>Anregungen und Hinweise (teilweise gekürzte Wiedergabe)</p>	<p>Zustimmungsvorschlag für den Gemeinderat (teilweise gekürzte Wiedergabe)</p>
<p>Landratsamt TUT - Naturschutzbehörde - Nach der Offenlage eingehendes Schreiben vom 12.04.2021</p> <p>Keine prinzipiellen Bedenken gegen die vorgeschlagenen Ersatzmaßnahmen; Maßnahmendokumentationen noch ergänzen</p> <p><u>Ersatzmaßnahmen E1 - Retentionsbecken</u> Bei Festhalten im Biotoptyp „Flutrasen“ ist eine Monitoring mit Vegetationsaufnahmen im 2. und 5. Jahr und eine Einordnung des Vegetationsbestandes nach den Kartieranleitungen „Arten Biotope Landschaft“ bzw. „Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg“ einzustufen</p>	<p>Der Anregung wurde entsprochen.</p> <p>Von Seiten der Naturschutzbehörde bestehen weiterhin erhebliche Zweifel an einer guten Entwicklung des Biotoptyps „Flutrasen“, daher wird auf die Entwicklung eines Flutrasens am Beckenboden verzichtet. Der überwiegend feuchte bis nasse Beckenboden wird mit der Saatgutmischung „06 Feuchtwiese“ eingesät. Die Böschungen des Retentionsbeckens werden nicht mit Humus angegedeckt. Es sollen weitgehend magere Standorte entstehen. Differierende Standortverhältnisse liegen aufgrund der unterschiedlichen Exposition der Böschungen vor, ggf. der Böschungsneigungen und aufgrund der Feuchtigkeitsverhältnisse im unteren Böschungsviertel vor. Eine Detailplanung des Retentions- und Versickerungsbeckens liegt noch nicht vor. Empfohlen werden flache Böschungen auf der SW- bis SO-Seite des Beckens um auch auf diesen Böschungsabschnitten eine gute Besonnung zu gewährleisten. Die Einsaat der Böschungen erfolgt mit der Saatgutmischung „05 Mager- und Sandrasen“, Lieferadresse jeweils Fa. Rieger-Hofmann oder vergleichbar. Die Angleichung der Pflanzensorten im Übergangsbereich soll durch natürliche Sukzession erfolgen.</p>
<p><u>Ersatzmaßnahmen E2 - Obstbaumreihe an der Scheckenbühlstraße</u> Pflanzung Obstbaumreihe und Einzelbäume südlich an der Scheckenbühlstraße - Magerwiese zu hoch bewertet</p>	<p>Die Bewertung des Biotoptyps „Magerwiese mittlerer Standorte“ mit 21 Ökopunkten in einer Spanne von 12 bis 32 Ökopunkten ist keinesfalls zu hoch angesetzt. „Nachteile“ durch eine punktuelle, im Tagesverlauf wandernde Beschattung des Grünlandes durch die gepflanzten und geplanten Obstbäume ist in der ÖKVO systembedingt bereits durch den niedrigen Ansatz von nur 4 Ökopunkten / m² für Streuobst berücksichtigt. Bei weniger wertvollen Standorten sind nach ÖKVO bis zu 8 ÖP/m² anzusetzen.</p> <p>Die Naturschutzbehörde berücksichtigt in ihren Wertungen leider nicht die vielfach in naturwissenschaftlichen Abhandlungen dokumentierte hohe Wertigkeit von Streuobstwiesen gerade bei einer Standortdiversität.</p> <p>Die Gemeinde hält am Ansatz von 4 ÖP für die Obstbäume fest. Um einen Konsens herbeizuführen, ist die Gemeinde bereit, bei der Bewertung des extensiven Grünlands unterhalb der Obstbaumreihe von 21 ÖP auf 19 ÖP zu reduzieren.</p>
<p><u>Ersatzmaßnahmen E2 - Monitoring wie bei E1 durchführen</u></p>	<p>Hinsichtlich des Monitorings vertritt die Gemeinde die gleiche Auffassung wie bei der Ersatzmaßnahme E1 erläutert. Die sachgerechte Durchführung und die Entwicklung der Maßnahmen kann im Rahmen eines Monitorings kontrolliert und in einem Protokoll bestätigt werden. Das wäre sachgerecht und angemessen.</p> <p>Die Gemeinde legt großen Wert auf die Umsetzung der Ersatzmaßnahme E2, gerade auch um die Initiativen des örtlichen Obst- und Gartenbauvereins zu würdigen. Die Naturschutzbehörde wird gebeten, die hohen Anforderungen an das Monitoring im Hinblick auf den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zu überdenken.</p>

<p>Ersatzmaßnahme E4 – Naturnahe Entwicklung eines Gewässerrand-streifens / Aufbau eines vielgestaltigen Wald-randes am südwestlichen Quellbach zum Riedwiesensee</p> <p>Maßnahme scheint geeignet; Maßnahmenbeschreibung erstellen; Überschneidung mit Ersatzmaßnahmen zum BPlan „Großwiesen“ prüfen</p>	<p>Der Anregung wurde entsprochen.</p> <p>Die Ersatzmaßnahme zum Bebauungsplan „Großwiesen“ von 2006 / 2008 wurde berücksichtigt.</p> <p>Laut Schreiben der Gemeinde vom 21.02.2008 wurde die Umsetzung der Maßnahme bestätigt.</p>
---	---

Anregungen und Hinweise (teilweise gekürzte Wiedergabe)	Zustimmungsvorschlag für den Gemeinderat (teilweise gekürzte Wiedergabe)
<p>Landratsamt TUT - Naturschutzbehörde - Keine Beeinträchtigungen zu erwarten</p> <p>Schutzgebiete - Geschützte Biotope - Keine Beeinträchtigungen</p>	<p>Lautratsamt TUT - Naturschutzbehörde erneut eingehendes Schreiben v. 26.05.2021</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Biotopeverbund - Zerschneidung des Suchraums - durch Eingriffsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Artenschutz - Keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Ersatzmaßnahme E1 - Naturschutzbehörde zweifelt an Wertigkeit der angesetzten Biotoptypen im Bereich des Retentionsbeckens; Monitoring mit Vegetationsaufnahme gefordert.</p>	<p>Das Monitoring wurde im Öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt.</p>
<p>Ersatzmaßnahme E2 - keine naturschutzfachlichen Bedenken; Erziehungs- und Erhaltungsschnitt für die Obstbäume in den Planunterlagen aufnehmen; Kontrolle durch eine Monitoring</p>	<p>Der Anregung wurde bzw. wird entsprochen.</p>
<p>Ersatzmaßnahmen E3, E4, E5 - Maßnahmen sind geeignet und Bilanzierung ist nachvollziehbar dargelegt; E5 Holzlagerplatz ist bei Maßnahmenumsetzung zu entfernen; verbleibendes geringes Kompensationsdefizit wird akzeptiert</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen und Hinweise (teilweise gekürzte Wiedergabe)	Abwägungsvorschlag für den Gemeinderat (teilweise gekürzte Wiedergabe)
<p>Landratsamt TUT - Wasserwirtschaftsamt</p> <p>Im nördlichen Nahbereich zum Schönbach können hohe Grundwasserstände, die bis auf Geländehöhe ansteigen können, entstehen</p>	<p>Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Im Rahmen der Detailplanung wer-den Baugrunderkundungen durchgeführt. Dabei wird der GW-Stand erfasst. Berücksichtigung bei der Planung.</p>
<p>Flächenversiegelung auf notwendiges Maß begrenzen; Abflussbeschleunigung nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig</p>	<p>Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Durch die Ersatzmaßnahme E1 (Umwandlung von Acker in Grünland, die Verbesserung des Wasseraufnahmevermögens) kann beim Schutzgut Boden eine Anrechnung von 11.220 ÖP erfolgen.</p> <p>Eine zusätzliche Anrechnung der Nutzungs-extensivierung kann jedoch nicht zur Anrechnung kommen. Gemäß ÖKVO darf keine Kombination der Maßnahmen erfolgen. Deswegen ist ggfs. die Maßnahme mit der höchsten Bewertung zu wählen.</p>	<p>Die Gemeinde verweist auf § 12 Abs. 1 ÖKVO Verhältnis zum Baurecht. Darin heißt es: „Diese Verordnung gilt nicht für Maßnahmen nach den § 1a Abs. 3 und § 135a des Baugesetzbuches (BauGB)“</p> <p>Verweis auf das Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 21.04.2015, AZ 3 S 748/13</p> <p>Ersatzmaßnahmen E1:</p> <p>Bei der anerkannten Verbesserung des Wasseraufnahmevermögens (Tab. 3 Bodenmaßnahmen) geht es um eine Umwandlung von Acker in Grünland. Eine Extensivierung, u. a. mit einem Düngeverbot, geht damit nicht einher.</p>

	<p>Die <u>Nutzungsextensivierung</u> (Tab. 3 Bodenmaßnahmen) ist daher eine gesonderte Schutzleistung, die u.a. dazu dient, die Nitratbelastung im Boden- und Grundwasser zu reduzieren.</p> <p>Beide Wirkungen liegen im Interesse des Boden-, Gewässer- und Grundwasserschutzes und sind aus Sicht der Gemeinde deshalb anzuerkennen. Das Kombinationsverbot in Tab. 3 der ÖKVO gilt hier ebenso wenig wie die ÖKVO selbst für Verfahren nach § 1a BauGB (s.o.). Es geht allein um die erwünschte chemisch-biologische positive Wirkung der Ersatzmaßnahme und diese liegt hier für beide Funktionen und Wirkungen weit vor.</p>
<p>Ersatzmaßnahme E2 - Keine Anerkennung der Nutzungsextensivierung als Bodenmaßnahme</p>	<p>Hier gilt das gleiche wie oben bei der Ersatzmaßnahme E1 - Nutzungsextensivierung ausgeführt.</p>

C 2 Merkmale der Umweltprüfung

C 2.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Zur Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurden Geländebegehungen und Bestandsaufnahmen in der Örtlichkeit durchgeführt. Zusätzliche Informationen wurden aus vorhandenen Plänen und Unterlagen zusammengetragen. Maßgeblich waren die im Bauungsplan zulässigen Nutzungen und die getroffenen Festsetzungen.

Übergeordnete Umweltziele wurden dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan entnommen bzw. auf das Plangebiet projiziert.

Schutzgut Mensch

Fachliche Bewertungen der Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Mensch (Wohnumfeld und Erholungsraum) wurden unter Berücksichtigung

- der Ergebnisse von Geländebegehungen,
- aktueller und potentieller Nutzungen im Wirkraum und deren Empfindlichkeiten
- bestehende Baurechte im Plangebiet aufgrund älterer Bebauungspläne und
- der zulässigen Nutzungen im künftigen Plangebiet

vorgenommen.

Schutzgut Arten und Biotope

Bewertungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgten im Rahmen von Artenschutzrechtlichen Prüfungen nach § 44 BNatSchG, weiterhin im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach § 21 NatSchG und der Umweltprüfung,

- durch Geländebegehungen und Bestandsaufnahmen in der Örtlichkeit, sowohl im Plangebiet als auch im Wirkraum, und
- auf Basis der Artenschutzrechtlichen Prüfungen (saP) von Juli 2018 und Juli 2020 von Dipl.-Biologe Mathias Kramer, Tübingen.

Bewertungen im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden in Anlehnung an folgende Empfehlungen vorgenommen:

- Ökokontoverordnung
- 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). Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz (LfU)

- Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsreglung.

Schutzgut Boden

Bewertungen beim Schutzgut Boden wurden auf der Grundlage folgender Informationsunterlagen und Bewertungsleitfäden vorgenommen:

- *Bodenkarte 1:50 000 (Geola BK50) und die darin erfassten Kartiereinheiten. Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg LGRB.*
- *Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Bodenschutz 23. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. LUBW 2010.*
- *Geologische Karte 1:25 000 und Erläuterungen, Blatt 7918 Spaichingen und Blatt 7917 Villingen-Schwenningen-Ost.*
- *Bodenübersichtskarte 1:200 000 von Baden-Württemberg, Blatt CC 7918. Geologisches Landesamt Baden-Württemberg.*

Schutzgut Wasserhaushalt

Aussagen zum Schutzgut Wasserhaushalt wurden auf der Grundlage folgender Informationsquellen getroffen:

- *Bodenkarte 1:50 000 (Geola BK50) und die darin erfassten Kartiereinheiten. Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg LGRB.*
- *Geologische Karte 1:25 000 und Erläuterungen, Blatt 7918 Spaichingen und Blatt 7917 Villingen-Schwenningen-Ost. .*

Schutzgut Klima

Aussagen zum Schutzgut Klima erfolgten

- aufgrund von Geländeinterpretationen nach Begehungen,
- einer Auswertung der Topografischen Karte 1:25 000.

Schutzgut Landschaftsbild

Parameter des Landschaftsbildes wurden

- durch Begehungen im Plangebiet und im umgebenden Wirkraum erkundet. Zusätzlich wurden vor Ort Fernwirkungen geprüft.

Die Bewertungen fanden unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan, insbesondere der grünordnerischen Festsetzungen, statt.

C 2.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten sind bei der Erstellung der Umweltprüfung nicht aufgetreten.

Die zur Beurteilung des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen verwendeten Methoden und herangezogenen Maßstäbe reichen aus, um eine sachgerechte Abschätzung der Umweltverträglichkeit und Umweltfolgen des Planvorhabens treffen zu können.

C 3 Monitoring

C 3.1 Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Kontrolle ihrer Einhaltung, einschließlich grünordnerischer Festsetzungen, liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Durchhausen und der jeweiligen Fachbehörden. Die Umsetzung der ökologischen und grünordnerischen Maßnahmen auf gemeindeeigenen und privaten Grundstücken ist von der Gemeinde und der unteren Baurechtsbehörde zu überwachen.

Auf öffentlichen Flächen erfolgt die Realisierung der ökologischen und grünordnerischen Maßnahmen durch die Gemeinde Durchhausen.

Die zeitlichen Vorgaben zur Umsetzung sind zu berücksichtigen.

C 4 Zusammenfassung

- ZUSAMMENFASSUNG -

Umweltbericht mit Strategischer Umweltprüfung

Umwelterheblichkeit	Mit der Aufstellung des Bebauungsplans <i>Großwiesen II</i> sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und der Wohn- und Lebensqualität für Durchhausener Bürger verbunden.
Maß der Überschreitung der Schwellenwerte nach Anl. 1 UVPG	Beurteilt wird das Planverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. Ein quantitativer Orientierungswert für die Umweltverträglichkeit des Planvorhabens lässt sich jedoch aus dem UVPG ableiten. Das geplante Gewerbegebiet <i>Großwiesen II</i> weist eine zulässige Grundfläche von 21.395 m ² auf. Damit überschreitet das Planvorhaben gerade den unteren Schwellenwert von 20.000 m ² , ab dessen Erreichen eine <i>Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG</i> überhaupt erforderlich ist. Der Schwellenwert von 100.000 m ² zulässiger Grundfläche, der eine umfassende Umweltverträglichkeitsprüfung (Regel-UVPG) im Sinne von § 3b UVPG eröffnen würde, bleibt weit unterschritten.
Plangebiet und Wirkraum	Der Wirkraum, in dem Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens zu erwarten sind, wurde schutzgutbezogen festgelegt. Im Laufe der Erstellung der Umweltprüfung wurde die Abgrenzung überprüft.
Bestandsanalyse	Die für den Untersuchungsraum vorliegenden und zusätzlich in der Örtlichkeit erhobenen Daten und Fakten reichen aus, um umweltrelevante und entscheidungserheblichen Sachverhalte darstellen zu können. Eignung und Empfindlichkeit der abiotischen Schutzgüter BODEN, WASSERHAUSHALT, KLIMA , der biotischen Schutzgüter MENSCH, ARTEN UND BIOTOPE sowie das LANDSCHAFTSBILD wurden unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen ermittelt.
Generelle Vermeidbarkeit des Vorhabens	Nach Auskunft der Gemeinde Durchhausen besteht ein dringender Bedarf an der geplanten gewerblichen Baufläche <i>Großwiesen II</i> . Die Gemeinde Durchhausen kann mit dem Plangebiet vor allem den aus dem Ort entstehenden Bedarf an Gewerbebauplätzen und die Nachfrage nach kleineren und mittleren Baugrundstücken auffangen.
Vorbelastung des Standorts	Vorbelastungen für die jeweiligen Schutzgüter liegen durch die bereits bestehende gewerbliche Nutzung im Gewerbebestandort <i>Großwiesen</i> vor.
Qualität des Standorts für die Schutzgut MENSCH und Risikoanalyse	Vom geplanten Gewerbegebiet <i>Großwiesen II</i> sind allgemeine Beeinträchtigungen wie eine leicht erhöhte Verkehrsbelastung zu erwarten. Das Plangebiet weist einen Abstand von ca. 220 m zu den nächst gelegenen Wohnnutzungen auf. Vorgesehen ist eine Erschließung über einen zu erstellenden Kreisverkehrsplatz im Zuge der L 432, mit einer neuen Anbindung des bestehenden Gewerbegebietes an den KVP und eine Fortführung der <i>Großwiesenstraße</i> in das neue Plangebiet <i>Gro-wiesen II</i> . Für die Wohnbebauung an der bisherigen Zufahrtstraße <i>Unter der Gasse</i> ergibt sich so eine erhebliche Entlastung. Die umgebende Landschaft unterliegt keinem Schutzstatus als Erholungslandschaft und zeigt eine zumeist geringe Eignung für eine landschaftsbezogene Erholung. Der Anschluss an den als Radweg genutzten landwirtschaftlichen Weg bleibt erhalten. Erholungsspezifische Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben sind weitgehend gering.

<p>Qualität des Standorts für die Schutzgut Landschaftsbild und Risikoanalyse</p>	<p>In der Gesamtwirkung des Landschaftsbildes ist dem Plangebiet aufgrund seiner exponierten Lage in offener Landschaft am westlichen Ortsrand von Durchhausen eine erhebliche Bedeutung im Landschaftsbild beizumessen. Vorbelastungen sind durch den angrenzenden bestehenden Gewerbestandort bereits in erheblichem Maße vorhanden. Die naturästhetischen Eigenwerte „<i>Vielfalt</i>“, „<i>Naturnähe</i>“ und „<i>Eigenart der Landschaft</i>“ sind mittel bis gering entwickelt.</p> <p>Gleichwohl entsteht mit dem geplanten Gewerbegebiet und der darin zugelassenen großvolumigen Bebauung eine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Im Bebauungsplanverfahren sind grünordnerische Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes vorgesehen. Sie sollen eine Neugestaltung des Landschaftsbildes sicherstellen stellen.</p>
<p>Qualität des Standorts für die Schutzgut Arten und Biotopie und Risikoanalyse</p>	<p>Das Plangebiet enthält keine besonders schutzwürdigen Biotopie. In einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde festgestellt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vom Planvorhaben nicht betroffen sind.</p> <p>Die heutigen landwirtschaftlichen Flächen stellen einen Lebens- und Teilebensraum allgemeiner Bedeutung dar. Dennoch stellt die flächenintensive gewerbliche Bebauung mit einem hohen Versiegelungsgrad einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut dar. Es kommt zu einem erheblichen Verlust bisheriger Lebens- und Teilebensräume und die Biotopqualität im angrenzenden Landschaftsraum kann leicht gemindert werden. Im Rahmen von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentliche und private extensiver Grünflächen, sowie durch ein naturnah gestaltetes Versickerungs- und Rückhaltebecken in der Schönbachau, werden neue extensive Lebensräume angelegt. Sie führen zu einem teilweisen Ausgleich der Beeinträchtigungen beim Schutzgut <i>Arten und Biotopie</i>.</p> <p>Zur vollständigen naturschutzrechtlichen Kompensation des Gesamteingriffs wurden Ersatzmaßnahmen auf der Gemarkung Durchhausen aufgezeigt und in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung näher dargelegt.</p>
<p>Qualität des Standorts für die Schutzgut Boden und Risikoanalyse</p>	<p>Im Plangebiet sind die Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“ in einer mittleren Wertigkeit ausgebildet.</p> <p>Durch Überbauung und Versiegelung von Böden gehen alle Bodenfunktionen vollständig verloren. Nur im Bereich künftiger Grünflächen, sofern diese unbeeinträchtigt von Baumaßnahmen bleiben, können die Bodenfunktionen erhalten werden. Auf den Baugrundstücken können im unmittelbaren Umfeld der künftigen Gebäude und Erschließungsanlagen Bodenstandorte neu geschaffen werden.</p> <p>Der Eingriff in das Schutzgut <i>Boden</i> ist in Gewerbegebieten stets erheblich. Innerhalb des Plangebietes ist ein vollständiger Ausgleich nicht möglich. Das verbleibende Ausgleichsdefizit beim Schutzgut <i>Boden</i> wird daher schutzgutübergreifend beim Schutzgut <i>Arten und Biotopie</i> kompensiert.</p>

<p>Qualität des Standorts für die Schutzgut Wasserhaushalt und Risikoanalyse</p> <p>Die Standortfaktoren im Plangebiet ergeben beim Schutzgut Wasserhaushalt eine differenzierte Bewertung. Im Ergebnis liegen mittlere bis geringe Voraussetzungen zur Neubildung von Grundwassers im Plangebiet vor. Hinsichtlich des Schutzes von Grundwassers vor Verunreinigungen sind hohe bis mittlere Eignungswerte anzusetzen. Insbesondere aufgrund der ackerbaulichen Nutzung mit häufigem Maisanbau kommt es zu einer geringen Eignung in Bezug auf die Abflussregulationsfunktion des Standortes.</p> <p>Die Funktionen des Standortes für den Wasserhaushalt gehen im Bereich überbauter und versiegelter Flächen vollständig verloren. Betroffen ist vor allem der Grundwasserhaushalt. Zudem unterliegt Grundwasser in Gewerbegebieten einer potentiell starken Gefährdung durch den Eintrag wasserverunreinigender Stoffe. Im Bebauungsplanverfahren wurde eine Reihe von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die die potentielle Gefahrensituation für das Grundwasser erheblich minimieren. Als Manko bestehen bleibt die auf künftige Grünflächen reduzierte Neubildung von Grundwasser.</p> <p>Mit dem Bau eines Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens können die Beeinträchtigungen der Abflussregulationsfunktion weitgehend ausgeglichen werden.</p>	<p>Qualität des Standorts für die Schutzgut Klima und Risikoanalyse</p> <p>Das Plangebiet zeichnet sich als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet aus. Es ist Teil eines großräumigen Einzugsgebietes für Kaltluft. Über die Luftleitbahn „Schönbachniederung“ bekommt die Kaltluft eine siedlungsklimatische Relevanz innerhalb der im Talbereich bebauten Ortslage.</p> <p>Die Umweltbelange wurden im Bebauungsplanverfahren durch eine Übernahme der Festsetzungsempfehlungen aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in den Bebauungsplan berücksichtigt. Vermeidungs-, und Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan weitgehend übernommen.</p>
<p>Fazit</p> <p>Als Ergebnis der Umweltprüfung kann festgestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Das Planvorhaben ist mit erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbundene. Diese werden zum Teil erheblich und zumeist dauerhaft infolge der bau-, anlagen-, betriebsbedingte Erweiterung des Gewerbestandortes beeinträchtigt. Un-ter Berücksichtigung der Qualität der Schutzgüter im Plangebiet ist der Eingriff jedoch von allgemeiner Erheblichkeit und ausgleichbar. ■ Durch den Eingriff werden Schutzgüter dauerhaft und erheblich beeinträchtigt. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen auf ein vertretbares Maß reduzieren, teilweise oder vollständig kompensieren. ■ Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft bedarf es weiterer Ersatzmaßnahmen. Diese wurden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf Markung Durchhausen aufgezeigt. ■ Der Eingriff in Natur und Landschaft ist am vorgesehenen Standort gerechtfertigt. Das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft kann hinter den städtebaulichen Zielen der Gemeinde zurückgestellt werden. Daraus ergibt sich jedoch für die baurechtliche Abwägung eine besondere Berücksichtigung des Kompensationsinteresses von Natur und Landschaft. 	

Anhang Literatursauswahl und Quellenverzeichnis

Allgemeines

KRAUSE, Christian L. & KLÖPPEL, Dieter: Landschaftsbild in der Eingriffsregelung. Angewandte Landschaftsökologie, Heft 8. Hrsg. Bundesamt für Naturschutz, Bonn-Bad Godesberg 1996

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG - LUBW:
Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren.
Bodenschutz 23. Stand 2010.

UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.
Arbeitshilfe. Juni 2006.

UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG: Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen. Heft 10, Luft, Boden, Abfall. 5/91.

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)

Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

Informationsunterlagen zum Untersuchungsgebiet

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BADEN-WÜRTTEMBERG:

Bodenübersichtskarte 1:50 0000 (GeoLa BK50) von Baden-Württemberg 1:50 000 und zugehöriger Kartiereinheiten,
August 2019.

GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG, LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG:

Geologische Karte 1:25000 von Baden-Württemberg. Kartenblatt und Erläuterungen Blatt 7918 Spaichingen, Freiburg i. Br. 1995 und Blatt 7919 Villingen-Schwenningen-Ost, Stuttgart 1980.

GROSSE SCHARMANN, L, Planungsbüro.: Bebauungsplanentwurf „Großwiesen II“

GROSSE SCHARMANN, L, Planungsbüro.: Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach §§ 21 ff BNatSchG zum Bebauungsplans
„Großwiesen II“.

KRAMER, Mathias Dipl.-Biologe: Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Juli 2018.

KRAMER, Mathias Dipl.-Biologe: Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Juli 2020.

LANDRATSAMT TUTTLINGEN: Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Abfallwirtschafts-
satzung), in Kraft getreten am 1. Januar 2020.

REGIONALVERBAND SCHWARZWALD-BAAR-HEUBERG: Regionalplan 2003 mit Raumnutzungskarte.

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT TROSSINGEN / PLANUNGSBÜRO GROSSE SCHARMANN: Flächennutzungsplan 2020 –
2. Fortschreibung der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen (rechtswirksam).

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT TROSSINGEN / PLANUNGSBÜRO GROSSE SCHARMANN: Flächennutzungsplan 2020 –
5. Fortschreibung „Gewerbliche Baufläche Großwiesen II, Gem. Durchhausen (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3
BauGB).

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG: Landesentwicklungsplan 2002.

Fotodokumentation



Foto 1: Blick von Südwesten über das Plangebiet zur bestehenden Bebauung im Gebiet „Großwiesen“