

GEMEINDE IMMENDINGEN

ERGÄNZUNGSSATZUNG „MAUENHEIM, FLST.- NR. 2494, MAUENHEIMER STRAÙE“ 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



Grafik: Luftbild, Vermessungsamt Tuttlingen

SATZUNG UND BEGRÜNDUNG

Stand: Satzung 28. März 2024



INHALT

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	ERGÄNZUNGSSATZUNG „MAUENHEIM“	3
	§ 1 Geltungsbereich.....	3
	§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit	3
	§ 3 Festsetzungen.....	3
	1) Maß der baulichen Nutzung	4
	2) Überbaubare Grundstücksfläche.....	4
	3) Grünordnerische Festsetzungen	4
	§ 4 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme.....	6
	§ 5 Inkrafttreten	7
3.	VERFAHRENSVERMERKE.....	8
4.	BEGRÜNDUNG	9
	4.1. Anlass und Hintergrund	9
	4.2. Bestandssituation	12
	4.3. Verfahren.....	13
	4.4. Ziele der Festsetzungen	13
	4.5. Umweltbericht.....	13
	4.6. Eingriffsbewertung zur Ergänzungssatzung	14
	4.7. Artenschutz.....	24

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023
Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)

2. ERGÄNZUNGSSATZUNG „MAUENHEIM“

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

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

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Maßstab 1:500), welcher Bestandteil dieser Satzung ist. Das Flurstück Nr. 2494 wird vollständig in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mauenheim einbezogen. Der Bereich umfasst eine Fläche von ca. 3.175 m².

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

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

§ 3 Festsetzungen

Die Ergänzungssatzung „Mauenheim, Flst.-Nr. 2494, Mauenheimer Straße“ festgesetzt durch Satzung vom 20.02.2017 (rechtsverbindlich seit 24.02.2017 durch öffentliche Bekanntmachung) wird im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung durch zeichnerische und textliche Festsetzungen ersetzt. Für die Bebauung im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1) Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß Planeinschrieb bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH). Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der EFH und dem First. Zur Berechnung der Gebäudehöhe ist die tatsächlich umgesetzte EFH unter Berücksichtigung der zulässigen Unter- und Überschreitungen maßgebend.

Höhenlage

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

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

Dachformen

Die zulässigen Dachformen für Hauptgebäude sind Satteldach und Flachdach.

2) Überbaubare Grundstücksfläche

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

3) Grünordnerische Festsetzungen

Private Grünflächen

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

Dachflächen

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

Entwässerung

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

Maßnahme E 2 – Erhalt von Obstbäumen und Entwicklung einer Magerwiese

Innerhalb der im zeichnerischen Teil der Ergänzungssatzung mit „E2“ gekennzeichneten Fläche (T-Linie) am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist auf einer Fläche von ca. 386 m² die bestehende Fettwiese als Magerwiese zu entwickeln. Hierzu ist das Mahdregiem umzustellen.

Die bestehenden Obstbäume sind gemäß Pfb1 zu erhalten. Abgängige Bäume sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflege: Die Flächen sind generell auszuhagern. Das Schnittgut ist abzuräumen. Extensive Pflege mit einer 1 – 2-schürigen Mahd pro Jahr nach der Kräuterblüte. Erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni. Das Schnittgut ist abzuräumen. Auf der Fläche ist auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden zu verzichten. In mehrjährigem Abstand kann eine Düngung der Baumscheiben erfolgen.

Pflanzgebot 1 – Anpflanzung von Obsthochstämmen

Gemäß der im zeichnerischen Teil der Ergänzungssatzung mit "Pfg 1" eingetragenen Symbole Obsthochstämme (regionaltypische Obstsorten) gemäß der nachstehenden Art und Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume müssen vom Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Der Baumstandort ist so zu wählen, dass eine artgerechte Entwicklung des Baumes gewährleistet ist.

Art: Pflanzliste 2

Qualität Hochstamm, StU min. 12-14 cm

Baumart: regionaltypische Obstsorten gemäß „Pflanzenliste 2“

Pflanzgebot 2 –Ansaat einer Saumgesellschaft / Blümmischung

Innerhalb der im zeichnerischen Teil der Ergänzungssatzung gekennzeichneten Fläche „Pfg°2“ ist eine Saumgesellschaft / Blümmischung anzusäen. Die Mahd erfolgt 1-schürig bei Bedarf im Spätwinter.

Pflanzbindung 1

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Pflanzbindung „Pfb°1“ dargestellten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind vom Grundstückseigentümer innerhalb eines Jahres durch Neupflanzungen von Obsthochstämmen zu ersetzen.

Art: Pflanzliste 2

Qualität Hochstamm, StU min. 12-14 cm

Baumart: regionaltypische Obstsorten gemäß „Pflanzenliste 2“

Pflanzbindung 2 – Erhalt einer Feldhecke

Innerhalb der im zeichnerischen Teil der Ergänzungssatzung mit „Pfb 2“ gekennzeichneten Fläche sind die gepflanzten heimischen Sträucher fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ziel ist eine Feldhecke. Abgängige Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen.

Art: Pflanzliste 1

Qualität: 2 x v., Höhe 60-100 cm

Pflanzenliste

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

Pflanzliste 1

Heimische Sträucher für die Pflanzung einer Feldhecke/flächige Gehölzpflanzung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Pflanzliste 2: Obstbäume

Regionaltypische Obstsorten

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

§ 4 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Artenschutz

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

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

Vermeidungsmaßnahmen

Bauzeitenbeschränkung:

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

Ökologische Baubegleitung

Bei Baumaßnahmen oder Abrissarbeiten an Gebäuden und Dachflächen, die außerhalb des Zeitraumes Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden sollen, ist vor Beginn der Arbeiten ein Artenschutzgutachter hinzuzuziehen.

Anbauverbot an der Kreisstraße

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

Erdaushub

Gemäß § 2 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz ist der Erdaushub aus der Baugrube soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen. Fallen zu

hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Wiederverwertung von anfallendem unbelastetem Bodenmaterial außerhalb des Plangebiets auf landwirtschaftlichen Flächen bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Tuttlingen. Bei der baulichen Umsetzung sind die nachfolgenden Ausführungen zu beachten, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamem und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen:

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

Wird für evtl. Auffüllungen zusätzliches Material angefahren, dürfen ausschließlich Materialien zum Einsatz kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert BM- / BG-0 der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial einhalten. Auf technische Detailvorgaben der Ersatzbaustoffverordnung wird hingewiesen. Zertifizierte Ersatzbaustoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe der Verordnung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit „Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke“ in Kraft getreten am 01.08.2023 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen. Andere Materialien, z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über BM- / BG-0 0 nach Ersatzbaustoffverordnung dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt zur Auffüllung verwendet werden.

Bodenfunde

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

Entwässerung

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

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Immendingen

Manuel Stärk, Bürgermeister

3. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Immendingen hat in seiner Sitzung vom 29.01.2024 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Mauenheim, Flst.-Nr. 2494, Maueneheimer Straße“ 1. Änderung und Ergänzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 21.12.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2024 bis einschließlich 13.03.2024 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 21.12.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2024 bis einschließlich 01.04.2024 beteiligt.

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

Ausgefertigt, Immendingen, den

Manuel Stärk Bürgermeister

4. BEGRÜNDUNG

4.1. Anlass und Hintergrund

Ein ehemals im Ortskern von Mauenheim ansässiges Sanitärunternehmen beabsichtigte 2016 aus der Gemarkung auszulagern. Der bestehende Standort war zu klein geworden und dies erzeugte zunehmend Konflikte mit der Nachbarschaft. Um den Unternehmer am Ort zu halten, wurde gemeinsam mit der Gemeinde eine Umsiedlung ins Auge gefasst. So sollte auf dem Flurstück Nr. 2494 am Ortsrand eine Gewerbehalle entstehen. Um die Bebauung und Nutzung entsprechend dem Lageplan von BIA Bauplanung, 2016 zu ermöglichen, wurde durch die Erweiterungssatzung „Mauenheim, Flst.-Nr. 2494, Mauenheimer Straße“ vom 24.02.2017 Baurecht geschaffen und ein Großteil des Flurstücks 2494 in den Zusammenhang des bebauten Ortsteils aufgenommen.

Wie aus dem Lageplan vom 23.12.23 ersichtlich, wurde bei der baulichen Umsetzung die Gewerbehalle nicht wie geplant umgesetzt, sondern teilweise südlich außerhalb des Geltungsbereichs der Erweiterungssatzung und innerhalb der Ausgleichsfläche E2 errichtet.

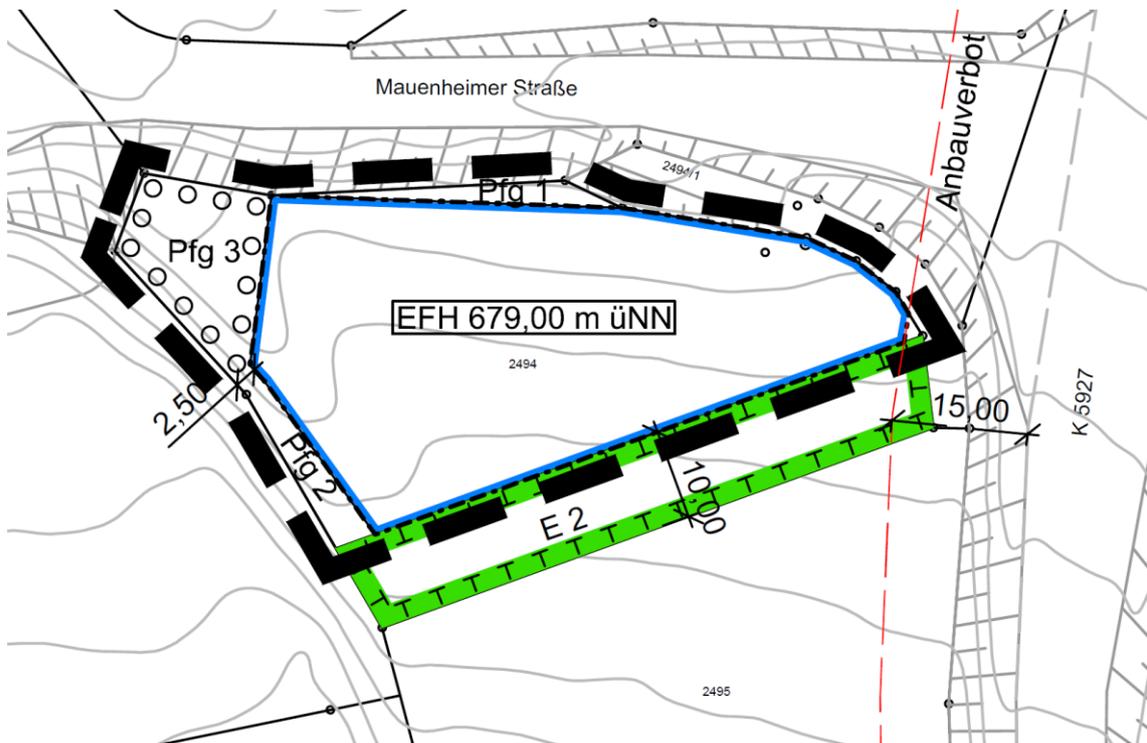
Hierzu erfolgte bereits im Jahr 2022 eine Kompensationsberechnung zum weiteren Ausgleichsbedarf, welcher der Unteren Naturschutzbehörde mit Datum vom 11.08.2022 vorliegt.

Zwischenzeitlich hat das Sanitärunternehmen zusätzlichen Expansionsbedarf auf dem Grundstück angemeldet und möchte die vorhandene Gewerbehalle durch Anbauten erweitern.

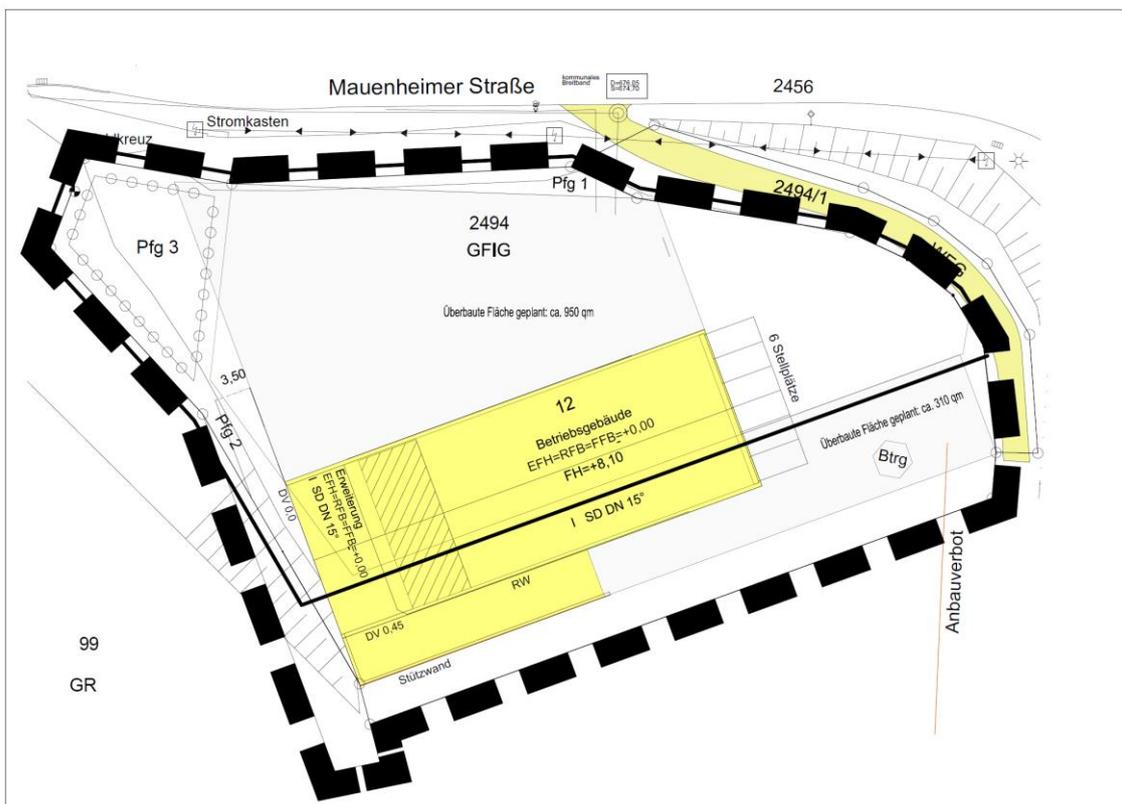
Um den vorliegenden Missstand der fehlplatzierten Halle außerhalb des Geltungsbereichs aufzulösen und für den neuerlichen Erweiterungswunsch das nötige Baurecht zu schaffen sowie dem damit einhergehenden Defizit an Ausgleichs- und Kompensationsfläche zu berichtigen, soll die Erweiterungssatzung nun geändert und erweitert werden. Die Satzung soll Richtung Süden auf das gesamte Flurstück 2494 ausgedehnt und die Baugrenze so angepasst werden, dass die bestehende Halle und die geplanten Anbauten (in gelb) abgedeckt sind. Die benötigten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden planintern sowie auf dem externen Flurstück 2735 umgesetzt.



Lageplan, BIA Bauplanung, Hüfingen, 12.10.2016



Zeichnerischer Teil Ergänzungssatzung „Mauenheim, Flst.-Nr. 2494, Mauener Straße“ vom 24.02.2017

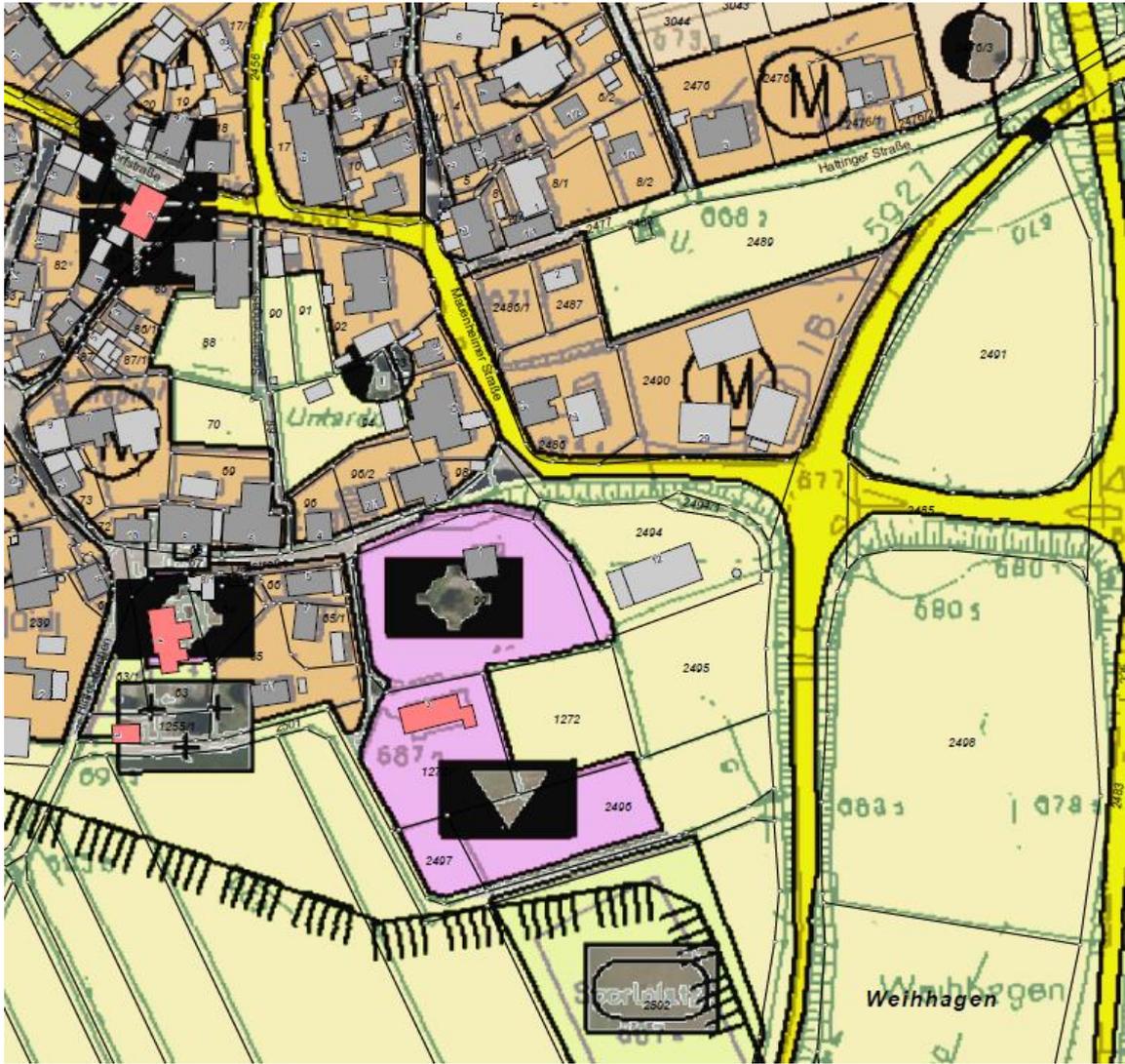


Lageplan, Schreiber, Tuttlingen, 23.11.2023

Grafik:

Der aktuelle Flächennutzungsplan weist das Grundstück als Außenbereich aus. Für den Großteil der Plangebiets gilt die Ergänzungssatzung „Mauenheim, Flst.- Nr.2494, Mauener Straße“ vom 24.02.2017.

So soll mit der 1. Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung nun das bestehende Baurecht für die zukünftige Erweiterung des Standortes angepasst werden.



Grafik Flächennutzungsplan GVV Immendingen – Geisingen, 12.04.2000

4.2. Bestandssituation

Räumliche Lage

Das Gebiet der Ergänzungssatzung liegt im Südosten des Ortsteils Mauenheim. Es wird begrenzt durch die Mauenheimer Straße im Norden, die Kreisstraße K 5927 im Osten, das Pfarrhaus im Westen und eine Streuobstwiese im Süden. Das Gebiet beinhaltet das gesamte Flurstück 2494.



Grafik: Luftbild mit Kataster, ohne Maßstab

Städtebauliches Umfeld

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

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

Das Flurstück Nr. 2494 liegt in einer „Taschenlage“ und ist geprägt durch die umgebende bauliche Nutzung, die sowohl gewerbliche Nutzung als auch Wohnnutzung beinhaltet. Das Flurstück selbst wird mittlerweile vollständig durch das ansässige Sanitärunternehmen genutzt und ist daher durch die Gewerbehalle und die Hofflächen geprägt. Im Randbereich sind Begrünungsmaßnahmen vorhanden.

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

Aktuelle Flächennutzung

Das Flurstück Nr. 2494 der Gemarkung Mauenheim wird bereits im Zuge der ursprünglichen Ergänzungssatzung gewerblich genutzt. Der südliche Grenzbereich ist als Teil einer sich nach Süden ausdehnenden Streuobstwiese genutzt.

Topografie

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

Erschließung

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

Ver- und Entsorgung

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

4.3. Verfahren

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

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

4.4. Ziele der Festsetzungen

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

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

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

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

Die in Mauenheim vorherrschende Dachform ist das Satteldach. Somit soll dies auch für den Bereich der Ergänzungssatzung festgesetzt werden. Um der Gestaltung und praxisorientierten Bebaubarkeit der gewerblich genutzten Fläche mehr Flexibilität zu gewähren werden zudem Flachdächer zugelassen.

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

Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern die Zielsetzung, ein durchgrüntes Mischgebiet zu schaffen. Die nicht überbauten Flächen des bebauten Grundstücks sind gärtnerisch anzulegen. Bereits umgesetzte Pflanzungen werden in der Änderung als Pflanzbindungen (Pfb) gesichert und durch weitere Pflanzgebote (Pfg) ergänzt. Hierdurch kann eine Eingrünung des Plangebiets unter Berücksichtigung des Bestandes erreicht werden.

Planextern werden durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft wird eine extensive Mähwiese entwickelt. Mit der Umsetzung wurde nach der Kompensationsberechnung 2022 zum Bauantrag bereits begonnen.

4.5. Umweltbericht

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

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

4.6. Eingriffsbewertung zur Ergänzungssatzung

Planungsanlass und Aufgabenstellung

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

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

Bereits 2016/17 erfolgte eine Bestandsbeschreibung und -bewertung. Es wurden planinterne und planexterne Maßnahmen zur Kompensation des entstehenden Defizites festgelegt.

Im Jahr 2022 erfolgte eine separate Kompensationsberechnung, da das Gebäude weiter südlich im Bereich der damals festgelegten Ausgleichsmaßnahme errichtet wurde. Die planexterne Maßnahme E1 von 5.530 m² wurde daraufhin um ca. 1.500 m² erweitert. Die Mähwiese wurde nun auf einer Fläche von 7.030 m² auf Flurstück Nr. 2735 umgesetzt.

Im vorliegenden Verfahren werden nun die damals festgelegten Maßnahmen sowie der Status quo berücksichtigt und dem Mehr an Versiegelung / Bebauung gegenübergestellt.

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit sowie die Bewertung von Eingriffen in die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch und Kultur und Sachgüter werden verbal-argumentativ durchgeführt. Für die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope erfolgt eine detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Die Basis für die Bewertung bilden die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen“ (LFU 2005). Die allgemeine Bestandsaufnahme und die Erhebung der Biotoptypen erfolgten mittels einer Ortsbegehung am 05.10.2016 für den Ursprungszustand sowie für das jetzige Verfahren am 14.12.2023.

Kurzdarstellung des Planinhaltes und der Planungsziele

Im Plangebiet ist die Fa. Bürsner ansässig. Das Grundstück umfasst das Betriebsgebäude mit Büro, Werkstatt und Lagerhallen sowie die erforderlichen Hofflächen.

Die Baugrenze wird in der 1. Änderung und Erweiterung größer gefasst. Eine GRZ ist nicht festgesetzt, ergibt sich aber aus der BauNVO. Gemäß BauNVO ist eine GRZ von 0,6 zulässig sowie eine Überschreitung der GRZ bis auf 0,8 für Nebenanlagen.

Weiter berücksichtigt die 1. Änderung und Erweiterung, dass die Hoffläche vollversiegelt ist. Dies wurde auch in der Kompensationsberechnung von 2022 bereits berücksichtigt.

Charakterisierung des Untersuchungsraums

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Mauenheim und umfasst das Flurstück 2494.

Das Flurstück wird begrenzt durch die Mauenheimer Straße im Norden, die Kreisstraße K 5927 im Osten, das Pfarrhaus im Westen und Grünlandflächen mit Streuobstnutzung im Süden. Das Gelände liegt ca. 1,0 m über dem Niveau der Mauenheimer Straße im Norden und steigt nach Süden nochmal um ca. 2,0 m an.

Neben dem Betriebsgebäude befinden sich umfangreiche Hofflächen auf dem Grundstück sowie L-Steine und Natursteinmauern, um die Höhenunterschiede zu überwinden. Im Nordwesten sind die Retentionsfläche umgesetzt und begrünt sowie in deren Randbereich 5 Obsthochstämme gepflanzt. Im Norden wurde die Hoffläche bereits erweitert und die bestehende Feldhecke durch eine Pflanzung von Sträuchern ergänzt. Im Westen erfolgte bislang keine Gehölzpflanzung. Im Süden besteht oberhalb des Höhenversatzes ein Teilbereich einer

sich nach Süden ausdehnenden Streuobstwiese. Die Wiese wird extensiv bewirtschaftet und umfasst fünf ältere Obstbäume auf dem Flurstück 2494.

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

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

Schutzgut Boden

Geologischer Untergrund

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

Boden

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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras, welche von tertiärem Älterem Juranagelfluh mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Bodennutzung

Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt.

Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebiets bekannt.

Bodendenkmale

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

Bestandsbewertung

Gemäß der rechtskräftigen Ergänzungssatzung wäre bei einer GRZ von 0,6 eine Bebauung von ca. 1.290 m² sowie für Nebenanlagen von zusätzlich 430 m² zulässig. Wobei Hofflächen wasserdurchlässig herzustellen wären. Ergibt 1.720 m².

Bereits 2022 hatte man neu bilanziert und einen Neuversiegelung von 638 m² (Gebäude) und 1.727 m² Hofflächen (vollversiegelt) zugrunde gelegt. Ergibt 2.365 m².

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

Die Ermittlung der Bodenfunktionen teilt sich auf die Einzelbewertung von:

- der natürlichen Ertragsfähigkeit,
- dem Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
- dem Filter und Puffer für Schadstoffe,

- Standort für naturnahe Vegetation.

Für den Bestand wurden seitens des LRA folgende Bewertung übermittelt

Natürliche Bodenfruchtbarkeit in BWE	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf in BWE	Filter und Puffer für Schadstoffe in BWE	Durchschnittliche Wertigkeit in BWE / m ²	Durchschnittliche Wertigkeit in Ökopunkte / m ² *)
2	1	3	2,0 BWE	8 ÖP

Ermittlung und Bewertung des Eingriffs

Durch das erweiterte Baufenster ergibt sich in der 1. Änderung und Erweiterung eine zulässige Versiegelung von:

Bebauung	Fläche in m ²	Faktor der maximal überbaubaren Fläche	maximal überbaubare Fläche / Versiegelung m ²
Planungsgebiet gesamt	3.175 m ²	, davon	m ²
Nettobauland			
GRZ 0,6	3.175	0,6	1.905 m ²
GRZ-Überschreitung bis 0,8		0,2	635 m ²
gesamt			2.540 m²

Dies ergibt eine Mehrversiegelung von 175 m² gegenüber der Berechnung von 2022.

Vollversiegelte Flächen besitzen keine Wertigkeit mehr.

Damit ergibt sich ein **neuer Kompensationsbedarf** im Schutzgut Boden von 175 m² x 8 ÖP/m² = **1.400 ÖP**

Allgemein gültige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

Spezielle Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Für Dacheindeckungen und die Ableitung von Niederschlagswasser ist die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig. Das anfallende Dachflächenwasser wird somit schadlos nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht.
- Gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Flächen.

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

Schutzgut Fläche

Im Schutzgut Fläche wird keine Wertigkeit der Fläche vorgenommen, sondern lediglich die Flächengröße betrachtet. Die Wirkungen des Flächenverbrauchs zeigen sich in den anderen aufgeführten Schutzgütern, da dort die Wertigkeit und Funktion der Fläche zum Tragen kommt. Eine tabellarische Auflistung von Wirkfaktoren erfolgt daher nicht.

Zu betrachten sind im Schutzgut Fläche Kriterien wie Flächengröße, Ausgangsnutzung, Effektivität der Flächennutzung, Folgeflächenverbrauch, Wirkung auf umliegende Flächen (Zerschneidung, Degradation, Biotopverbund), Reversibilität der Flächennutzung und die Überprüfung des tatsächlichen Bedarfs.

Bestandsbewertung

Es handelt sich um einen vorgenutzten, gewerblichen Standort. Sämtlicher äußere und innerer Erschließung ist vorhanden.

Ermittlung und Bewertung des Eingriffs

Der Versiegelungsgrad wird nicht signifikant erhöht, erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten. Im Sinne des Flächensparens ist es Ziel eine Erweiterung am bestehenden Standort zu ermöglichen.

Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsbereich. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasser- oder Quellschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten.

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

Ein Großteil der Grundstücksflächen ca. 75% sind bereits versiegelt. Das anfallende Niederschlagswasser wird in die Retentionsmulde im Nordwesten des Grundstückseingeleitet und versickert. Somit wird die Grundwasserneubildung vor Ort unterstützt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Für Dacheindeckungen und die Ableitung von Niederschlagswasser ist die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig. Das anfallende Dachflächenwasser wird somit schadlos nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht.
- Gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Flächen.

Ermittlung und Bewertung des Eingriffs

Durch die oben aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen in weiten Teilen vermieden werden. Der natürliche Wasserkreislauf wird durch die Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen unterstützt. Gegenüber dem bereits berücksichtigten Eingriff kommt es nur zu einer minimalen Erhöhung des Versiegelungsgrades. Es erfolgt somit kein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG.

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

Schutzgut Klima, Luft

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

Innerhalb des Plangebiets befinden sich klimawirksame Strukturen (Gehölzbestände), die eine positive Wirkung durch Kalt- und Frischluftentstehung sowie die Bindung von Stäuben etc. haben.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

Ermittlung und Bewertung des Eingriffs

Durch die oben aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen in weiten Teilen vermieden werden. Die geplante Erweiterung erfolgt im Bereich des bestehenden Betriebsgebäudes. Im westlichen Grenzbereich bleibt eine unbebaute Fläche für die Luftleitbahn in Richtung Ortslage erhalten. Da es sich jedoch um eine kleinräumige Veränderung Ortsrandlage handelt und die angrenzenden Wiesenflächen weiterhin als wichtige Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete zur Verfügung stehen, sind keine signifikanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten. Die Verringerung der Kaltluftproduktionsflächen sowie die Erhöhung des Versiegelungsgrades werden daher als nicht erheblich angesehen. Der Kaltluftabfluss in die Ortslage von Mauenheim wird durch die geplante Bebauung ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt.

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

Schutzgut Arten und Biotope

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

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

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

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

Im Plangebiet kommen folgende Biotoptypen vor:

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

33.41 Fettwiese mittlerer Standorte

Im Süden besteht noch ein Rest der ursprünglichen Fettwiese mittlerer Standorte. Kennzeichnende Pflanzenarten sind typische Wiesenarten wie z.B. Rot-Klee, Wiesen-Labkraut, Kleine Braunelle, aber auch Stickstoffzeigerarten wie Wiesen-Bärenklau und Wiesen-Kerbel. Vereinzelt sind Magerkeitszeiger wie Hornklee und rundblättrige Glockenblume vorhanden.

41.10 Feldgehölz / 41.22 Feldhecke

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

45.40 Streuobstbestand

Am Südrand des Flurstücks 2494 befindet sich ein Streuobstbestand mit fünf hochstämmigen Obstbäumen (Birne, Apfel und Zwetschge). Die Obstbäume besitzen ein hohes Durchschnittsalter.

45.10-30 Einzelbäume

Am westlichen Rand der Retentionsmulde wurden fünf unterschiedliche Obsthochstämme gepflanzt.

60.10 von Bauwerken bestandene Fläche

Es handelt sich hierbei um das Betriebsgebäude der Fa. Bürsner.

60.21 völlig versiegelte Straße oder Platz

Die Hofflächen und Parkplätze sowie weitere Lagerflächen sind überwiegend asphaltiert und vollversiegelt.

60.60 Garten

Die übrigen Grundstücksflächen, die unversiegelt sind, werden dem Typ „Garten“ zugeordnet. Es handelt sich um kleinere Rasen oder Wiesenflächen sowie die begrünte Retentionsmulde.

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Flächen
- Ergänzung der Feldhecke zur Mauenerheimer Straße hin, Eingrünung/Abschirmung nach Norden (Pfb)
- Ansaat einer Saumgesellschaft / Blümmischung (Pfg 2)

Ermittlung und Bewertung des Eingriffs

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Biotop-Schlüssel	Biotoptyp	Bestand							Planung								
		Grundwert	Wertspanne	Faktoren			Biotopwert	Fläche in m²	Bilanzwert	Grundwert	Wertspanne	Faktoren			Biotopwert	Fläche in m²	Bilanzwert
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte *)	15	-	-	-	-	15	386	5.790	15	-	-	-	-	15	386	5.790
35.11	Saumgesellschaft/ Blühhmischung	-	-	-	-	-	-	-	-	12	-	-	-	-	12	140	1.680
41.10	Feldgehölz	19	11-27	-	-	-	19	40	760	19	11-27	-	-	-	19	40	760
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	19	11-27	-	-	-	19	20	380	19	11-27	-	-	-	19	20	380
45.10-30a	Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen (60.60)	gemäß Bilanzierung 2017 je gepflanztem Baum 564 ÖP							3.126	Bestand + siehe Tabelle unten						5.946	
45.40b	Streuobst auf mittelwertigen Biotoptypen (33.41)	+5	-	-	-	-	5	386	1.930	+5	-	-	-	-	5	386	1.930
60.10	von Bauwerken bestandene Fläche	1	1	-	-	-	1	638	638	1	-	-	-	-	1	1.905	1.905
60.21	völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1	-	-	-	1	1.727	1.727	1	1	-	-	-	1	635	635
60.60	Garten	6	6	-	-	-	6	364	2.184	6	6	-	-	-	6	49	294
Summe Bestand		Biotopwertpunkte							16.535	Summe Planung						Biotopwertpunkte	19.320

Biotopwertbilanz	Summe Wertpunkte Bestand	16.535
	Summe Wertpunkte Planung	19.320
	Überschuss	2.785

*) In den Bilanzen 2016/17 und auch 2022 wurde für die nun verbleibende Fläche der Maßnahmenfläche E2 mit 386 m² eine Aufwertung der Fettwiese (13ÖP) in eine Magerwiese angenommen, welche aber bislang nicht umgesetzt worden war. Dies entspricht einer angenommenen Aufwertung der 386 m² von 13 ÖP (Fettwiese) auf 15 ÖP (Magerwiese) von insgesamt 772 ÖP. Daher wurde zur Satzung in Abstimmung mit der UNB des LRA Tuttlingen diese Fläche als Maßnahmenfläche E2 in den Bebauungsplan wieder aufgenommen und das Pfg 1 von drei auf fünf Bäume erhöht, um diese Differenz in der Bilanz auszugleichen.

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

Pflanzgebot		StU	bei	+ 80 cm	prognostizierter	Planwert *)	Biotopwert	Anzahl der Bäume	Bilanzwert
Pfg 1	Anpflanzung von Obstbäumen	14	+	80	= 94	6	564	5	2.820
Gesamtbilanz Baumpflanzungen							Biotopwertpunkte		2.820

*)

6 = auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen

5 = auf mittelwertigen Biotoptypen

4 = auf mittel- bis hochwertigen Biotoptypen

Das Schutzgut Arten und Biotope wurde in der Bestandsanalyse im Durchschnitt als Schutzgut von mittlerer Bedeutung eingestuft. Im Planungsgebiet überwiegen flächenmäßig artenarme Biotope.

Die Eingriffsbilanzierung berücksichtigt ein nicht umgesetztes Pflanzgebot (Anlage Feldgehölz) und die geplante Neupflanzung von fünf Obsthochstämmen sowie die Anlage einer Saumgesellschaft / Blümmischung im Westen des Grundstücks und die Entwicklung einer Magerwiese (E2). Auf diese Weise wird planintern ein **Überschuss von 2.785 ÖP** erreicht, der schutzgutübergreifend für die Defizite im Schutzgut Boden im Zusammenhang mit der 1. Änderung und Erweiterung angerechnet werden kann.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

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

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

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

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

Ermittlung und Bewertung des Eingriffs

Durch die 1. Änderung und Erweiterung kommt es nur zu einer minimalen Erhöhung der zulässigen Bebauung und einer Ausweitung des Baufensters, welches weitestgehend den bisherigen Bestand abbildet. Die bisherigen Nebenanlagen werden zum Gebäude hinzugenommen und im Süden durch einen Anbau erweitert. Sämtliche Anbauten fügen sich an den Hauptbaukörper an. Nach Süden hin ist die Einsehbarkeit und v.a. die Höhe der Gebäude durch den topografisch bedingten Geländesprung reduziert.

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

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

Schutzgut Mensch

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

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

Die ursprüngliche Ansiedlung des Unternehmens im Plangebiet wird Verkehrslärm (An-/Abfahrt) nach sich ziehen. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten. Durch die geplante 1. Änderung und Erweiterung kommt es zu keinen wesentlichen Veränderungen. Somit kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch bzw. auf das Wohnumfeld. Weitere Veränderungen oder Beeinträchtigungen bezogen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das bestehende Betriebsgebäude ist als Sachgut zu werten. Dieses bleibt erhalten und wird erweitert. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine weiteren Kultur- und Sachgüter vorhanden. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Maßnahmenkonzept

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Die planinternen Ausgleichsmaßnahmen werden durch städtebauliche Vorgaben, die als Festsetzungen in der Ergänzungssatzung Rechtsverbindlichkeit erlangen, erreicht. Hierzu gehören vor allem Pflanzgebote zu Ge-

hölzpfanzungen sowie die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Flächen und die Ausweisung einer Maßnahmenfläche.

Die Anrechnung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt z.T. schutzgutübergreifend in den einzelnen Kapiteln der Konfliktanalyse.

4.7. Artenschutz

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

Im Rahmen des Verfahrens 2016 / 2017 wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung von Baader Konzept erstellt, um die Frage zu klären, inwiefern die geplante Bebauung auf dem Flurstück 2494 artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen könnte [Baader Konzept 2016]. Der Fokus lag auf potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten, europarechtlich geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie.

Die Untersuchung erfolgte in einer zweistufigen Arbeitsweise. Im ersten Arbeitsschritt wurde eine Relevanzprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der vertiefenden Untersuchungen wurden in der „Artenschutzrechtliche Beurteilung“ (Baader Konzept 2016) dargestellt. Die damals erforderlichen Maßnahmen wurden umgesetzt.

Artenschutzrechtliche Bewertung des Eingriffs

Durch die 1. Änderung und Erweiterung kommt es nicht zu wesentlichen Veränderungen der vorhandenen Habitatstrukturen. Die geplante Erweiterung erfolgt im Wesentlichen auf bereits als Nebenanlagen versiegelten Flächen. Wertgebende Strukturen wie die fünf Obstbäume im Süden und die extensiv bewirtschaftete Wiese bleiben unberührt. Es fand ein Ortstermin mit einer fachkundigen Person von Baader Konzept am 14.12.2023 statt.

Für künftige Baumaßnahmen werden zwei Maßnahmen zum Artenschutz in die Änderungssatzung übernommen. Hierbei handelt es sich um die Einhaltung der gesetzlichen Schonfristen für mögliche Rodungsarbeiten sowie einer Überprüfung durch eine ÖBB bei künftigen Bau- oder Sanierungsmaßnahmen an dem Gebäude. Ein aktueller Handlungsbedarf besteht nicht.

Vermeidungsmaßnahmen

Bauzeitenbeschränkung:

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

Ökologische Baubegleitung

Bei Baumaßnahmen oder Abrissarbeiten an Gebäuden und Dachflächen, die außerhalb des Zeitraumes Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden sollen, ist vor Beginn der Arbeiten ein Artenschutzgutachter hinzuzuziehen.