

In Kraft getreten am: 3.8.06

Hilgert

**Satzungen der Gemeinde Berg**  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
und den örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

**„Parkierungsanlage der Firma Rafi“ 3. Bauabschnitt**

Der Gemeinderat der Gemeinde Berg hat in öffentlicher Sitzung am 26.07.2006 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Parkierungsanlage der Fa Rafi“ 3. BA aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. §10 +12 des Baugesetzbuches (BauBG) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. 06. 2005 (BGBl I, S. 1818)
2. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) idF vom 08.08.1995 (GBl.S.617), zuletzt geändert durch Gesetz v. 14.12.2004 (GBl. S.895),
3. §4 der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (Gemeindeordnung-GemO) idF vom 24.07.2000 (Gbl. S.581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (Gbl. S. 20)
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) idF vom 23.01.1990 (BGBl I,S.132), zuletzt geändert am 22.04. 1999 (BGBl I, S466)

**§1**

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Lageplan des Vermessungsbüros Kohler in Berg vom 26.07.2006,

**§2**

Bestandteile der Satzungen

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem:  
Zeichnerischen Teil vom 26.07.2006  
Textlichen Teil vom 26.07.2006
2. den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO bestehend aus dem:  
Zeichnerischen Teil vom 26.07.2006  
Textlichen Teil vom 26.07.2006

**§3**

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des §75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

**§4**

In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Berg, 26.07. 2006

Helmut Grieb - Bürgermeister



## Textliche Festsetzungen

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Parkierungsanlage der Fa. Rafi“ 3. BA

- A) Planzeichnung, siehe zeichnerischer Teil vom 26.07.2006  
B) Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)
1. Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit §§ 1 und 12 (1) BauNVO festgesetzt.  
Zulässig sind:
    - a) private Autoabstellplätze für Betriebsangehörige der Fa. Rafi
    - b) als bauliche Anlagen sind nur Anlagen zugelassen, die der Bewirtschaftung dienen z.B. Stellplatzabtrennungen in Holz, Abschrankungen, Einfriedigungen  
Anlagen, die der Entsorgung des Oberflächenwassers dienen.
  2. § 9 Abs. 13. BauGB Führung von oberirdischen Versorgungsanlagen und Leitungen
    - a) Innerhalb des oberirdischen Leitungsrechts (Schutzstreifen für Elektroleitungen) müssen die Bäume und Sträucher einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen haben.
  3. § 9 Abs. 20 BauGB Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
    - a) Für die Beleuchtung sind Natriumniederdruckleuchten mit niedriger Lichtpunkthöhe zu verwenden.
    - b) Aus folgender Pflanzliste sind Baum- und Straucharten für Einzelbäume und die flächige Bepflanzung zu wählen und an den im Plan eingetragenen Stellen zu pflanzen. Der eingezeichnete Standort kann aufgrund örtl. Umstände bis 5 Meter verschoben werden
    - c)

Wildapfel	(malus communis)
Wildbirne	(Pyrus communis)
Traubenkirsche	(Prunus Padus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Eberesche oder Vogelbeere	(Sorbus auenparia)
Elsbeere	(Sorbus tarmiualis)
Mehlbeere oder Mehlbirne	(Sorbus aria)
Feldahorn	(Acer compestre)

Aufgestellt: Berg 26.07.2006

  
Helmut Grieb - Bürgermeister



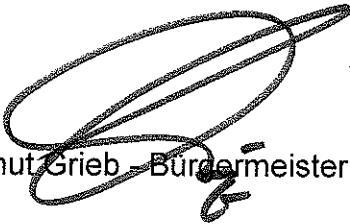
## Örtliche Bauvorschriften

Nach § 74 LBO

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Parkierungsanlage Fa. Rafi“ 3. BA

- a) die Bodenbeläge müssen sickerfähig sein. Als Belag sind Rasengittersteine oder Schotterrassen zu verwenden.
- b) Das Oberflächenwasser muss an Ort und Stelle so weit wie möglich versickert werden. Nicht versickerbares Oberflächenwasser muss dem geplanten Retentionsbecken zugeführt werden. Die Ableitung aus dem Retentionsbecken in den Tobelbach ist hydraulisch so zu gestalten, dass der Wasserabfluß im Gewässer nicht beeinträchtigt wird.

Aufgestellt: Berg 26.07.2006



Helmut Grieb - Bürgermeister



# **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

## **„Parkierungsanlage Fa RAFI“ 3.Bauabschnitt**

### Allgemeines

Mit der Genehmigung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Firma RAFI“ vom 28.8.1996 wurden innerhalb der Betriebsflächen größere Erweiterungsmaßnahmen vorgenommen. Die dafür notwendigen Parkplätze führten zur Erstellung der Vorhaben und Erschließungspläne „Provisorische Parkierungsanlage der Fa. Rafi“ 1.+2. Bauabschnitt. Wegen der vermehrten Einführung des Schichtarbeitbetriebes müssen zusätzliche Parkierungsmöglichkeiten geschaffen werden, weil beim Schichtarbeitsbetrieb ankommende und abfahrende Fahrzeuge zeitversetzt parken müssen

### Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Die Planungsfläche kann aus dem genehmigten Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental entwickelt werden. Sie liegt teilweise im Bereich des Sicherheitsabstandes einer darüber hinwegführenden Elektro- Hochspannungseitung.

### Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll der dringende Bedarf zur Unterbringung von Autoabstellplätzen für die Bediensteten der Firma RAFI gedeckt werden.

### Nutzungsart des Gebietes

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, wobei nur Flächen für Autostellplätze ausgewiesen werden.

### Erschließung

Das Plangebiet grenzt an die vorhandene Parkierungsanlage und wird über die vorhandenen Fahrgassen erschlossen. Dies verlangt die Unterbrechung eines bestehenden Erdwalles an drei Stellen. Die Vorhaben- und Erschließungspläne „Provisorische Parkierungsanlage Fa RAFI“ 1.+2. Bauabschnitt werden in diesen Bereichen geändert.

### Abwägung nach §1a BauGB und Umweltbericht

Siehe dazu Anhang zur Begründung

### Örtliche Bauvorschriften

Die Herstellung von versickerungsfähigen Bodenbelägen wird verlangt, um den Grundwasserzufluss des Oberflächenwassers nicht zu verändern. Die Größe des Retentionsbeckens ist abhängig von der Versickerungsmöglichkeit des Oberflächenwassers.


### Ausmaß und Nutzung

Auf einer Fläche von 3785 qm sollen ca. 158 Stellplätze neu geschaffen werden. Zusätzlich wird eine Grünfläche von 1525 qm ausgewiesen. Gesamtfläche 5310 qm

Kosten und Finanzierung

Die Verwirklichung des Vorhabens und der Erschließung ist Angelegenheit des Vorhabenträgers. Er hat auch sämtliche anfallenden Kosten zu tragen. Die Finanzierung des Vorhabens ist gewährleistet. Auf den entsprechenden Durchführungsvertrag wird verwiesen.

Aufgestellt: Berg, 26.07.2006




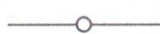
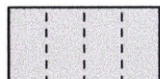


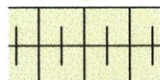


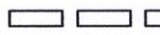
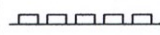
Helmut Grieb - Bürgermeister

Gemeinde: **Berg**

Name: **Parkierungsanlage der Fa. Rafi, 3. BA**

BP/VBP	örtl. Bauvorschriften Satzungsbeschluss ab 01.01.2006	Änderungen u. Erweiterungen	Satzungsbeschluss	In Kraft getreten
<b>VEP</b>	<b>JA</b>		<b>26.07.2006</b>	<b>03.08.2006</b>

### Erklärung der Planzeichen

	bestehendes Gebäude
	bestehende Flurstücksgrenze
	geplante Stellplätze (Anordnung der Stellplätze nicht verbindlich)
	Übernahme der Abgrenzung des Flächennutzungsplanes
	Anpflanzung von heimischen Bäumen (siehe Pflanzliste)
	Sichtschutzwall max. 1,50m hoch
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
	Grenze des räumliche Geltungsbereiches und der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes
	Grenze angrenzender Bebauungspläne
	Leitungsrecht (oberirdischer Schutzstreifen für EnBW-Leitungen)

**ROLF DENI**  
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT

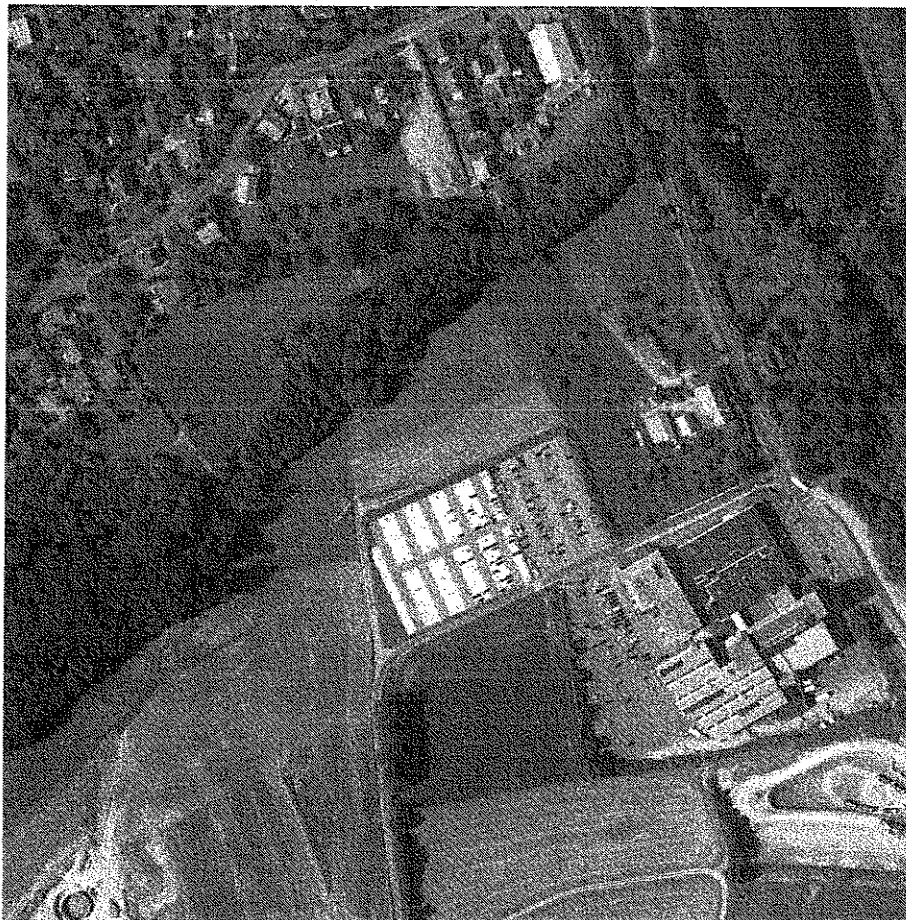
☎ (0751) 13260  
Fax 13292

## **UMWELTBERICHT**

**ZUM  
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN  
„PARKIERUNGSANLAGE FA. RAFI, 3. BAUABSCHNITT**

**NACH BAUGB § 2 ABSCHN. 4**

STAND: MAI 2006



Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Parkierungsanlage Fa. RAFI 3. BA‘

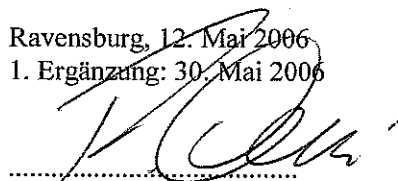
Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Parkierungsanlage Fa. RAFI, 3. Bauabschnitt‘

Umweltprüfung und Umweltbericht nach BauGB § 2 Abschn. 4

Auftraggeber: Fa. RAFI GmbH & Co.KG  
Ravensburger Straße 128-134  
88276 Berg

Verfasser: Dipl.-Ing. Rolf Deni  
Freier Landschaftsarchitekt  
  
Bachstraße 36  
88214 Ravensburg  
Tel.: 0751/13260; Fax: 0751/13280  
E-Mail: info@rolf-deni.de

Ravensburg, 12. Mai 2006  
1. Ergänzung: 30. Mai 2006

  
.....  
Rolf Deni

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	4
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	4
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	4
2.1.1	Schutzgut Mensch	4
2.1.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	5
2.1.3	Schutzgut Boden	5
2.1.4	Schutzgut Wasser	6
2.1.5	Schutzgut Klima und Luft	6
2.1.6	Schutzgut Landschaft	6
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	6
2.1.8	Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes	7
2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	7
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung	7
2.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	7
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	7
2.3.1	Vermeidungsmaßnahmen	7
2.3.2	Minimierungsmaßnahmen	7
2.3.3	Kompensationsmaßnahmen	8
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	8
3.	Eingriffsregelung – Kompensation des Eingriffs	8
4.	Zusätzliche Angaben	10
4.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	10
4.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltbeobachtung	10
4.3	Hinweis auf Schwierigkeiten in der Zusammenstellung der Informationen	10
4.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	10
5.	Pflanzenliste zur Bepflanzung der Erdmodellierungen und Retentionsflächen	11
	Literatur und Grundlagen	12
	Anhang Fotodokumentation	13
	Maßnahmenplan	16

## **1. Einleitung**

### 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

#### Angaben zum Standort

Das Erweiterungsgelände schließt unmittelbar an der Nordseite der bestehenden Parkierungsanlage an. Diese befindet sich im Anschluss an das Firmengebäude der Fa. RAFI nördlich der Kleintobeler Straße. Die Zufahrt erfolgt von der Ravensburger Straße (L 291).

#### Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Gesamtgelände liegt am Hangfuß der Westlichen Grundmoräne des Schussentals, oberhalb der L 291, am Rande des genehmigten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Firma RAFI“ und der Bebauungspläne „Provisorische Parkierungsanlage der Fa. RAFI“ 1. und 2. Bauabschnitt.

Die vorhandenen Parkierungsanlagen werden den gestiegenen Anforderungen nicht mehr gerecht. Durch die Ausdehnung des Schichtarbeitbetriebes, welcher durch die gestiegene Produktion notwendig wird, ist das zeitversetzte Parken auf den vorhandenen Parkierungsflächen nicht mehr reibungslos möglich und neue Parkierungsflächen müssen hierfür geschaffen werden.

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental weist die Fläche als Außenbereich aus. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit §§ 1 und 12 (1) BauNVO getroffen. Hier sind private Autostellplätze für Betriebsangehörige der Fa. RAFI zugelassen.

Zugelassen sind nur bauliche Anlagen, die der Bewirtschaftung des Parkierungsgeländes dienen, wie zum Beispiel Stellplatzabtrennungen aus Holz, Abschränkungen, Einfriedungen und Anlagen zur Entsorgung des Oberflächenwassers.

### 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Ausweisung neuer Parkierungsflächen für Mitarbeiter um dem gestiegenen Bedarf gerecht zu werden. Durch die Anordnung der neuen Parkierungsflächen direkt im Anschluss an die bestehenden kann der Bau von neuen Erschließungsstraßen vermieden werden und die Bodenversiegelung wird so auf das notwendige Maß begrenzt. Dies entspricht den Anforderungen des Baugesetzbuches nach § 1a Abs. 2 Satz 1 (sparsamer und schonender Umgang mit Boden).

Das Niederschlagswasser wird über die Fläche durch offenporige Beläge versickert und der Überschuss einem Retentionsteich zugeführt.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

#### 2.1.1 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung der Auswirkungen des Planvorhabens stehen die Aspekte Arbeitsumfeld, Erholung und Gesundheit im Vordergrund. Veränderungen des Landschaftsbildes können sich dabei auf die Erholungsfunktionen auswirken.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch die Betriebsgebäude der Fa. RAFI und die bestehenden Parkierungsanlagen geprägt. Zwischen der L 291 und der Parkierungsanlage befindet sich noch eine Hofstelle mit Wohngebäuden. Im Norden sind Reste einer Streuobstwiese

vorhanden. Das Plangebiet selbst wird als Wirtschaftsgrünland genutzt. Landschaftsbild prägend ist der Gehölzsaum im Tobel des Tobelbaches im Norden.

Bewertung:

Vom Gebiet selbst gehen keine Wirkungen für die Erholungsfunktion aus, da die Betriebsflächen der Fa. RAFI zu nahe sind.

Durch die geplante Parkierungsanlage sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Arbeitsumfeld, die Erholung und Gesundheit zu erwarten.

Durch die Entflechtung der Parkierungsmöglichkeiten im Schichtbetrieb können sich positive Auswirkungen auf die Sicherheit und das Wohlbefinden der Mitarbeiter ergeben.

### 2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der an die Erweiterung angrenzende Bodenwall ist dicht mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Diese Bepflanzung erfüllt nach ihrer Zusammensetzung und Dichte den Charakter eines Vogelschutzgehölzes und soll deshalb soweit wie möglich erhalten bleiben. Im nördlichen Anschluss sind bereits Stellflächen aufgekieist, die keine Bedeutung für Pflanzen und Tiere haben. Das angrenzende Grünland wird noch als Wirtschaftswiese genutzt. Der nördlich verlaufende Tobelbach mit seinem Gehölzsaum wird von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.

Bewertung:

Wertvolle Biotope sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen. Der Eingriff im Bereich des Wirtschaftsgrünlandes ist für das Schutzgut Pflanzen und Tiere als gering zu bezeichnen. Der Gehölzbestand auf dem bestehenden Erdwall ist als Vogelschutzgehölz von Bedeutung für die Vogelwelt. Dieser Bestand wird, bis auf die Flächen für 2 Durchfahrten zur Erweiterungsfläche, erhalten.

### 2.1.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt am Rand der Schussenaue am Hangfuß der westlichen Grundmoräne. Die geologische Karte gibt für diesen Bereich Geschiebelehm (verwitterte Grundmoräne) an, meist mit sandigen, stauigen Auflagen.

Die Böden sind meist stark verwittert und weitgehend entkalkt; dabei weisen sie eine geringe Durchlässigkeit auf.

Bewertung:

Die Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation ist gering, für Kulturpflanzen, nach derzeitiger Nutzung, gering bis mittel.

Die Leistungsfähigkeit des Bodenkörpers im Wasserhaushalt steht in Relation zur Korngrößenverteilung des jeweiligen Bodens. Die Bedeutung der Lehm Böden als Ausgleichskörper ist im Gebiet aufgrund der geringen Durchlässigkeit als mittel einzustufen. Der Lehmanteil hat ein großes Potential für die Pufferung von Schadstoffen Diese Funktion wird als hoch eingestuft. Eine besondere Funktion des Bodenkörpers im Gebiet als landschaftsgeschichtliche Urkunde ist nicht bekannt. Die Empfindlichkeit des Bodens für Versiegelungsmaßnahmen durch Überbauung ist naturgemäß sehr hoch, da dadurch die Bodenfunktionen verloren gehen. Durch die geplante Maßnahme werden ca. 3.700 m<sup>2</sup>, zumindest teilweise versiegelt und die Bodenfunktionen beeinträchtigt bzw. zerstört.

#### 2.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Der Tobelbach ist nördlich außerhalb des Plangebietes gelegen und hat hierauf keine Auswirkungen.

Grundwasser wurde bei den vorangegangenen Baumaßnahmen (Parkierungsflächen) nicht angetroffen. Es ist davon auszugehen, dass dies auch bei der vorliegenden Planung nicht der Fall sein wird. Von einer Gefährdung des Grundwassers durch die geplante Nutzung ist nicht auszugehen.

##### Bewertung:

Durch das Planvorhaben entstehen keine Eingriffe in den Grundwasserhaushalt. Die Parkierungsflächen werden mit offenporigen Belägen ausgestattet und das abfließende Wasser einem Retentionsteich zugeführt, so dass das Wasser aus der Fläche entsprechend dem Zustand vor dem Umbau, zurückgehalten wird. So werden Eingriffe in den Wasserhaushalt vermieden.

#### 2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Wiesenflächen gelten im Allgemeinen wegen der dichten Vegetationsdecke als Frischluftproduzenten, jedoch nicht in dem Umfang wie es für Bäume und Sträucher gilt.

Diese Funktion entfällt bei einer Umnutzung der Wiesenfläche.

##### Bewertung:

Die betroffene Wiesenfläche ist zu klein um erhebliche Bedeutung für die Produktion von Frischluft zu haben. Der gesamte Hangfuß des westlichen Hügellandes ist nach der Klimakarte des Landschaftsplanes (Klimagutachten Prof. F. Weller, 1991) als „lokales Abflusssystem bedeutsamer Hanglagen“ bezeichnet. Das Plangebiet liegt in diesem Bereich. Da die vorgesehene Nutzung als Parkierungsanlage keine dauernde „Querverbauung“ des Hanges darstellt, welche eventuell den Kaltluftabfluss verhindern könnte, ergeben sich für das lokale Abflusssystem keine negativen Auswirkungen.

#### 2.1.6 Schutzgut Landschaft

Prägend für die engere Umgebung des Plangebietes sind die Betriebsgebäude der Fa. RAFI. Die bestehenden Parkierungsflächen fallen gegen diese Bebauung, auch durch die geschlossene Eingrünung, weitgehend zurück. Im Norden ist der geschlossene Gehölzsaum des Tobelbaches das nächste, landschaftsbildprägende Element.

##### Bewertung:

Durch das Vorhaben werden keine landschaftsbildprägenden Strukturen betroffen. Durch den unmittelbaren Anschluss an die bestehende Parkierungsfläche wird eine weitere „Zerstückelung“ der Landschaft vermieden und die Nutzung auf die Gewerbeflächen konzentriert.

#### 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern sind Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung zu verstehen, dies sind architektonisch wertvolle Bauten oder archäologisch wertvolle Gegenstände, deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können.

##### Bewertung:

Im Plangebiet sind keine der beschriebenen Kultur- und Sachgüter vorhanden.

## 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen der Umweltbelange sind Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung entstehen. So beeinflussen sich z.B. der Bodentyp und der Wasserhaushalt im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate.

### Bewertung:

Eine wesentliche Wechselwirkung geht von der am Rande gelegenen Bepflanzung des Erdwalls an der bestehenden Parkierungsfläche aus. Diese wirkt auch positiv auf die Einbindung der Erweiterungsfläche in die Umgebung, bzw. das Landschaftsbild und erhöht die Strukturvielfalt für das Schutzgut Tier- und Pflanzen in der näheren Umgebung.

## 2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

### 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Realisierung der Planung werden Bodenflächen zumindest teilweise versiegelt und ihre Funktionen gehen dauerhaft verloren. Weitere erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Planung nicht erzeugt. Durch die Anwendung der im Folgenden dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation können die negativen Auswirkungen reduziert bzw. ausgeglichen werden. Zu nennen ist der Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs, die überwiegende Verwendung von offenporigen Belägen, die landschaftsgerechte Erdmodellierung und die Eingrünung mit Gehölzen.

### 2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Erweiterung der Parkierungsflächen würde die bestehende Grünstreife weitergehen. Eine naturnahe Entwicklung ist auch durch diese Nutzung ausgeschlossen.

## 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

### 2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Erweiterungsfläche wird in der Höhenabwicklung längs zum Hang dem natürlichen Geländeverlauf angepasst. Terrassierungen unterbleiben. Unnötige Eingriffe in den Bodenkörper und in das Landschaftsbild werden damit vermieden.

### 2.3.2 Minimierungsmaßnahmen

- Schutz des Oberbodens durch fachgerechten Abtrag und Lagerung entsprechend DIN 18915.
- Auftrag des Oberbodens auf die Erdmodellierungen und Anschlussflächen. Die Oberbodenfunktionen bleiben erhalten.
- Verwendung von offenporigen Belägen in Stellplätzen und Fahrbahnen. Reduktion des Oberflächenabflusses, Teilerhalt der Bodenfunktionen.
- Versickerung, bzw. Retention des Niederschlagswassers im Plangebiet.
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel für die Parkplatzbeleuchtung.

### 2.3.3 Kompensationsmaßnahmen

- Pflanzung von heimischen Laubbäumen im Mittelstreifen der Stellplatzflächen. Dies fördert die Vernetzungsfunktion und den Lebensraum für Tiere, spendet Schatten und steigert die landschaftliche Einbindung des Parkplatzes.
- Neupflanzung der Erdmodellierung (Erdwall) an den Rändern des Plangebietes. Diese wird mit heimischen Bäumen und Sträuchern dicht bepflanzt. Das Ziel ist die Entwicklung eines Vogelschutzgehölzes wie im Bestand. Die Neuanlage steigert die Vernetzungsfunktion zum Tobelbach wesentlich.
- Bepflanzung des nördlichen Böschungsfußes in Richtung Tobelbach und Bepflanzung der randlichen Retentionsflächen als Kompensation für den Verlust der bestehenden Pflanzung auf dem Erdwall des 1. und 2. BA's, für die Anlage der drei Durchfahrten zum 3. BA.
- Landschaftsgerechte Modellierung, Oberbodenauftrag. Die Anschlussflächen werden sanft ausmodelliert und der überschüssige Oberboden dort aufgetragen. Bessere Einbindung in das Landschaftsbild und Erhalt der Bodenfunktionen.

### 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der Planung ist den Anforderungen des erweiterten Schichtarbeitbetriebes und dem damit gestiegenen Stellplatzbedarf Rechnung zu tragen. Eine Erstellung von weiteren Parkierungsflächen ist deshalb nur in unmittelbarer Nähe des Betriebes und im Anschluss an die bestehenden Parkierungsflächen sinnvoll.

Die Fa. RAFI hat sich für den Bau der Parkierungsflächen im nördlichen Anschluss an die bestehenden Parkierungsflächen entschieden. Dies ermöglicht die Erschließung des Parkplatzes über die bestehenden Fahrbahnen und erlaubt die Anordnung entlang des Geländeneiveaus und dem natürlichen Hanggefälle.

## 3. Eingriffsregelung – Kompensation des Eingriffs

Nach § 19 BNatSchG in Verbindung mit § 1 und § 1a des Baugesetzbuches sind erhebliche und / oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Zur Beurteilung des Eingriffs werden die Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Erholung) vor und nach dem geplanten Eingriff verglichen.

Durch die Anpassung des Geländeneiveaus an das hängige Gelände, die Ausführung der Stellplätze und Fahrbahnen mit offenporigen Belägen und Rasenpflaster, sowie die Regenwasserbewirtschaftung durch Retention im Gebiet können die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser auf ein Minimum beschränkt werden.

Die Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden im Anschluss in ihrer Wirkung schutzgutbezogen beschrieben.

#### Schutzgut Boden

Durch die Anlage der Stellplatz- und Fahrbahnflächen mit Unterbau und Belägen wird eine Fläche von ca. 3.700 m<sup>2</sup> betroffen. Da diese Materialien offenporig ausgeführt werden, wird der Verlust von Bodenfunktionen im Bereich Wasserhaushalt und Filter und Puffer für Schadstoffe mit 50 % der betroffenen Fläche angesetzt. Die Funktion als Standort für Kulturpflanzen geht ganz verloren. Für diese Funktion ist die Eingriffsintensität als hoch zu bezeichnen.

Zur Vermeidung von noch erheblicheren Eingriffen wird das Ausbauniveau der Parkierungsfläche dem natürlichen Gefälle des Hanges angepasst. So werden große Erdbewegungen zur Terrassierung des Geländes vermieden.

Die Oberbodenarbeiten werden nach der DIN 18915 (fachgerechter Ab- und Auftrag des Oberbodens im und am Gebietsrand) durchgeführt. Die Funktionen des Oberbodens bleiben damit weitgehend erhalten.

Die Verwendung von offenporigen Belägen und Rasenpflaster ermöglicht eine gewisse Retention von Wasser und ist somit auch noch in der Strahlungsbilanz (Rückstrahlung / Verdunstung) wirksam.

Bei der Bilanzierung werden die o.g. Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung mit ca. 50 % der Fläche angesetzt. Damit verbleiben noch ca. 1.800 m<sup>2</sup> funktionaler Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden. Durch die Anlage der Grünfläche als extensive Pflanz- und Retentionsfläche mit ca. 1.600 m<sup>2</sup> und unter der Berücksichtigung der geplanten Baumpflanzungen kann der Eingriff in das Schutzgut Boden funktional ausgeglichen werden.

#### Schutzgut Wasser

Durch die Anlage der befestigten Flächen der Parkierungsanlage werden diese teilweise versiegelt und damit das Grundwasserneubildungspotential dieser Flächen verringert. Die Verwendung von offenporigen Belägen stellt hierfür eine Minimierungsmaßnahme dar. Das überschüssige Niederschlagswasser wird im Gebiet durch Retention gepuffert beziehungsweise abgewirtschaftet, so dass keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Wasser nach der Durchführung der Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen verbleiben.

#### Schutzgut Klima / Luft

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft erfolgt durch die Befestigung bisheriger Wiesenflächen. Dies hat eine Erhöhung der Erwärmung der Flächen (Aufheizung) und den Verlust von Vegetation als Staub- und Schadstofffilter zur Folge. Bezogen auf die geringe Flächengröße sind diese Auswirkungen auf das Klima kaum nachweisbar.

Die Verwendung von offenporigen Belägen fördert die Verdunstung und verbessert so die Strahlungsbilanz. Der Verlust von Vegetationsflächen zur Staubfilterung wird durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ausgeglichen.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Planung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5.300 m<sup>2</sup>, wovon ca. 3.700 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen und ca. 1.600 m<sup>2</sup> Grünflächen sind. Die Grünflächen werden mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Im Bereich des Retentionsteiches erfolgen zusätzliche Pflanzmaßnahmen als Kompensation für den Vegetationsverlust an den neuen Durchfahrten zum 1. und 2. BA. Der Eingriff in die landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgrünlandflächen ist auf Grund des wenig strukturierten Bestandes als gering einzustufen.

Durch die Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen auf ca. 1.600 m<sup>2</sup> Fläche wird eine deutliche Aufwertung des Vegetationsbestandes gegenüber dem vorigen Zustand erreicht. Außerdem entfallen diese Flächen aus der intensiven Nutzung.

Zur Minimierung der Beeinträchtigung von nachtaktiven Insekten werden insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet. Die Anpflanzung der Sträucher und Bäume bildet eine feldheckenartige Gehölzstruktur, die zum Vogelschutzgehölz entwickelt wird. Die Vernetzung im Bereich des Tobelbaches wird durch diese Gehölzstruktur weiter verbessert. Nach der Durchführung dieser Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass keine oder nur geringe Beeinträchtigungen zurückbleiben werden.

#### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die bestehenden Parkierungsanlagen befinden sich nördlich der Kleintobler Straße im Anschluss an die Betriebsgebäude der Fa. RAFI und dem weiter nördlich gelegenen Tobelbach. Durch die Erweiterung der Parkierungsfläche wird der Gebietsrand des Gewerbegebietes weiter nach Norden verschoben.

Zur Vermeidung von Geländeterrassierungen und somit auch zur Vermeidung stärkerer Eingriffe in das Landschaftsbild wird das Geländeniveau dem Hangverlauf angepasst. Eine Erdmodellierung umschließt die Erweiterungsfläche. Durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf der Fläche der Erdmodellierung wird die Parkierungsfläche in die Umgebung eingebunden.

#### **Kompensationsbilanz**

Die durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Parkierungsanlage Fa. RAFI, 3. Bauabschnitt“ vorbereiteten Eingriffe können für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Erholung durch die Umsetzung der dargestellten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Gebiet ausgeglichen oder die Eingriffsintensität auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Durch die geplanten Maßnahmen werden die bestehenden Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung auf der bestehenden Erdmodellierung) für den 1. und 2. BA der Parkierungsanlage im Bereich der drei Durchfahrten beeinträchtigt. Zur Kompensation dieser Beeinträchtigung werden zusätzliche Pflanzmaßnahmen im Bereich des Retentionsteiches und der nördlichen Böschungsseite der Erdmodellierung durchgeführt und somit der Vegetationsverlust ausgeglichen.

#### **4. Zusätzliche Angaben**

##### **4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Einordnung des Plangebietes in die weitere Umgebung und zur Erfassung des Gesamtensembles der Betriebsgebäude und Flächen der Fa. RAFI, Berg, wurden Luftbildauswertungen vorgenommen. Detailuntersuchungen vor Ort ergänzten die Analysen zum Landschaftsbild.

Aussagen zur Bodenbildung sind der geologischen Karte von Baden-Württemberg, M 1:25000 Blatt 8223 Ravensburg entnommen und auf Grund eigener fachlicher Interpretationen ausgewertet worden. Wesentliche Aussagen zur Gebiets- und Landschaftsentwicklung stammen aus dem Flächennutzungsplan bzw. dem Landschaftsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental. Die Biotopkartierung Baden-Württemberg und eigenen Kartierungen vor Ort bildeten die Grundlage zur Darstellung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere.

##### **4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltbeobachtung**

Die Oberbodenarbeiten sind fachgerecht nach DIN 18915 durchzuführen. Die Pflanzung der Erdmodellierung ist gemäß den Vorgaben, bzw. der beiliegenden Pflanzenliste anzulegen und zu pflegen. Eine weitere Notwendigkeit zur Umweltbeobachtung durch die Gemeinde Berg lässt sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennen..

##### **4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten in der Zusammenstellung der Informationen**

Bei der Zusammenstellung der Grundlagen haben sich keine Schwierigkeiten ergeben.

##### **4.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Fa. RAFI plant im Anschluss an ihr Firmengebäude und in direkter Anbindung an die bestehenden Parkierungsflächen die Erweiterung der Parkierungsflächen. Das Plangebiet be-

findet sich an der Südgrenze der Gemarkung der Gemeinde Berg am Hangfuß des westlichen Moränehügels des Schussentals.

Für die Erweiterung der Parkierungsfläche wurde ein Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Parkierungsanlage Fa. RAFI, 3. Bauabschnitt“ gefasst.

Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde der vorliegende Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung erstellt. Nach der Überprüfung der Schutzgutbelange von Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild und Erholung sowie der Bilanzierung der Eingriffsintensität und der Eingriffserheblichkeit, ergeben sich nach der Umsetzung aller Vermeidungs- Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen und die weiteren Schutzgüter.

## 5. Pflanzenliste zur Bepflanzung der Erdmodellierungen und Retentionsflächen

Obstbäume aus Artenliste des Landratsamtes Ravensburg für die Streuobstaktion im Landkreis:

Äpfel:	Hinzanger Martens Gravensteiner Gehrener Rambour
Birnen:	Schweizer Wasserbirne Palmisch Birne Kirchensaller Mostbirne
Kirschen:	Bodenseeschüttler Ebnetter

Einheimische Bäume und Sträucher gemäß dem Merkblatt des Fachdienstes Naturschutz über gebietsheimische Gehölze aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Alpen und Alpenvorland“:

Auswahl:	Bergahorn Feldahorn Spitzahorn Stieleiche Traubeneiche Vogelkirsche Traubenkirsche Wildapfel Wildbirne  Hartriegel Pfaffenhütchen Liguster Schlehe Kreuzdorn Hundsrose Wolliger Schneeball Schwarzer Holunder
----------	--

**Literatur und Grundlagen**

GEMEINDEVERBAND MITTLERES SCHUSSENTAL  
Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

KOHLER INGENIEURE GBR  
Lageplan mit Entwässerung

LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (1998)  
Topographische Karte M 1:25000, Blatt 8223 RV

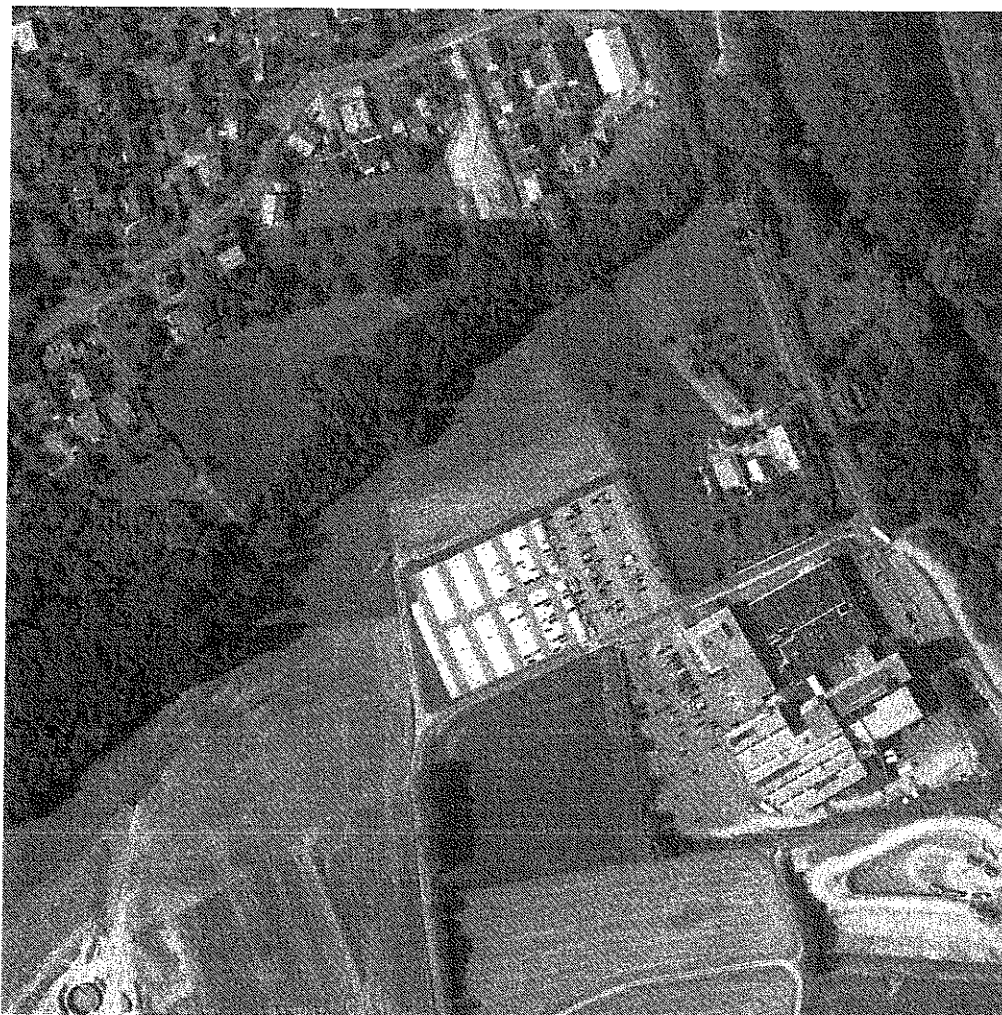
GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (1976)  
Geologische Karte M 1:25000, Blatt 8223 RV mit Erläuterungen

LUFTBILDER M 1:1000 / M 1:2500

MINISTERIUM FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG  
Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestaltungsverfahren, Heft 31 1995

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG  
Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002

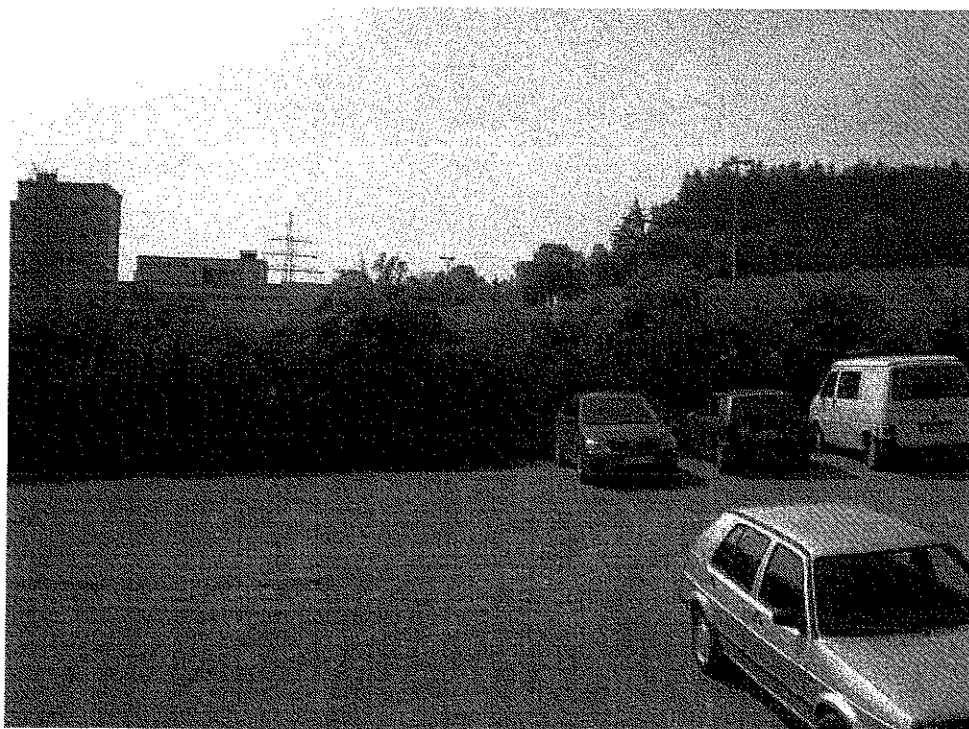
## Anhang Fotodokumentation



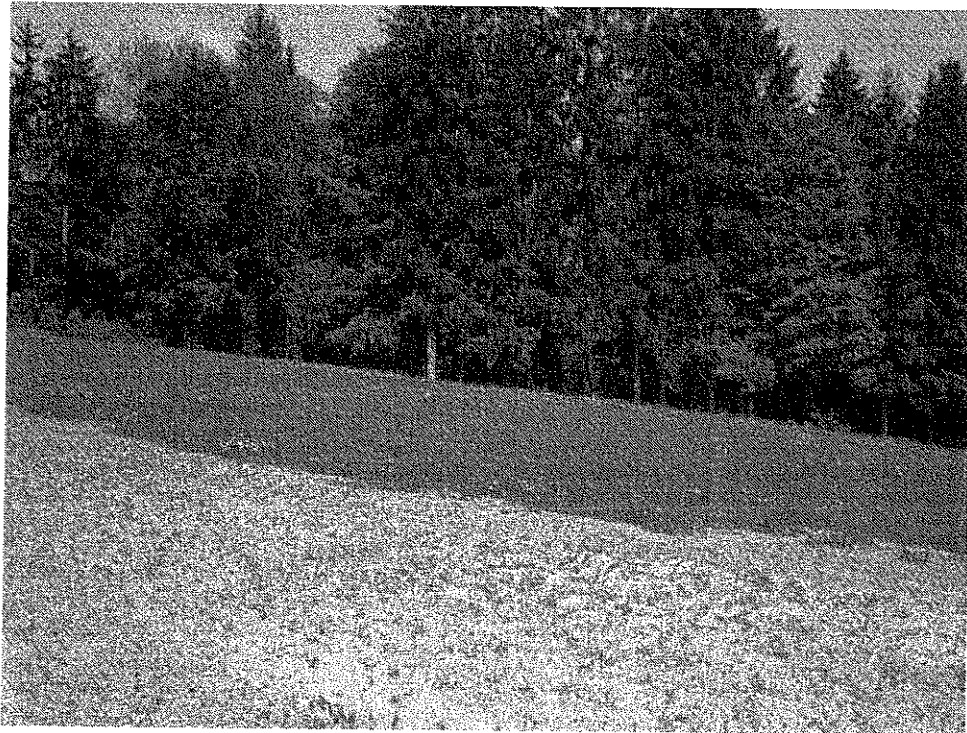
Luftbildausschnitt mit Betriebsgebäuden der Fa. RAFI und den bestehenden Parkierungsanlagen



Bestehende Parkierungsanlage mit Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässig und gekiesten Stellplätzen



Bestehende Feldgehölzpflanzung am Gebietsrand



Galeriegehölz am Tobelbach, nördlich des Plangebietes



Streuobstbestand an der Hofstelle, westlich der Ravensburger Straße (L 291)

