

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

- zum Bebauungsplan "Kai-Schnabelburg-Reute" und
 - den örtlichen Bauvorschriften
- der Stadt Stockach, OT Espasingen (Landkreis Konstanz)**

1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Kai-Schnabelburg-Reute" sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Realisierung des Wohngebietes am nordöstlichen Ortsrand von Espasingen geschaffen werden. Mit der Ausweisung des Baugebietes soll dem dringenden Wohnbedarf an attraktiven Einfamilienhausgrundstücken Rechnung getragen werden.

2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Die überplante Fläche ist im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Stockach als Wohnbaufläche ausgewiesen.

3 Städtebauliche Konzeption

3.1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst ca. 2,50 ha und grenzt im Süden an die Bergstraße, im Westen an den Friedhof und im Osten an die vorhandene Bebauung der Bergstraße. Im Norden wird das Baugebiet durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

3.2 Erschließung

Für das Baugebiet ist ein durchgehendes Erschließungssystem vorgesehen, das sich stark an den Höhenlinien orientiert. Das Baugebiet soll sowohl im Westen wie im Osten an die Bergstraße angebunden werden.

Die Wohnstraße im Innern des Baugebietes ist mit einer Gesamtbreite von 5,05 m und einer Verkehrsberuhigung durch Bauminselformen vorgesehen.

Gleichzeitig wird die Zufahrt und fußläufige Verbindung zum Friedhof verbessert, indem die Zufahrt im westlichen Teil des Planungsgebietes auf eine Gesamtbreite von 5,50 m ausgebaut wird.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke erfolgt im Westen des Planungsgebietes über die verlängerte Straße zum Friedhof.

Der Hohlweg (Wanderweg) wird erhalten und ins Baugebiet integriert und schafft somit auch weiterhin eine Verbindung vom Wohngebiet zum Außenbereich. Im Kreuzungsbereich mit der Erschließungsstraße wird der Weg entsprechend angepasst.

3.3 Bebauung

Bei der geplanten Bebauung wird eine starke Orientierung an die Höhenlinien bzw. Hangkanten angestrebt. Durch die versetzte Anordnung der Baukörper wird ein größtmöglicher Anteil an "Durchblicken" in den Talraum erzielt, was die Attraktivität des Baugebiets erhöht.

Es ist eine gestaffelte Höhenentwicklung vorgesehen, die die vorhandene Topographie berücksichtigt. Daher wurde auch die Firstrichtung vorgegeben. Geplant ist eine lockere Bebauung mit ausschließlich freistehenden Einzelhäusern bei einer gleichzeitig aber sehr flächensparenden Grundstückseinteilung mit überwiegend kleineren Bauplätzen.

Die Garagen wurden im Hinblick auf die Topographie nahe der Erschließungsstraße angeordnet.

Durch die geplante Grundstücksaufteilung wird eine größtmögliche Süd-/Südwestorientierung ermöglicht, die energieeinsparende Gebäude, Fotovoltaik und solarthermische Nutzung zulässt. Das Baugebiet kann - sofern erforderlich - in 2 oder 3 Bauabschnitten erschlossen werden.

3.4 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, wobei verschiedene Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltung und Tankstellen im Hinblick auf Lage, Größe und Erschließung des Baugebietes ausgeschlossen werden. Es sind entsprechend dem Bedarf und unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Topographie überwiegend Bauplätze für freistehende Einzelhäuser ausgewiesen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde verzichtet, da die Gebäude zw. Die Gebäudehülle durch die Zahl der Vollgeschosse, die Geschossflächenzahl und die max. Wand- und Firsthöhe hinreichend genau definiert sind.

3.5 Höhe der baulichen Anlagen

Um innerhalb einer durch Wand- und Firsthöhe definierten baulichen Hülle eine größtmögliche Flexibilität der Nutzung zu ermöglichen, wurde auf die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe verzichtet.

Die Gebäude wurden so ins vorhandene, hängige Gelände gestellt, dass sie an der tiefsten bzw. talseitige Gebäudeecke 2-geschossig in Erscheinung treten sollten.

Darüber hinaus hat die Festsetzung mit max. 2 Vollgeschossen i.d.R. zur Folge, dass im Dachgeschoss u.U. kein Vollgeschoss mehr möglich ist. Auch diese Festsetzungskombination ohne Hinweis darauf, wo das 2. Vollgeschoss liegen muss, ermöglicht eine flexible Aufteilung innerhalb der vorgegebenen Hülle.

Um dem späteren Bauherrn eine größtmögliche Flexibilität bieten zu können, wurde ein Lichtraumprofil festgesetzt, das in den Schnitten, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind, dargestellt ist und sowohl Wand- und Firsthöhe als auch die Gebäudebreite begrenzt. Das Lichtraumprofil kann innerhalb der jeweiligen Baugrenzen verschoben werden.

Dabei kann die Wand- und Firsthöhe innerhalb des Lichtraumprofils frei gewählt werden. Die in den Schnitten dargestellten Wand- und Firsthöhen dienen dabei der äußeren Begrenzung des Lichtraumprofils. Lediglich für die Grundstücke südlich der Planstr. A (Grundstücke 9 bis 21) wurde für die Südseite eine feste Wandhöhe, um so die talseitige Höhenentwicklung im Interesse des Landschaftsbildes zu begrenzen.

Für Wiederkehrbauten und Vorbauten wurde zur Vermeidung von Unklarheiten eine Formulierung im Bezug zum Lichtraumprofil in die Festsetzungen aufgenommen.

3.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO

Um eine Einbindung des Planungsgebietes ins Landschafts- und Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, wurden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiven Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Für das Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die neue Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze auch wegen der schmalen Straßenbreiten mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Es hat sich schon in der Vergangenheit gezeigt, dass in der Regel die meisten Haushalte über 2 PKW verfügen, die Stellplätze aber nicht immer auf dem eigenen Grundstück unproblematisch nachgewiesen werden konnten.

Die derzeit vorhandene Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie die Lage von Espasingen im ländlichen Raum erzeugt einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten PKW. Um zu verhindern, dass eine Vielzahl dieser Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden, der im Baugebiet ohnehin flächensparend angelegt ist und aufgrund der problematischen Topographie muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige KFZ-Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden.

Die aufgeführten Gründe rechtfertigen die planerische Entscheidung für diesen Bereich eine besondere Regelung zu treffen und 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festzusetzen.

Aufgrund der Einsehbarkeit des Gelände wurden weitere gestalterische Festsetzungen zur Gestaltung der Sockelmauern, bzw. Trockenmauern (jeweils max. Höhe) und der Fassadengestaltung (Material, Farbe) getroffen. Ebenso wurden Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung (Größe der Dachgauben und Dacheinschnitte u.a.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.7 Grünordnung

Im Baugebiet sollen die wertvollen Biotopstrukturen (Hohlweg, Schlucht und Böschungen mit Feldhecken) erhalten und aufgewertet werden. Durch Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie durch Erhalt und Anpflanzung von Gehölzgruppen soll eine Verzahnung der Bebauung mit der feien Landschaft und damit ein harmonischer Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft erzielt werden.

Die Durchgrünung des Planungsgebietes soll durch Pflanzung von Laubbäumen im Straßenraum, Schaffung von öffentlichen Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen auf privaten Grundstücksflächen erreicht werden. Des Weiteren wird eine Minimierung der Flächenversiegelung durch Anlage von Wegen und Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belägen angestrebt. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes erforderlichen Flächen sind in Kapitel 5.7 dargestellt.

3.8 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung für die Verkehrsflächen soll entlang der Straße über eine offene Rinne mit Einleitung in die Baumscheiben der Straßenbäume bzw. über Regenwasserkanal in den Vorfluter erfolgen.

Eine Versickerung auf den einzelnen Grundstücken ist aufgrund der Topographie nicht möglich.

3.9 Wald

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes werden Waldflächen im Bereich des Hohlweges (Kreuzung mit Erschließungsstraße) sowie im Bereich der Fl.st.Nr. 243, 250 und 261 benötigt, für die eine Waldumwandlungserlaubnis beantragt wird. Ersatzaufforstungen im Bereich "Glashütter Hau" sind vorgesehen.

4 Umweltbericht

Die Ausweisung des Bebauungsplanes "Kai-Schnabelburg-Reute" ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.8 zum UVPG, für das keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen ist, da die Schwellenwerte, in Bezug auf die Grundfläche, nicht überschritten werden (§ 3c UVPG).

5 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

5.1 Übergeordnete Planungen und nachrichtliche Übernahmen

5.1.1 Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom März 2001 für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Die nächstgelegenen Gebiete liegen etwa 1 km vom Planungsgebiet entfernt. Hier bei handelt es sich um ein Teilgebiet des östlich von Espasingen liegende FFH-Gebiet "Am Überlinger See" (Nr. 8120-302) sowie um das Vogelschutzgebiet "Überlinger See des Bodensees" (Nr. 8220-404).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung (Konsultation) zu den "FFH-Nachmeldevorschlägen 2004" ist abgelaufen, derzeit prüfen die Naturschutzbehörden die eingegangenen Stellungnahmen. Nachgemeldeten Flächen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben (Verdichtung der Bebauung) nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

5.1.2 Schutzgebiete

Landschafts- und Naturschutzgebiete sind innerhalb sowie in der näheren Umgebung des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich das Wasserschutzgebiet "Altenbrunnen" der Stadt Stockach.

5.1.3 Besonders geschützte Biotope

Eine Biotopkartierung nach § 24a NatSchG wurde in diesem Gebiet nicht durchgeführt, da es bereits im Jahre 1982 im Flächennutzungsplan ausgewiesen war.

5.1.4 Regionalplan

Die überplanten Flächen sind im Regionalplan – Region Hochrhein-Bodensee (2000) – als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen.

5.1.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach¹ trifft in seiner Landschaftsökologischen Beurteilung die Aussage, dass innerhalb des Gebietes ein großflächiger Bereiche mit wichtigen Lebensraumfunktionen aus Eigengröße und -struktur vorhanden sind, die nach § 24a NatSchG besonders geschützt sind. Diese dienen ebenso den Biotopverbund entlang der Molasse-Abbruchkante zum Bodensee hin. Das Gebiet liegt in einem stark exponierten Bereich auf einem leicht hervortretenden Kupphang. Die potentielle Bebauung wird über die bisher nicht mit Siedlungen erreichten 440 m-Höhenmarke (Landschaftsbild) reichen. Darüber hinaus ist das geplante Baugebiet wegen der Naherholungs-, Klima- und Wasserschutzfunktion bedeutsam.

Es wurde eine Herausnahme (zumindest teilweise) der Fläche aus dem Flächennutzungsplan empfohlen.

5.2 Bestandsbewertung

5.2.1 Schutzgut Boden

Im Bereich des Bodenseebeckens besteht die Bodengesellschaft hauptsächlich aus Parabraunerde geringerer Entkalkungstiefe aus sandig-kiesiger Jungmoräne. Auf Kuppen und Steilhängen z.T. Pararendzina und flachentwickelte Braunerde; an Unterhängen und in Tälern und Senken oft Pseudogley-Parabraunerde, Pseudogley-Kolluvium, Gley und Niedermoor; örtlich Braunerde und Parabraunerde aus Schotter, sowie Pelsol und Pseudogley aus Beckenton.

Natürlicher Nährstoffvorrat	hoch bis mittel
Pflanzenverfügbare Wassermenge	mittel
Wasserdurchlässigkeit im gesättigten Boden	hoch bis mittel
Luftkapazität	hoch
Filtervermögen	gering bis mittel
Verschlämmungsneigung	mittel bis hoch
Erodierbarkeit durch Wasser	mittel bis gering ²

¹ Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

² Geologisches Landesamt: Bodenbestandsaufnahme Baden-Württemberg 1:1.000.000, Freiburg 1986

Bei den zu bewertenden Flurstücken handelt es sich laut Standorteignungskarte³ um Standorte, die vorwiegend landbaulich schwierig zu bewirtschaften sind und ihre natürliche Eignung für den Erwerbsobstbau beschränkt sich nur auf bestimmte Arten und Sorten.

Bei den vorhandenen Bodenarten handelte es sich laut Reichsbodenschätzung um sandigen Lehm.

Bewertung der Bodenfunktion nach Heft 31 (Umweltministerium Baden-Württemberg)

Bodenkennzahl lt. Ackerschätzungs- oder Grünlandschätzungsrahmen	Standort für natürliche Vegetation	Standort für Kulturpflanzen	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Bedeutung für den Bodenschutz
L II a 2 57/54	2	3	4	4	hoch
L II a 2 59/54	2	3	4	4	hoch
L II a 2 59/55	2	3	4	4	hoch
L II a 2 59/57	2	3	4	4	hoch

Standort für natürliche Vegetation:

Standort für Kulturpflanzen:

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:

Filter- und Puffervermögen:

geringe Leistungsfähigkeit

mittlere Leistungsfähigkeit

hohe Leistungsfähigkeit

hohe Leistungsfähigkeit

Für den Bodenschutz haben diese Böden demnach eine hohe Bedeutung.

Die un bebauten Flächen werden derzeit teilweise als Haus-/ Kleingärten, intensives Wirtschaftsgrünland, Obstanlagen (Spalierobst) und Streuobstwiesen genutzt. Ebenso sind hochwertige Böschungflächen sowie ein Hohlweg und eine Schlucht (dichter Laubbaumbestand) vorhanden.

5.2.2 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Bei den vorhandene unbefestigten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um Bereiche mit mittlerer bis hoher Grundwasserneubildungsrate. Die geschlossene Vegetationsdecken und der Gehölzbestand bewirkt eine Regenwasserrückhaltung und eine langsame Versickerung des Regenwassers.

Insgesamt besitzt die Fläche eine allgemeine bis hohe Bedeutung für das Schutzgut.

Oberflächenwasser

Zum möglicherweise im östlichen Randbereich des Planungsgebietes verlaufenden Altenbrunnengraben wird auf den Gewässerentwicklungsplan verwiesen.

³

Ministerium für Ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Hg.): Ökologische Standorteignungskarte für den Landbau in Baden-Württemberg, Stuttgart 1990

5.2.3 Schutzgut Klima

Die klimatische Funktion der vorhandenen unbefestigten und bewachsenen Flächen liegt in der Kaltluftproduktion, da sie einen erheblichen Teil der am Tage erhaltenen Strahlung zur Verdunstung des im Boden und im Bewuchs gespeicherten Wassers verwenden. Die Sonnenstrahlung steht also nicht zur Erwärmung der Luft zur Verfügung; außerdem ist die Luftfeuchtigkeit höher. Deshalb sind bewachsene und unbefestigte Flächen kühler als versiegelte Flächen.

Der vorhandene Gehölzbestand produziert zudem Frischluft.

Die produzierte Luft fließt in Richtung Süden ab und trägt ihren Beitrag bei der Durchlüftung der angrenzenden Siedlung.

Für das Schutzgut Klima sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches insgesamt von allgemeiner bis hoher Bedeutung.

5.2.4 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Die vorhandenen Heckenstrukturen sowie die Bereiche des Hohlweges und der Schlucht sind natürlich Lebensräume mit einer hohen Bedeutung für das Schutzgut.

Bei den vorhandenen Streuobstwiesen handelt es sich um naturnahe Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Arten und Lebensgemeinschaften. Es handelt sich um kleiner Ausgleichflächen zwischen Nutzflächen und bedeutend für Arten, die in den eigentlichen Kulturflächen nicht mehr vorkommen. Sie sind von hoher Bedeutung für das Schutzgut.

Das vorhandene Wirtschaftsgrünland im Osten sowie das Grünland mit den einzelnen (teilweise abgängigen) Obstbäumen sind Nutzflächen mit unterdurchschnittlich wenig typischen Arten. Es sind somit Flächen von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut.

Die Obstplantage im Südosten des Planungsgebietes ist ein naturferner, intensiv genutzter Lebensraum mit stark unterdurchschnittlicher Artenanzahl, zudem werden benachbarte Flächen durch Störung oder Emissionen stark belastet. Somit sind die Flächen von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

Ebenso von geringer Bedeutung sind die vorhandenen Straßenböschungen. Hierbei handelt es sich um überwiegend häufig gemähte Flächen sowie einen durch Rasengittersteinen gesicherten und mit standortfremden Arten bepflanzten Bereich.

Die bereits bebauten und versiegelten Flächen sind ohne Bedeutung für das Schutzgut.

5.2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die überplanten Flächen weisen eine geringe bis allgemeine Erholungseignung für die Öffentlichkeit auf, es handelt sich im westlichen Teil überwiegend um kleinteilige private Obstwiesen sowie im östlichen Teil um eine größere zusammenhängende Wirtschaftswiese, eine intensiv genutzte Obstplantage sowie eine Streuobstwiese. Der vorhandene Hohlweg wird als Wander-/ Wirtschaftsweg genutzt.

Die Flächen liegt in einem Landschaftsraum mit durchschnittlicher bis hoher Vielfalt, Eigenart bzw. Schönheit. In diesem Bereich sind sowohl naturnahe Elemente sowie typische geländemorphologische Ausprägungen vorhanden und es bestehen weiträumige Sichtbeziehungen.

Insgesamt ist die Bedeutung für das Schutzgut mit allgemein bis hoch zu bewerten.

5.3 Verbale Bewertung des Eingriffs

Die Baumaßnahme stellt einen Eingriff nach § 10 NatSchG i.V.m. § 18 BNatSchG dar. Sie führt zur Beseitigung von Vegetation und zur Versiegelung von Boden. Dadurch werden die Schutzgüter wie nachstehend beeinträchtigt.

5.3.1 Schutzgut Boden

Durch die Ausweisung des allgemeine Wohngebietes (Gebäude mit Nebenanlagen, Zufahrten) sowie durch die Umgestaltung der Zufahrt zum Friedhof, die Anlage der Erschließungsstraße und Stellplätze werden insgesamt ca. 8.545 m² zusätzlich überbaut.

WA 1	3.285 m ² x 0,38 (GRZ 0,25 + 50%) =	ca. 1.250 m ²
WA 2	2.710 m ² x 0,45 (GRZ 0,30 + 50%) =	ca. 1.220 m ²
WA 3	6.650 m ² x 0,60 (GRZ 0,40 + 50%) =	ca. 3.990 m ²
<u>Erschließung</u>		<u>ca. 2.640 m²</u>
		9.100 m²
<u>abzgl. vorhandene Straße</u>		<u>ca. 555 m²</u>
überbaubare Flächen		ca. 8.545 m²

Durch das Vorhaben kommt es somit zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen auf ca. 6.380 m², die restlichen Flächen (ca. 2.165 m²) sollen aus waserdurchlässigem Material erstellt werden, was den Boden nur oberflächlich beeinträchtigt.

5.3.2 Schutzgut Wasser

Verlust der Retentionsfähigkeit auf ca. 6.380 m² Fläche durch Flächenversiegelung.

Der Altenbrunnengraben wird erhalten, er kann innerhalb des Planungsgebietes nicht wesentlich aufgewertet werden.

5.3.3 Schutzgut Klima

Insgesamt können ca. 8.545 m², die zur Produktion von Kaltluft dienen, überbaut werden.

Der vorhandene Gehölzbestand kann weitestgehend erhalten bleiben und durch die geplanten Bepflanzungsmaßnahmen ist die Beeinträchtigung des Kleinklimas als gering zu erachten.

5.3.4 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Die hochwertigen Lebensräume bleiben weitestgehend erhalten. Am größten ist der Eingriff im Bereich des Hohlweges, wo ihn die geplante Erschließung kreuzt. Zudem gehen sämtliche Streuobstbereiche verloren.

Insgesamt wird eine Fläche von ca. 15.280 m² überplant und ca. 8.190 m² können erhalten sowie ca. 1.070 m² aufgewertet werden. Es sind ca. 6.180 m² gärtnerisch zu gestalten sowie durch Baumpflanzungen aufzuwerten (vgl. hierzu auch Ziffer 5.6; S. 3).

5.3.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die geplanten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert. Zudem orientiert sich die geplante Bebauung an den vorhandene Höhenlinien und erreicht maximal die 450m-Höhenmarke und somit liegt die Bebauung nur ca. 10 m über der bisherigen Höhengrenze. Dennoch stellt die Bebauung einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild dar.

Es werden keine wirksamen Erholungsstrukturen entfernt, es kommt zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion.

5.4 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch einen Eingriff verursacht werden können, sind zu unterlassen (§ 11 (1) Nr. 2 NatSchG; § 19 (1) BNatSchG).

5.4.1 Schutz des Oberbodens

Durch Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18915 Blatt 2, fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden (baubedingte Beeinträchtigung).

5.4.2 Reduzierung des Versiegelungsgrades

Die Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten kann zu einer Verringerung der Abflussrate führen; dadurch werden Abflussspitzen bei Starkregen verringert und das Kanalnetz entlastet. Außerdem kann die Reduzierung der Grundwasserneubildung minimiert werden.

5.4.3 Rückhaltung von Oberflächenwasser

Ein Teil des abzuführenden Regenwassers wird in Zisternen als Gieß- und Brauchwasser gesammelt. Dadurch minimiert sich die Reduzierung der Grundwasserneubildung und die Gefahr von Hochwasserspitzen wird verringert.

5.4.4 Erhalt von Gehölzen

Der vorhanden Gehölzbestand ist, soweit es sich um standortgerechte handelt, dauerhaft zu erhalten. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen durchzuführen. Während der Bauphase ist auf den Schutz der zu erhaltenden Einzelbäume und Gehölze zu achten.

5.4.5 Erhalt hochwertiger Lebensräume

Die vorhanden Heckenstrukturen sowie die Bereiche des Hohlweges und der Schlucht sind dauerhaft zu erhalten. Insgesamt ca. 8.190 m².

5.4.6 Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücken

In den privaten Grundstücken sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum aus der beigefügten Artenliste anzupflanzen. Der Standort innerhalb der Grundstücke ist frei wählbar. Vorhandene Bäume und festgesetzte Einzelbäume gemäß Planeintrag werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.

Unbebaute Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellflächen, Zugänge, Hof- und Lagerflächen.

5.5 Ausgleichsmaßnahmen

5.5.1 Gehölzgruppen

Im Bereich der im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sind ergänzende Anpflanzungen durchzuführen.

Es sind standortgerechte, heimische Sträuchern gemäß der Artenliste anzupflanzen, um der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten zu können. Die Pflege soll extensiv erfolgen. Abgängige Sträucher sind zu ersetzen. Es sind mindestens 3-reihige Gehölzgruppen anzulegen, wobei der Pflanz- und der Reihenabstand 1,5 m betragen soll. Auf der nicht bepflanzten Fläche sollte eine Initialansaat mit einem Gras-Kräuter-Gemisch erfolgen.

Die dafür bereitgestellte Fläche beträgt insgesamt ca. 640 m².

5.5.2 Straßenbaumpflanzungen

Im öffentlichen Straßenraum sind entsprechend den Planeintragungen klein- bis mittelkronige Laubbäume (StU 14/16; 3xv.) gemäß der Artenliste im Anhang zu pflanzen. Geringfügige Standortabweichungen, die sich aus Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und der Anordnung der Stellplätze ergeben, sind zulässig. Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten. Insgesamt sind 11 St. anzupflanzen.

Die Baumscheiben sind ausreichend zu dimensionieren und mit niedrigen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, zudem dienen diese Flächen auch zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der Straßenflächen.

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes wird für die Anpflanzung der Straßenbäume (9 St.) sowie der Unterpflanzung eine Fläche von ca. 430 m² bereitgestellt.

5.6 Rechnerische Bewertung des Schutzgutes Pflanzen- und Tierwelt

Im Planungsgebiet wird der Bestand und die vorgesehene Planung nach Biotoptypen erfasst und bewertet (Bewertungssystem Bodenseekreis). Die Tabellen 1 und 2 zeigen die Ermittlung der Biotopwertpunkte an.

Tabelle 1: Biotopwertberechnung des Bestands

<i>Biotoptyp/ Nutzung</i>	<i>Flächenanteil [m²]</i>	<i>Biotop- grundwert</i>	<i>Biotopwertpunkte</i>
Sukzessionswald aus Laubbäumen	8.750	39	341.250
Hecken/ dichter Gehölzbestand	630	41	25.830
Obstplantage mit Untersaat (intensiv)	2.055	16	32.880
Streuobstwiese (mäßig intensiv, teilweise überaltert)	1.460	35	51.100
Einzelbäume (Obstbäume, Laubbäume)	(30 St.)	27	810
Grünland (intensiv)	11.080	21	232.680
Hausgarten	45	14	630
Zufahrten/ Wege (asphaltiert)	555	0	0
Wirtschaftsweg	405	0	0
<i>Summe</i>	<i>24.980</i>		<i>685.180</i>

Tabelle 2: Biotopwertberechnung der Planung/ Maßnahmen

<i>Biotoptyp/ Nutzung</i>	<i>Flächenanteil [m²]</i>	<i>Biotop- grundwert</i>	<i>Biotopwertpunkte</i>
Erhalt von Sukzessionswald aus Laubbäumen	7.380	39	287.820
Erhalt von Gehölzgruppen	480	41	19.680
zu erhaltende Einzelbäume	(10 St.)	27	270
Einzelbäume in den privaten Grundstücken (Planung und Erhalt)	(45 St.)	27	1.215
Erschließung	2.640	0	0
Gebäude mit Nebenanlagen	6.460	0	0
Hausgarten (artenreich)	6.185	25	154.625
geplante Einzelbäume	(20 St.)	27	540
geplante Gehölzgruppen	640	41	26.240
Anpflanzung von niedrigen Gehöl- zen (Unterpflanzungen; bei Stell- plätzen)	510	31	15.810
Grünland (extensiv)	540	33	17.820
Wirtschaftsweg	145	0	0
<i>Summe</i>	<i>24.980</i>		<i>524.020</i>

Biotopwertpunkte	Bestand	685.180
Biotopwertpunkte	Planung	524.020
Ausgleichsdefizit		161.160

Beim derzeitigen Planungsstand ergibt sich ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 161.160 Biotopwertpunkten außerhalb des Planungsgebietes.

5.7 Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebietes

Zur Kompensation der Eingriffe verpflichtete sich die Gemeinde im Gewinn "Unter Ried" auf dem Flurstück 955 (auf insgesamt ca. 8 ha) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen.

Der nördliche Teilbereich der Fläche unterliegt derzeit einer intensiven Wiesenutzung. Die südliche Fläche wurde bis vor zwei Jahren als Maisacker bewirtschaftet, sie ist z.Z. sehr stark mit Reitgras (landwirtschaftlich nicht verwertbar) bewachsen. Im Süden/Osten (Wöschgraben) und Norden wird die Ausgleichsfläche von zwei Gräben begrenzt.

Die für den vorliegenden Bebauungsplan bereitgestellte Fläche beträgt insgesamt ca. 7.500 m² (vgl. Abbildung 1, S. 3). Auf der derzeitigen intensiv genutzten Wiesenfläche ist die Pflege umzustellen.

Es hat eine extensive Wiesenpflege mit max. 2-schühriger Mahd pro Jahr Ende Juni/ September zu erfolgen. Die Mahd ist abschnittsweise/ alternierend durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren und es darf nur Natürdünger (kein Schwemmmist) verwendet werden.

Um die Zahl der "Mähopfer" so gering wie möglich zu halten, ist unbedingt darauf zu achten, dass die Wiese nachmittags und bei möglichst trockenem Wetter gemäht werden (Schnitthöhe 10 cm). Der Einsatz von Kreiselmähern ist im Hinblick auf den Amphibienschutz kontraproduktiv.

Es ist für einen dauerhaften Erhalt der Maßnahme zu sorgen.

Im Bereich der ehemaligen Maisackerfläche soll durch geeignete Renaturierungsmaßnahmen auf Dauer ebenfalls in eine extensive Feuchtwiese überführt werden. Es sind vor allem im 1. Jahr und evtl. auch noch teilweise im 2. Jahr folgende Maßnahmen notwendig: Mulchen, Pflügen, Eggen, Einsaat einer standortgerechten Wiesenmischung, Walzen und ein bis zwei erste Schröpschnitte. Nach dem 2. Jahr soll die Fläche dann ebenfalls als extensive Wiese bewirtschaftet werden.

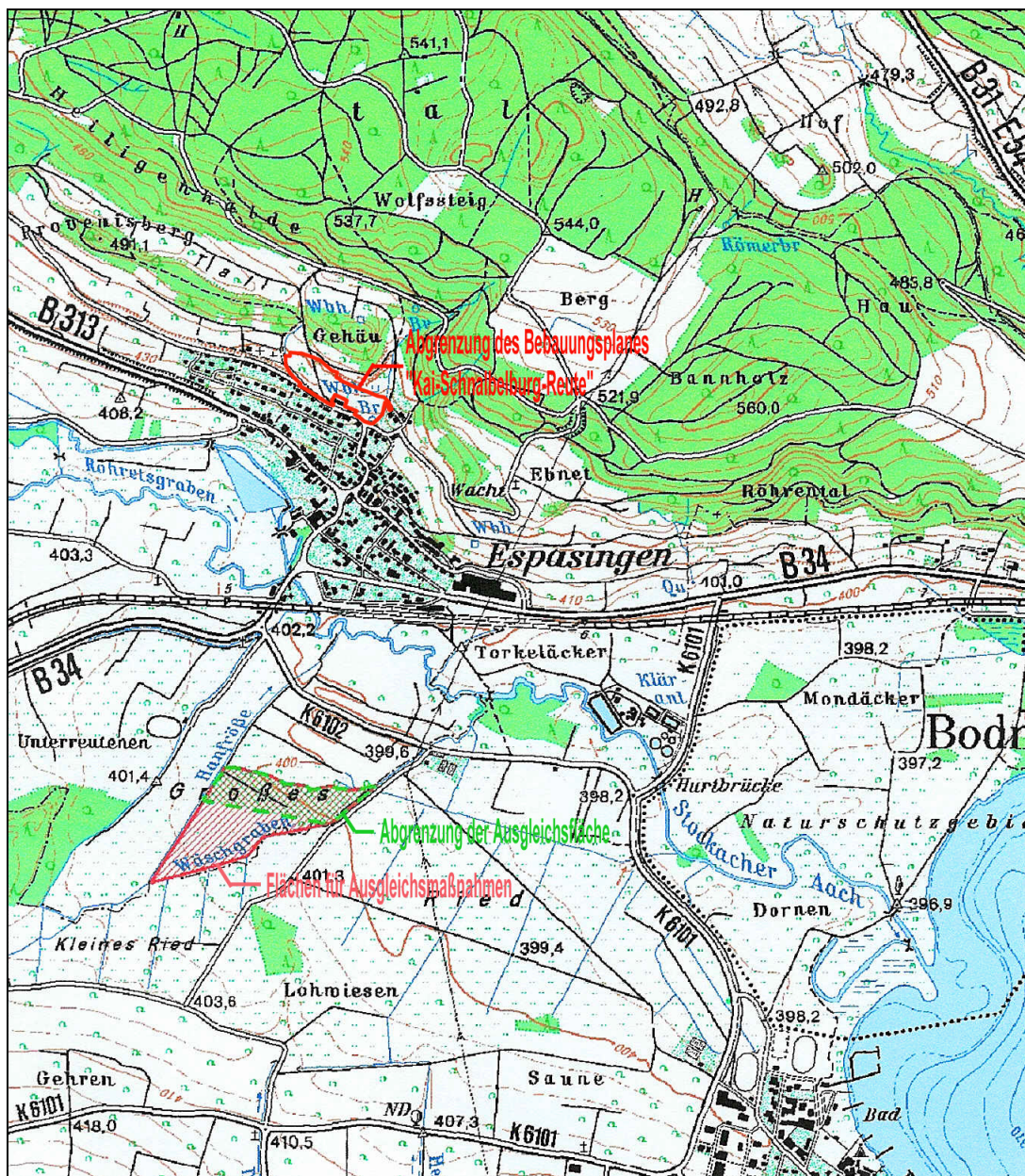


Abbildung 1: Lageplan der Ausgleichsfläche M 1:20.000

Tabelle 3: Biotopwertberechnung des Bestands

<i>Biototyp/ Nutzung</i>	<i>Flächenanteil [m²]</i>	<i>Biotopgrundwert</i>	<i>Biotopwertpunkte</i>
Grünland	7.500	33	247.500
<i>Summe</i>	<i>7.500</i>		<i>247.500</i>

Tabelle 4: Biotopwertberechnung der Planung/Maßnahmen

<i>Biototyp/ Nutzung</i>	<i>Flächenanteil [m²]</i>	<i>Biotopgrundwert</i>	<i>Biotopwertpunkte</i>
Feuchtwiese	7.500	57	427.500
<i>Summe</i>	<i>7.500</i>		<i>427.500</i>

Biotopwertpunkte Bestand	247.500
<u>Biotopwertpunkte Planung</u>	<u>427.500</u>
Aufwertungspotential	180.000

5.8 Zusammenfassung

Die Belange von Naturschutz und Landespflege sind nach § 1a BauGB ergänzt, um die in § 21 BNatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um das Vermeidungsgebot (§ 11 Abs. 1 NatSchG), die Ausgleichspflicht (§ 11 Abs. 1 und 2 NatSchG) und die Ersatzpflicht (§ 11 Abs. 3 NatSchG).

Durch die geplanten baulichen Vorhaben erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, wie die vorangegangenen Gegenüberstellungen darlegen.

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden ermittelt sich über die Versiegelung. Nach dem Grundsatz "Ausgleich für Versiegelung 1:1" müssten demnach ca. 8.545 m² entsiegelt werden.

Da Entsiegelung nur in den seltensten Fällen möglich ist, sind andere Maßnahmen, welche die Lebensraumfunktion des Bodens verbessern, erforderlich. Die Extensivierung der Nutzung ist eine solch Maßnahme, weshalb die Aufwertung der intensivgenutzten Grünlandflächen im Bereich der im Plan gekennzeichneten Ausgleichsflächen angerechnet werden kann. Dies reduziert das Ausgleichsdefizit auf ca. 7.475 m².

Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes auf insgesamt ca. 7.500 m² (180.000 Biotopwertpunkte) ist sowohl das Defizit beim Schutzgut Boden bzw. Wasser, wie auch beim Schutzgut Pflanzen-/ Tierwelt (Defizit von 161.160 Biotopwertpunkten) im vollen Umfang ausgeglichen.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist innerhalb des Planungsgebietes nur minimierbar, das verbleibenden Ausgleichsdefizit wird durch die außerhalb liegenden Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die Auswirkungen auf die restlichen Schutzgüter sind als unerheblich zu erachten bzw. innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbar.

6 Flächenbilanz

Gesamtgröße	ca. 2,50 ha	=	100 %
Verkehrsfläche	ca. 0,26 ha	=	10,4 %
Hohlweg	ca. 0,04 ha	=	1,6 %
öffentl. Grünfläche	ca. 0,93 ha	=	37,2 %
Nettobaupfläche	ca. 1,27 ha	=	50,8 %

Belegung

21 Bauplätze mit \varnothing ca. 600 m²
für alternativ Doppel- oder Einzelhausbebauung.

Wohneinheiten / Einwohner

Bei	21 Bauplätze			
davon z.B.	15 Einzelhäuser	15 x 1 WE = 15 WE	x 3 EW = 45 EW	
	1/3 mit Einliegerwohnung	5 WE	x 1 EW = 5 EW	
	6 Doppelhäuser	12 x 1 WE = <u>12 WE</u>	x 3 EW = <u>36 EW</u>	
Gesamt		37 WE	86 EW	

Bruttowohndichte:

$$86 \text{ EW} / 1,53 \text{ ha}^* = 56 \text{ EW} / \text{ha}$$

(* ohne Hohlweg + öffentl. Grünflächen)

Nettowohndichte:

$$96 \text{ EW} / 1,27 \text{ ha} = 68 \text{ EW} / \text{ha}$$

7 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für die

- Grenzregelung
- Erschließung

sofern die Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Freiburg, den 26.03.2004

Geändert 23.07.2004

22.12.2004

Stockach, den 21.04.2005

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br

Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de

Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Stolz, Bürgermeister