

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Hausäcker II" der Stadt Stockach, OT Mahlspüren i.T. (Landkreis Konstanz)

1. Grund der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die am nordöstlichen Ortsrand gelegene Freifläche einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Zu berücksichtigen ist insbesondere die vorhandene Bebauung im Süden an der Hausäcker Straße, die § 24a-Biotop im Norden und Osten, die Topographie des Geländes und der vorhandene Straßenanschluß Am Häldele.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Bebauung des Areals unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte geschaffen werden. Außerdem ist eine künftige Verbindung des Planungsgebietes zu dem westlich anschließenden konzipierten Baugebiet (Baindstraße) zu berücksichtigen.

2. Übergeordnete Planung

Das Planungsgebiet ist in der eingeleiteten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Stockach als Wohngebiet ausgewiesen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Einwände wurden nicht vorgebracht.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 1,6 ha. Es wird begrenzt im Westen durch das Baugebiet längs der Baindstraße. Im Süden bilden die bebauten Grundstücke die Grenze, im Norden wurden Teilflächen des Biotopes in das Planungsgebiet einbezogen.

Einbezogen wurden somit Teilflächen der Flst.Nrn. 52, 57 (Biotop), 41/5 (Hausäcker Straße) und das Flst.Nr. 52/3 (Am Häldele).

4. Planung

4.1 Planungskonzept

Mit der Planung des Baugebietes werden ca. 15 Baugrundstücke auf dem Hanggrundstück ausgewiesen.

Im Norden werden als Ortsrand im Anschluß an das nach § 24a LNatSchG besonders geschützte Biotop (Feldhecke) Einzelhäuser ausgewiesen. Die Grundstücke mit ca. 650 - 700 m² werden vom Süden erschlossen (Am Häldele). Deshalb werden auch die Garagen / Carportstandorte im Süden der Grundstücke nahe der Straße konzipiert, um eine aufwendige private Erschließung auf den Baugrundstücken zu vermeiden. Durch die Ausweisung einzelner Baufelder werden Freiflächen (Grün, Sichtverbindungen) erhalten.

Am nördlichen Rand wird im Anschluß an die Biotopflächen eine 3 m breite Grünfläche (privat) festgesetzt, über die ein Unterhaltungsweg geführt wird, der durch ein Geh- und Fahrrecht gesichert ist. Anschließend wird auf den Baugrundstücken ein 5,0 m breiter Geländestreifen als nicht überbaubar ausgewiesen. Damit wird insgesamt ein Abstand baulicher Anlagen von mind. 8,0 m von dem Biotoprand gesichert.

Im Nordosten sind größere Grundstücke bis zu ca. 840 m² ausgewiesen. Das ist bedingt durch den steileren Hang und die für den Straßenbau erforderlichen großen Böschungsflächen. Eine stärker verdichtete Bebauung in diesem Bereich würde als massive Bebauung an exponierter Stelle erscheinen. Das ist in dieser Randlage nicht anzustreben.

Der inneren Durchgrünung dient auch die private Grünfläche oberhalb der Straßenböschung. Damit wird eine Grünverbindung zu den Biotopflächen im Norden geschaffen.

Die öffentliche Grünfläche im Osten dient der Sicherung der äußeren Eingrünung des Baugebietes und als Übergangszone zu den östlich angrenzenden dauerhaft freizuhaltenden Wiesenflächen mit dem nach § 24a LNatSchG besonders geschützten Biotop.

Südlich der Straße Am Häldele werden Einzelhäuser ausgewiesen. Sie sind von Norden erschlossen und können auch als Doppelhäuser errichtet werden.

Die Bebauung erfolgt dabei unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte

- Gebäudeorientierung nach Süden/Südwesten.
Damit wird die Nutzung der Solarenergie begünstigt. Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren sowie Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen. Damit kann auch im Gebäude eine

energetisch günstige Zonierung der Räume realisiert werden (Nebenträume im Norden, Wohnräume im Süden). Anordnung von Wintergärten auf den Südseiten (Gartenseite) zur passiven Nutzung der Sonnenenergie.

- Die Errichtung von Niedrigenergiehäusern wird durch die Ausrichtung der Gebäude begünstigt.
- Zulassen von Dachbegrünungen auf Carports / Garagen zur Regenwasserpufferung und zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Brauchwassernutzung über Zisternen.
Die Anordnung von Zisternen auf den Privatgrundstücken ermöglicht die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser für Gartenbewässerung, WC, etc.; entlastet die städtische Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser und puffert auch die anfallenden Regenwassermengen.
- Intensive äußere Eingrünung des Planungsgebietes im Osten.
- Intensive innere Durchgrünung des Gebietes zur Verbesserung des Kleinklimas sowohl im Bereich der Straßenflächen wie auf den Privatgrundstücken und ausgewiesenen Grünflächen.
- Ausweisung von privaten Grünflächen im Norden als Distanzzone zu dem festgesetzten § 24a Biotop.
- Ausweisung von öffentlichen Grünflächen im Osten als Distanzzone zu dem festgesetzten § 24a Biotop.
- Minimierung der versiegelten Flächen.
Dies erfolgt durch das sparsam ausgewiesene befestigte Straßennetz. Nebenflächen wie Stellplätze etc. sind sowohl im öffentlichen Bereich wie auch auf den Privatgrundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) kann in dem Planungsgebiet nicht verbindlich festgesetzt werden, da der Boden nicht ausreichend durchlässig ist und in dem Hangbereich mit einer Gefährdung von benachbarten Grundstücken zu rechnen wäre.

Eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ist mit vertretbarem Aufwand ebenfalls nicht möglich, da talseitig an das Planungsgebiet bebaute Flächen anschließen und im Bereich des Baugebietes kein Gewässer vorhanden ist.

Die Bebauung wird talseitig 2-geschossig konzipiert. Bergseitig werden die Gebäude damit nur 1 bis 1 ½ geschossig in Erscheinung treten. Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen wird nur ein äußerer Rahmen für die Höhenentwicklung vorgegeben. Die Höhenentwicklung ist in den beigefügten Schemanschnitten ersichtlich.

Die Anlage eines Kinderspielplatzes im Baugebiet ist nicht erforderlich, da in unmittelbarem Anschluß an das Planungsgebiet im Süden ein Kinderspielplatz vorhanden ist.

Eine künftige Erweiterung in Richtung Westen (Baugebiet an der Baidstraße) wird durch einen entsprechenden Anschluß gesichert.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
(§ 1a BauGB i.V. m. § 8a BNatSchG)

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 15.460 m² zukünftige Wohnbaufläche.

5.1 Bestandsbewertung

Schutzgut Boden

Die Fläche wird als Grünland genutzt. Es handelt sich um einen Talhang der Jungmoränenhügel mit Parabraunerde. Die Bodenart ist Lehm-Ton mit Bodenzahlen zwischen 48 und 59 im unbebauten Bereich. Die Erfüllung der Bodenfunktionen wird als mittel bewertet. Die Empfindlichkeit gegenüber Erosion und Schadstoffeintrag ist gering. Die Standorteignung als Grünland wird als mittel bis gut bezeichnet (Ökologische Standorteignungskarte).

Schutzgut Klima

Kleinklimatisch dient die Fläche überwiegend der Kaltluftproduktion. Die vorhandenen unbefestigten und bewachsenen Flächen verwenden einen erheblichen Teil der am Tage erhaltenen Strahlung zur Verdunstung des im Boden und im Bewuchs gespeicherten Wassers. Deshalb ist die Luftfeuchtigkeit über den unbefestigten Flächen höher. Jedoch ist aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes und der randlichen Lage davon auszugehen, daß insgesamt die Bedeutung für das Lokalklima gering ist.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebietes keine vorhanden. Die geschlossene Grünlanddecke bewirkt eine Regenwasserrückhaltung und langsame Versickerung des Regenwassers. Die Versickerung trägt zur Grundwasserneubildung bei.

Schutzgut Arten und Biotope

Das vorhandene Grünland ist in seinem ökologischen Wert als mittel zu bewerten. Es ist eine Nutzfläche, in der überwiegend Allerweltsarten vorkommen.

Die am Nordrand angrenzende Feldhecke auf der Böschung sowie die im Südosten angrenzende Feuchfläche sind nach § 24a LNatSchG besonders geschützte Biotope. Es sind beides lokal bedeutsame Ausgleichsflächen zwischen Nutzflächen und bedeutend für Arten, die in den eigentlichen Kulturlächen nicht mehr vorkommen.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Die Erholungseignung ist aufgrund der geringen Größe und fehlenden Wegen gering. Die vorhandene Feldhecke ist landschaftsprägend.

5.2 Bewertung des Eingriffs

Die Baumaßnahme stellt einen Eingriff nach § 10 NatSchG i.V.m. § 8 BNatSchG dar. Sie führt zur Beseitigung von Vegetation und zur Versiegelung von Boden. Dadurch werden die Schutzgüter wie folgt beeinträchtigt:

Schutzgut Boden

Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch die Bebauung, die einen irreversiblen Eingriff darstellt. Maximal dürfen ca. 6.070 m² Fläche versiegelt werden (jeweilige GRZ + 50 % = bebaubare Fläche zusätzlich Versiegelung durch die Strassen).

Schutzgut Wasser

Verlust der Retentionsfähigkeit auf ca. 6.070 m² Fläche. Die Beschränkung der Versiegelung auf das unabdingbare Maß, die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zur Befestigung von Flächen, wo nicht mit schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zu rechnen ist und die Verwendung von Zisternen führen zur Regenwasserrückhaltung.

Schutzgut Klima

Insgesamt kann ca. 6.070 m² Fläche zur Produktion von Frischluft versiegelt werden. Einfluß auf Lokalklima wird dies aufgrund der geringen Siedlungsausdehnung nicht haben.

Schutzgut Arten und Biotope

Es gehen ca. 15.460 m² Grünland als Lebensraum für Allterweltsarten verloren.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Mit einer Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes kann das Ortsbild aufgewertet werden.

5.3 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch einen Eingriff verursacht werden können, sind zu unterlassen (§ 11 (1) Nr. 2 NatSchG; § 3 (2) BNatSchG).

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).

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.

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 Ausgleichsmaßnahmen

Pufferzone

Anlage eines 3 Meter breiten Grasweges entlang der Feldhecke als Pufferzone zwischen Hausgarten und Feldhecke.

Extensivierung der Grünlandnutzung

Aufwertung des vorhandenen Grünlandes durch extensive Pflege und Nutzung. Langfristig Entwicklung zur Streuwiese. Keine Düngung.

Baumpflanzungen in den privaten Grundstücken

In den privaten Grundstücken sind pro 400 m² Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Baum gemäß der Artenliste zu pflanzen.

Pflege und Unterhaltung der Feldhecke

Die Feldhecke ist durch fachgerechte Pflege aufzuwerten. Sie ist in Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten alle 10 - 25 Jahre auf den Stock zu setzen. Punktuell sind einzelne Überhälter stehen zu lassen.

Gehölzpflanzung

Entlang der östlichen Grenze ist eine 5 m breite Gehölzpflanzung als Eingrünung und Pufferzone zur besonders geschützten Feuchtwiese anzulegen.

5.5 Bilanzierung

Beeinträchtigung der Schutzgüter	Vermeidung / Minimierung Ausgleich / Ersatz
<u>Schutzgut Boden</u> Bodenabtrag	<u>Vermeidung:</u> Fachgerechter Umgang mit Oberboden gemäß Festsetzung Nr. 8 Die Beeinträchtigung ist ausgleichbar.
Versiegelung von Boden und damit Verlust der Bodenfunktionen.	<u>Vermeidung / Minimierung</u> Maximal dürfen 6.070 m ² Fläche versiegelt werden. (4.420 m ² Grundstücksfläche und 1.650 m ² Strassenfläche). <u>Ausgleich</u> Ein Ausgleich kann innerhalb des Planungsgebietes nicht erfolgen. Für einen Ausgleich wäre die Entsiegelung anderer Flächen im Verhältnis 1:1 erforderlich. Die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist nicht ausgleichbar; es verbleibt ein Defizit.
<u>Schutzgut Wasser</u> Verlust der Retentionsfähigkeit und Veränderung der Grundwasserneubildung.	<u>Vermeidung / Minimierung</u> Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten zu befestigen. <u>Ausgleich</u> Ein vollständiger Ausgleich kann innerhalb des Planungsgebietes nicht erfolgen. Als Ausgleich kann die Sammlung von anfallendem Oberflächenwasser in Speichern und Zisternen angerechnet werden. Dadurch erfolgt eine Einsparung des Wasserverbrauchs, ein verzögerter Abfluß und eine Abwasserentlastung.

Beeinträchtigung der Schutzgüter	Vermeidung / Minimierung Ausgleich / Ersatz
<p><u>Schutzgut Klima / Luft</u> Beeinträchtigung (Verlust) von Kaltluftproduktionsflächen.</p>	<p><u>Ausgleich</u> Der Eingriff ins Klimapotential ist gering, da aufgrund der geringen Siedlungsausdehnung der Frischluftproduktion eine geringe Bedeutung zukommt. Durch die Pflanzgebote kann eine Verbesserung der Frischluftproduktion erzielt werden (Pflanzgebote für insgesamt ca. 32 Bäume)</p>
<p><u>Schutzgut Arten und Biotope</u> Flächenverlust von Lebensräumen mit einer mittleren ökologischen Wertigkeit.</p>	<p><u>Ausgleich</u> Für den Verlust des Grünlandes wird eine Grünlandfläche von ca. 890 m² durch extensive Nutzung aufgewertet. Durch gezielte Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen wird die Feldhecke aufgewertet.</p>
<p><u>Schutzgut Landschaftsbild</u> Veränderung erholungswirksamer Raumstrukturen und visuelle Erlebnisvielfalt.</p>	<p><u>Ausgleich</u> Durchgrünung des Planungsgebietes mit Bäumen; (pro 400 m² ein Baum); Pflanzgebote innerhalb der privaten Grundstücksfläche. Die Beeinträchtigung des Ortsbildes ist durch die Durch- und Eingrünung ausgleichbar, wenn die neugepflanzten Bäume und Sträucher ihre volle Größe erreicht haben. Die Ortsrandeingrünung verbessert sich dadurch.</p>

5.6 Zusammenfassung

Die Belange von Naturschutz und Landespflege sind nach § 1a (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7) BauGB, ergänzt um die in § 8a Abs. 1 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 im Bereich des Bebauungsplanes "Hausacker II" erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, wie die vorangegangenen Gegenüberstellungen darlegen. Zur Minimierung und zum Ausgleich der durch die geplanten Vorhaben entstehenden unvermeidbaren Eingriffe können in Anlehnung an den § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes sowie § 1a Baugesetzbuch folgende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen in Ansatz gebracht werden:

Vermeidungsmaßnahmen, die die zu erwartenden Eingriffe im Planungsgebiet vermeiden oder minimieren:

- Schutz und Wiederverwendung des Oberbodens;
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung wasser-durchlässiger Belagsarten;
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unabdingbare Maß;
- Gestaltung der unbebauten Flächen als Grünflächen bzw. gärtnerisch genutzte Flächen;
- Anlage von Zisternen zur Rückhaltung von Regenwasser;

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden im Planungsgebiet durchgeführt:

- Pflanzung von 32 Bäumen innerhalb der Privatgrundstücke als innere Durchgrünung;
- Anlage eines Grasweges als Puffer zwischen dem Hausgarten und der Feldhecke (ca. 700 m²)
- Extensivierung der Grünlandnutzung (ca. 890 m²)
- Anlage eines Gehölzstreifens

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können den Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Baugebietes nicht vollständig ausgleichen. Deshalb wird in Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten eine weitere Ausgleichsmaßnahme direkt angrenzend an das Baugebiet durchgeführt:

- Aufwertung der Feldhecke durch abschnittsweise auf den Stock setzen

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Durchführung der Maßnahmen durch den Eingriff keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt ist.

6. Erschließung

6.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt durch Verlängerung der Straße Am Häldele in Richtung Westen mit Anschluß an die konzipierte Baidstraße (nicht ausgebaut).

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind dabei im Bereich des teilweise ausgebauten Anschlusses an die Hausäcker Straße große Böschungen erforderlich. Sie werden als Verkehrsgrün ausgewiesen.

Im Westen wird ein Straßenversatz eingeplant, der eine Wendemöglichkeit für PKW und LKW (Wendeanlage Typ 3) sichert.

Von dieser Wendefläche wird eine kurze Stichstraße nach Norden geführt. Sie erschließt ein Baugrundstück und stellt den Anschluß an den Unterhaltungsweg im Norden über Geh- und Fahrrechte sicher.

Die Hausäcker Straße schließt im Osten mit einer Wendefläche für PKW ab. Auch hier ist eine Weiterführung zu den Grünflächen für Unterhaltungsarbeiten berücksichtigt.

Ein straßenbegleitender Gehweg wird nur im Bereich des Steilstückes (ca. 13 %) vorgesehen.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen.

Die Festsetzung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit ist erforderlich, da Mahlspüren i.T. nur unzureichend an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden ist, so dass mit mehr als 1 PKW je Wohneinheit gerechnet werden muß. Darüberhinaus lassen die minimierten Erschließungsflächen im Plangebiet eine Parkierung im öffentlichen Straßenraum nicht zu.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt über ein aufzubauendes Leitungsnetz mit Anschluß an die vorhandene Leitung (Mischwasserkanal) in der Straße Am Häldele.

Die Stromversorgung erfolgt durch den Aufbau eines Kabelnetzes in den öffentlichen Straßen. Eine Trafostation kann gegebenenfalls im Bereich der als Verkehrsgrün ausgewiesenen Randbereiche erstellt werden.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche:	ca. 1,55 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,06 ha
Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	ca. 0,21 ha
Grünflächen	ca. 0,19 ha
Biotopfläche (§ 24a LNatSchG)	ca. 0,09 ha

8. Kostenschätzung

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Stadt Stockach.

9. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll Grundlage sein für

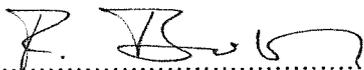
Umlegung
Grenzregelung
Enteignung
Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

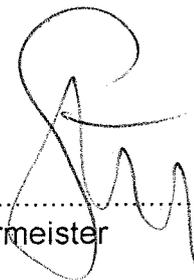
Freiburg, den 28.07.1999

Stockach, den 17.11.1999

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTRASSE 32
79100 FREIBURG



.....
Planer



.....
Bürgermeister