

## **BEGRÜNDUNG**

**zum Bebauungsplan "Oberes Ried II" der Stadt Stockach, OT Raithaslach  
(Landkreis Konstanz)**

### **1.0 Grund der Planaufstellung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde gelegene Freifläche einer gewerblichen Bebauung zugeführt werden, sowie entlang der Konradstraße eine Baulücke planerisch erfaßt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Bebauung des Areals unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte geschaffen werden.

### **2.0 Übergeordnete Planung**

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Stockach als Mischbaufläche ausgewiesen. Im Bereich des Gewerbegebietes wird der Flächennutzungsplan zum nächstmöglichen Zeitpunkt der Ausweisung entsprechend dem Bebauungsplan angepaßt.

Mit der geplanten Ausweisung eines Teilbereiches als Gewerbegebiet entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan und bedarf somit der Genehmigung durch das Landratsamt.

### **3.0 Abgrenzung des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des ca. 5 km nordwestlich der Stadt Stockach gelegenen Ortsteiles Raithaslach.

Das Planungsgebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 1,3 ha. Es wird begrenzt im Süden durch einen vorhandenen Bachlauf bzw. die freie Landschaft, im Westen durch die vorhandene Bebauung im Rahmen des Bebauungsplanes "Oberes Ried", im Norden durch die vorhandene Ortsbebauung entlang der Konradstraße bzw. durch die Konradstraße selbst und im Osten durch die vorhandene Bebauung (nördl. Teil) bzw. die freie Landschaft (südl. Teil).

Einbezogen wurden somit die Flst.Nrn. 258, 259, 260 und 260/1.

## **4.0 Planung**

### **4.1 Planungskonzept**

Das Gewerbegebiet wird durch die östliche Verlängerung der vorhandenen Straße "Oberes Ried" erschlossen. Diese ca. 5,5 m breite Straße mündet in einem Wendehammer. Die gewerblichen Bauflächen erstrecken sich nördlich und südlich dieser Straße.

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes ist eine Mischbaufläche zur Ergänzung der bestehenden Bebauung südlich der Konradstraße ausgewiesen. Da für diesen Bereich über die Festsetzung der Art der Nutzung sowie der Zahl der Vollgeschosse hinaus keine weiteren Festsetzungen getroffen wurden, handelt es sich für diesen Teilbereich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB: Der Umfang bzw. die Gestaltung der Bebauung regelt sich somit entsprechend § 34 BauGB.

Im Übergang zwischen Mischgebiet im Norden und Gewerbegebiet im Süden des Planungsgebietes wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, in dem nur solche Gewerbebetrieb zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für den Bereich des Gewerbegebietes sowie des eingeschränkten Gewerbegebietes wird die abweichende Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass auch Gebäude mit einer Gesamtgebäuelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

Am östlichen Rand des Planungsgebietes ist ein Leitungsrecht aufgrund der vorhandenen Entwässerungsleitung vorgesehen.

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

### 5.1 Übergeordnete Planungen

#### Flächennutzungsplan

Der nordwestliche Bereich ist im FNP als Gewerbegebiet, der südöstliche Bereich als geplantes Wohngebiet ausgewiesen.

#### Landschaftsplan

Der südöstliche Bereich des Planungsgebietes wird von der landschaftsökologischen Beurteilung "Wohnbaugebiet Oberes Ried" erfaßt. Es ist davon auszugehen, dass die Aussagen aufgrund der Nähe für das gesamte Planungsgebiet übernommen werden können.

Gesamtbeurteilung (Auszug aus dem Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach):

Bebaubar mit Auflagen, wobei vorrangig die Bodenstatik zu prüfen ist (Torf im Untergrund)

- Ausweisung und Nutzung als Mischgebiet bei nördlich angrenzendem Gewerbe
- Veränderung des gebietlichen Zuschnitts und Verzicht auf die westliche Spitze mit F7.1 und 7.2 sowie unter Annahme der gestrichelten Linie als neuer S- und O-Grenze
- Verwirklichung des modifizierten Mischsystems, wobei ein Gewässerstrandstreifen zum Graben von 5-7 m eingehalten werden soll und eine naturnahe Gestaltung eine sinnvolle Verbesserung bringen kann (grünplanerische Beratung, konzeptionell SR-W6 und W5 einbeziehen!?)
- Graben als südlichen Ortsrandabschluß gestalten
- Flächensparendes Bauen sowie Regenwassernutzung und Minierung der Versiegelung festlegen.
- Im Zusammenhang mit angrenzender Bebauung Energieversorgungskonzept prüfen und Wärmedämmung nach Stand der Technik festlegen (Niedrigenergiehausstandard)
- Evtl. Fuß- und Radweg grabenbegleitend anlegen

## 5.2 Bestandsbewertung

### Schutzgut Boden

Die Fläche wird als Grünland genutzt. Die Standorteignung für Ackerbau und Grünland wird als mittel bis gut bezeichnet. Vorherrschende Bodenarten ist toniger Lehm (WELLER, 1980).

Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind lt. Landschaftsplan Stockach Torf- und Niedermoorerden; es finden sich kalkhaltige Niedermoorlagen zwischen mineralischen Horizonten eingeschaltet, die Bodenzahlen liegen zwischen 38 und 58. Ab 70 cm Bodentiefe Torf, darüber toniger Lehm, deshalb hohe Problematik für bauliche Nutzung. Die Empfindlichkeit gegen Erosion und Schadstoffeintrag ist aufgrund der Bodenart toniger Lehm gering.

Die Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz wird lt. Landschaftsplan Stockach wie folgt eingestuft:

die Bodenfunktion Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist mittel, die Filter- und Pufferwirkung ist hoch, der Standort für Kulturpflanzen wird als mittel eingestuft, der Standort für die natürliche Vegetation wird als gering eingestuft.

### Schutzgut Klima

Die vorhandenen Acker- und Wiesenflächen produzieren Kaltluft. 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 auch die Luftfeuchtigkeit über den unbefestigten Flächen höher.

Insgesamt ist die Erwärmung weniger stark als bei befestigten Flächen (z.B. Stein- und Asphaltflächen, Mauern, Dächern) und auch die Wärmespeicherung ist geringer. Die vorhandenen unbefestigten Flächen wirken sich dadurch günstig auf das Kleinklima aus. Die Funktion der Grabenaue, als Abflußbahn für Kaltluft zu wirken, ist durch die westlich angrenzende Bebauung, die als Barriere wirkt, stark eingeschränkt.

Insgesamt ist die kleinklimatische Funktion der Fläche im Zusammenhang mit der geringen Siedlungsausdehnung von Raithaslach als unbedeutend einzustufen (vgl. LP Stockach).

### Schutzgut Wasser

Oberhalb der Straße wurde im Bereich "Hochacker-Breite" ein Grundwasserstand von 3 Meter unter Geländeoberkante festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserstand des tieferliegenden Planungsgebietes ähnlich tief liegt.

Das Leistungsvermögen des Bodens zur Abflußverzögerung ist mittel. Die Fläche hat keine Bedeutung für das Grundwasser.

Der Entwässerungsgraben ist begradigt und außerhalb des Planungsgebietes teilweise verdolt.

Größere Gehölze fehlen. Die Bedeutung für den Naturhaushalt ist als mittel einzustufen.

#### Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Das Grünland ist eine intensiv genutzte Wirtschaftswiese mit nur noch wenig standortspezifischem Artenvorkommen. Es ist ein Lebensraum mit einer mittleren ökologischen Wertigkeit. Direkt am Bachgraben gibt es standorttypische Arten. Der Bereich entlang des Bachlaufes wird aufgrund des Potentials an standörtlichen Pflanzengesellschaften als hoch eingestuft (vgl. LP).

#### Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Die Eingrünung der angrenzenden Gebäude ist verbesserungsbedürftig. Der Übergang von Siedlung in die freie Landschaft erfolgt abrupt. Der Graben und seine Aue hat keine typische Ausprägung, da Gehölze, die einen Gewässerverlauf deutlich markieren und auch den Landschaftsraum strukturieren, fehlen. Die Fläche selbst ist für Erholungssuchende nicht erschlossen und weist eine mittlere Vielfalt auf (Blühaspekt der Wiese).

#### Natura 2000

Gemäß der FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Pläne oder Projekte, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§§ 19c (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsvorschläge 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 oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 19c BNatSchG sind nicht erforderlich.

### **5.3 Bewertung des Eingriffs**

Die Baumaßnahme stellt einen Eingriff nach § 1a Abs. 1 NatSchG i.V.m. § 8 Abs. 1 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 Versiegelung von max. ca. 7.991 m<sup>2</sup> Fläche. (Gesamtfläche von 13.210 m<sup>2</sup> abzüglich Gewässer mit Gewässerrandstreifen mit ca. 690 m<sup>2</sup>, abzügl. Gehölzpflanzung mit ca. 805 m<sup>2</sup>, abzügl. Geh- und Leitungsrecht mit ca. 835 m<sup>2</sup>, abzügl. Erschließung mit ca. 745 m<sup>2</sup>, abzügl. Mischgebiet mit ca. 1.540 m<sup>2</sup> ergibt eine Nettobaupfläche des Gewerbegebietes von ca. 8.595 m<sup>2</sup>. Davon GRZ 0,6 + 50 % = 0,9 bzw. max. 0,8 gemäß § 9 BauNVO ergibt ca. 6.876 m<sup>2</sup> max. versiegelbare Gewerbefläche. Zuzügl. ca. 745 m<sup>2</sup> für Erschließung und zuzügl. ca. 370 m<sup>2</sup> der Baugrenze für das Mischgebiet ergibt eine gesamtversiegelbare Fläche von ca. 7.991 m<sup>2</sup>).

#### Schutzgut Wasser

Verlust der Retentionsfähigkeit auf ca. 7.991 m<sup>2</sup> 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 führt zur Regenwasserrückhaltung.

#### Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Es gehen ca. 12.520 m<sup>2</sup> intensiv genutzte Wiesenflächen als Lebensraum mit mittlerer Wertigkeit verloren. Der hochwertige Bereich entlang des Grabens wird erhalten.

#### Schutzgut Klima

Der Verlust von Kaltluftproduktionsflächen ist aufgrund der geringen Siedlungsausdehnung ohne Bedeutung für das Lokalklima.

#### Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Mit einer Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes kann das Ortsbild aufgewertet werden. In unmittelbarer Umgebung stehen weitere Naherholungsflächen zur Verfügung. Der Eingriff wird als nicht erheblich eingestuft.

### **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; § 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.

## 5.5 Ausgleichsmaßnahmen

### Anlage eines Gehölzstreifens zur äußeren Eingrünung

Der im Süden bzw. Westen des Planungsgebietes ausgewiesene 5,0 m breite Gehölzstreifen dient der Eingrünung des Planungsgebietes. Er ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß der Artenliste anzulegen, um der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten zu können. Die Pflege soll extensiv erfolgen. Abgängige Sträucher sind zu. Es ist eine mindestens 2-reihige Gehölzpflanzung anzulegen. Auf der nicht bepflanzten Fläche sollte eine Initialsaat mit einem Gras-Kräuter-Gemisch erfolgen. Die dafür bereitgestellte Fläche umfaßt ca. 805 m<sup>2</sup>.

### Anlage eines Gehölzstreifens zur inneren Durchgrünung

Der im Übergang von Mischgebiet zum eingeschränkten Gewerbegebiet ausgewiesene 5,0 m breite Gehölzstreifen dient der inneren Durchgrünung des Planungsgebietes. Er ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß der Artenliste anzulegen, um der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten zu können. Die Pflege soll extensiv erfolgen. Abgängige Sträucher sind zu. Es ist eine mindestens 2-reihige Gehölzpflanzung anzulegen. Auf der nicht bepflanzten Fläche sollte eine Initialsaat mit einem Gras-Kräuter-Gemisch erfolgen. Die dafür bereitgestellte Fläche umfaßt ca. 105 m<sup>2</sup>.

### Baumpflanzungen in den privaten Grundstücken

In den privaten Grundstücken sind je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (StU 14/16; 4xv.) oder ein Obst-Hochstamm (StU 12/14; 3xv.) aus der beigefügten Artenliste anzupflanzen (ca. 25 Bäume). Der Standort innerhalb der Grundstücke ist frei wählbar. Vorhandene Bäume und festgesetzte Einzelbäume gemäß Plan eintrag werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.

### Aufwertung des Gewässerrandstreifens

Der im "Zeichnerischen Teil" als private Grünfläche ausgewiesene 5,0 m breite Gewässerrandstreifen entlang des südlichen Randes des Planungsgebietes im Bereich des vorhandenen Bachlaufes ist eine punktuelle Bepflanzung mit Gehölzen aus standortgerechten, heimischen Arten gemäß der Artenliste vorzunehmen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind mit Schilf und Seggen zu bepflanzen. Die Pflege des Gewässerrandstreifens erfolgt extensiv.

Im Bereich des Gewässerrandstreifens sind jegliche Arten von Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Die dafür bereitgestellte Fläche beträgt 490 m<sup>2</sup>.

## 5.6 Bilanzierung

Beeinträchtigung der Schutzgüter	Vermeidung / Minimierung Ausgleich / Ersatz
<p><u>Schutzgut Boden</u> Bodenabtrag</p>	<p><u>Vermeidung:</u> Fachgerechter Umgang mit Oberboden Die Beeinträchtigung ist ausgleichbar.</p>
<p>Versiegelung von Boden und damit Verlust der Bodenfunktionen.  Max. dürfen ca. 7.991 m<sup>2</sup> Fläche dauerhaft versiegelt werden.</p>	<p><u>Vermeidung / Minimierung</u> Begrenzung der Versiegelung; Verwendung wasser-durchlässiger Beläge</p> <p><u>Ausgleich</u> Die Summe der versiegelten Flächen entspricht nach dem Grundsatz Ausgleich für Versiegelung = 1 : 1 dem Ausgleichsbedarf im Schutzgut Boden. Da entsiegelungsfähige Flächen i.d.R. nicht zur Verfügung stehen, sind andere Maßnahmen erforderlich, die die Bodenfunktionen aufwerten, z.B. durch Extensivierung der Bodennutzung. Mit der Anlage eines Gehölzstreifens und der Aufwertung des Gewässerrandstreifens findet durch Nutzungsextensivierung eine Aufwertung der Boden-funktionen statt und kann auf das Defizit angerechnet werden. Die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht vollständig ausgleichbar; es verbleibt ein Defizit von ca. 6.696 m<sup>2</sup> (7.991 m<sup>2</sup>, abzügl. 490 m<sup>2</sup>, abzügl. 805 m<sup>2</sup>).</p>
<p><u>Schutzgut Wasser</u> Verlust der Retentionsfähigkeit</p>	<p><u>Vermeidung / Minimierung</u> Stellplätze und Zufahrten sind mit wasser-durchlässigen Belagsarten zu befestigen. Einleitung von unverschmutzten Oberflächenwasser in den Bachlauf.</p>
<p><u>Schutzgut Klima / Luft</u> Verlust von ca. 7.991 m<sup>2</sup> kaltluft-produzierende Fläche.</p>	<p><u>Vermeidung / Minimierung</u> Durch die Baum- und Strauchpflanzgebote wird die Frischluftproduktion verbessert.</p> <p><u>Ausgleich</u> Der Eingriff wird als nicht erheblich eingestuft. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p>
<p><u>Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt</u> Flächenverlust von Lebensräumen mit mittlerer ökologischer Wertigkeit  Verlust von 2 Bäumen im nördlichen Teil des Planungsgebietes</p>	<p><u>Teilausgleich</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neuanlage einer 5,0 m breiten Gehölzpflanzung mit ca. 805 m<sup>2</sup> Fläche (am Rand)</li> <li>• Neuanlage einer 5,0 m breiten Gehölzpflanzung mit ca. 105 m<sup>2</sup> Fläche (im Innern)</li> <li>• Aufwertung des Gewässerrandstreifens durch punktuelle Bepflanzung auf ca. 490 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Die neuangelegten Lebensräume werden als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Lebensräumen mit mittlerer ökologischer Wertigkeit angelegt. Sie können den Eingriff nicht vollständig ausgleichen.</p>



<u>Schutzgut Landschaftsbild</u> Der Eingriff wird als nicht erheblich eingestuft.	<u>Ausgleich</u> Durchgrünung des Planungsgebietes mit Bäumen (pro 400 m <sup>2</sup> ein Baum, ca. 25 Stck.) Die Beeinträchtigung des Ortsbildes ist durch die Durch- und Eingrünung ausgleichbar, wenn die neu-gepflanzten Bäume und Sträucher ihre volle Größe erreicht haben. Die Ortsrandeingrünung verbessert sich dadurch.
---	---

## 5.7 Zusammenfassung

Die Belange von Naturschutz und Landespflege sind nach § 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 erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, wie die vorangegangene Gegenüberstellung darlegt. Zur Minimierung und zum Ausgleich der durch die geplanten Vorhaben entstehenden unvermeidbaren Eingriffe werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

**Vermeidungsmaßnahmen, die die zu erwartenden Eingriffe vermeiden oder minimieren:**

- Minimierung negativer klimatischer Effekte durch eine Ein- und Durchgrünung;
- Schutz und Wiederverwendung des Oberbodens;
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten;
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unabdingbare Maß;
- Gestaltung der unbebauten Flächen als Grünflächen bzw. gärtnerisch genutzte Flächen
- Erhalt von 2 Bäumen

**Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt:**

- Pflanzung von Bäumen innerhalb der Privatgrundstücke als innere Durchgrünung (ca. 25 Bäume)
- Anlage einer 5,0 m breiten Strauch- und Baumpflanzung als Eingrünung und als Immissionsschutz nach Süden und Osten mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß der Artenliste. Die dafür bereitgestellte Fläche beträgt 805 m<sup>2</sup>.
- Anlage einer 5,0 m breiten Strauch- und Baumpflanzung als innere Durchgrünung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß der Artenliste. Die dafür bereitgestellte Fläche beträgt 105 m<sup>2</sup>.
- Aufwertung des Gewässerrandstreifens im Süden entlang des Grabens: Punktuelle Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und punktuelle Einbringung von Schilf und Stauden. Extensive Pflege des Streifens. Die dafür bereitgestellte Fläche beträgt 490 m<sup>2</sup>.

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.

Der Eingriffsschwerpunkt liegt in den Schutzgütern Boden sowie Pflanzen- und Tierwelt. Ein vollständiger Ausgleich der Beeinträchtigungen kann aufgrund der Versiegelung (Verlust sämtlicher Bodenfunktionen und Verlust von Retentionsfläche) sowie durch den Verlust von Lebensräumen mit hoher Wertigkeit nicht erreicht werden. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind diesen Schutzgütern zuzuordnen.

Schutzgut Boden

Für die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wäre Entsiegelung im Verhältnis 1:1 erforderlich. Da Entsiegelung nur in seltenen Fällen möglich ist, sind andere Maßnahmen, die die Lebensraumfunktionen des Bodens verbessern, z. B. Extensivierung der Nutzung, als Ausgleich geeignet.

Zum Ausgleich im Schutzgut Boden wird eine Fläche von 7.991 m<sup>2</sup> benötigt. Ein Teilausgleich erfolgt durch die Extensivierung der Nutzung und damit Aufwertung der Bodenfunktionen im Bereich des Gewässerrandstreifens (ca. 490 m<sup>2</sup>) und des Gehölzstreifens (ca. 805 m<sup>2</sup>), so daß sich das Ausgleichsdefizit auf 6.696 m<sup>2</sup> verringert.

Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Es gehen ca. 12.520 m<sup>2</sup> Wiesenflächen mit mittlerer ökologischer Wertigkeit verloren. Dieser Verlust wird durch die Neuanlage eines Gehölzstreifens und eines naturnahen Gewässerrandstreifens im Flächenumfang von ca. 1.295 m<sup>2</sup> teilausgeglichen.

Zur weiteren Kompensation von innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht ausgleichbarer Eingriffe verpflichtet sich die Stadt Stockach im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchzuführen (s. Lageplan).

#### Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes

- Extensivierung der Grünlandnutzung auf ca. 2.879 m<sup>2</sup>

Die Flurstücke 633, 645 und 645/1 werden derzeit intensiv als Grünland genutzt. Sie sind ein Lebensraum mit einer mittleren Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt. Es ist ein Lebensraum, in dem nur noch wenig standortspezifische Arten vorkommen.

Als Ausgleichsmaßnahmen erfolgt die Aufwertung des vorhandenen Grünlandes durch Extensivierung der Nutzung mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr Ende Juni/September. Das Mähgut wird abtransportiert. Auf Düngung wird verzichtet.

Die Extensivierung der Nutzung wird dem Schutzgut Boden zugerechnet, d.h. das Defizit verringert sich auf ca. 3.817 m<sup>2</sup> noch erforderlicher Ausgleichsfläche.

Die Umwandlung von intensiv in extensiv genutztes Grünland wird dem Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt zugerechnet. Das Defizit verringert sich ebenfalls.

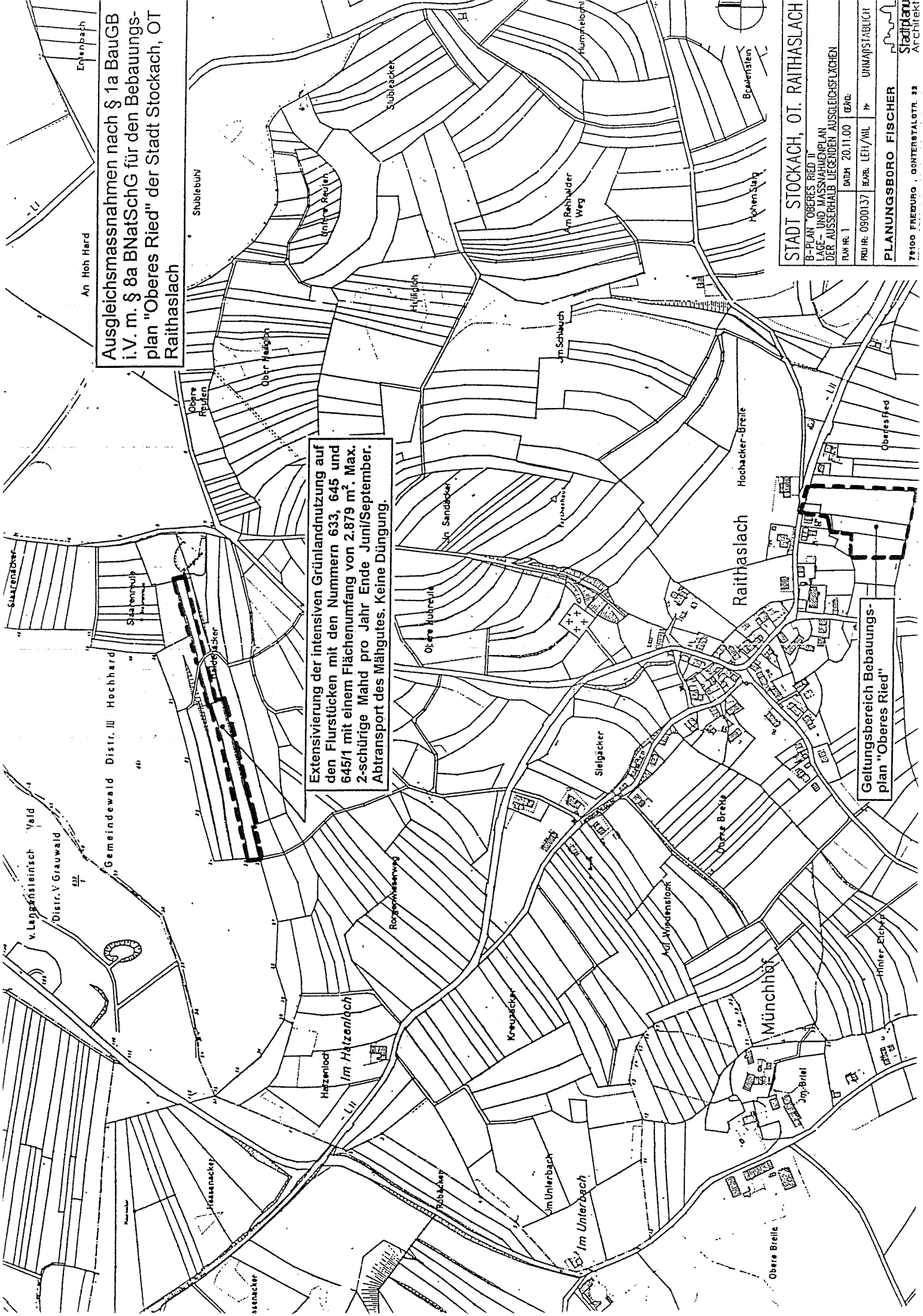
Zur vollständigen Kompensation sind weitere Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden und Pflanzen- und Tierwelt erforderlich. Das können z.B.

- Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland in extensives Grünland im Umfang von ca. 3.817 m<sup>2</sup>

sein. Die Aufwertung der Bodenfunktionen durch Nutzungsextensivierung gleicht den Eingriff in das Schutzgut Boden aus, die Umwandlung von Ackerland in extensiv genutztes Grünland gleicht den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt aus.

Wenn oben genannte zusätzliche Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes durchgeführt werden, kann davon ausgegangen werden, dass durch den Eingriff keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt ist.

Bei der Auswahl der Gehölzarten, die zur Eingrünung des Baugebietes innerhalb des ausgewiesenen Pflanzstreifens anzupflanzen sind, sollte dem vorbeugenden Pflanzenschutz Rechnung getragen werden und daher keine Wirtspflanzen von Erregern bedeutender Pflanzenkrankheiten wie Feuerbrand, Scharka, Rost etc. verwendet werden.



**Ausgleichsmassnahmen nach § 1a BauGB i.V. m. § 8a BNatSchG für den Bebauungsplan "Oberes Ried" der Stadt Stockach, OT Raithaslach**

**Extensivierung der intensiven Grünlandnutzung auf den Flurstücken mit den Nummern 633, 645 und 645/1 mit einem Flächenumfang von 2.879 m<sup>2</sup>. Max. 2-schürige Mahd pro Jahr Ende Juni/September. Abtransport des Mähgutes. Keine Düngung.**

**STADT STOCKACH, OT. RAITHASLACH**

B-PLAN "OBERES RIED II"  
LAGE- UND MASSSTABPLAN  
DER AUSSERHALB LIEGENDEN AUSGLEICHSFÄCHEN

PLAN NR. 1	DATUM 20.11.00	ZEICHNER
PROJ. NR. 0900137	BEREICH LEH/ML	URKUNDE

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**

78100 FREIBURG · GONTERTALSTR. 32

**Stadtplan**  
Architekt

**Geltungsbereich Bbauungsplan "Oberes Ried"**

## **6.0 Ver- und Entsorgung**

- 6.1 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem im Anschluss an die in der Straße "Oberes Ried" vorhandenen Leitungen.  
Zuständig ist der Abwasserzweckverband Münchhof-Raithaslach.  
Im östlichen Teil des Planungsgebietes ist aufgrund der vorhandenen Entwässerung ein Leitungsrechts zugunsten des Abwasserzweckverbandes, der Stadt Stockach sowie des zuständigen Energieversorgungsunternehmens vorgesehen.
- 6.2 Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das örtliche Netz bzw. die in der Straße "Oberes Ried" vorhandene Leitung.
- 6.3 Die Stromversorgung erfolgt durch den Aufbau eines Kabelnetzes in den öffentlichen Straßen. Zuständig ist das jeweilige Energieversorgungsunternehmen bzw. die Stadtwerke Stockach.

## **7.0 Flächenbilanz**

Gesamtfläche:	ca. 1,32 ha	(100 %)
Mischgebiet	ca. 0,15 ha	(11,4 %)
Gewerbegebiet	ca. 1,17 ha	100,0 %
Verkehrsflächen	ca. 0,08 ha	6,8 %
Nettobaufläche	ca. 1,09 ha	93,2 %

## **8.0 Kostenschätzung**

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

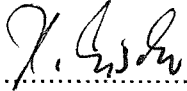
## 9.0 Beabsichtigte Maßnahmen


Der Bebauungsplan soll Grundlage sein für Umlegung, Grenzregelung, und Erschließung, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 06.10.2000  
geändert 07.02.2001

Stockach, den 26.04.2001

PLANUNGSBÜRO FISCHER  
GÜNTERSTALSTRASSE 32  
79100 FREIBURG

  
.....  
Planer

  
.....  
Stolz, Bürgermeister