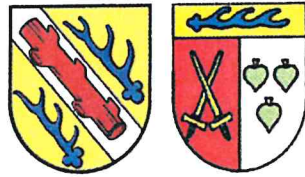


STADT STOCKACH



BEBAUUNGSPLAN „HAFENÄCKER II“ STADTTEIL WAHLWIES GRÜNORDNUNGSKONZEPT

in der Fassung vom 11.04.2005



**Landsiedlung
Baden-Württemberg
GmbH.**

INHALT

- 1. Bebauung und Eingriff**
 - 1.1 Übergeordnete Planungen**
 - 1.2 Vorhandene Schutzgebiete**
 - 1.3 Bestand**
 - 1.4 Konfliktanalyse**
 - 1.5 Maßnahmenkonzept**
 - 1.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**
 - 1.5.2 Ausgleichskonzept**
 - 1.6 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**
 - 1.7 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes**

1. BEBAUUNG UND EINGRIFF

Grundsätzlich ist laut Rahmengesetzgebung (§ 21 a BNatSchG) ein Eingriff durch den Tatbestand der Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen definiert. Diese Veränderungen sind dann Eingriffe, wenn sie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig verändern können.

Eingriffe sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes gegeben, wenn in diesem die bauliche oder sonstige Nutzung im Sinne der Definition eines Eingriffs festgesetzt werden soll.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB hat die Zielsetzung, die Eingriffe weitestgehend zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind durch Minimierungsmaßnahmen zu verringern bzw. durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hafenäcker II“ ist neben Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen zum Ausgleich der nicht vermeidbaren bzw. minimierten Eingriffe ein Ausgleichskonzept vorgesehen. Diese Maßnahmen wurden als Pflanzgebote in den Bebauungsplan integriert. Im Kapitel 1.6 ist eine tabellarische Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung dargestellt.

1.1 Übergeordnete Planungen

Regionalplan 2000, Regionalverband Hochrhein-Bodensee

Die Ortschaft Wahlwies liegt innerhalb eines Regionalen Grünzugs (Plansatz 3.1.1 des Regionalplanes 2000), der Siedlungsbereich ist ausgenommen. Wahlwies ist als Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse ausgewiesen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die bisherige Nutzung "Fläche für die Landwirtschaft" wird in "allgemeines Wohngebiet" geändert.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach – Teil II – ist keine landschaftsökologische Beurteilung des Planungsgebietes vorhanden. Das Gebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (Grünfläche) dargestellt, da diese Fläche ehemals die Funktion einer Abstandsfläche zum angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb mit ehemals Schweinehaltung innehatte. Nördlich grenzt ein bestehendes Wohngebiet, südlich ein festgesetztes Dorfgebiet an.

1.2 Vorhandene Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete

„Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen.“ (§ 34 BNatSchG).

Im Rahmen der FFH-Nachmeldevorschläge 2004 wurde westlich von Wahlwies das Gebiet Nr. 8218-341 „Westlicher Hegau“ gemeldet.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Schutzgebiete bzw. nach § 24a NatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

1.3 Bestand

Eine Bestandsaufnahme des Planungsgebietes erfolgte durch Geländebegehung. Das Gebiet wurde bis Ende 2003 landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt, zuletzt wurde Mais angebaut. Im Jahr 2004 erfolgte keine Bewirtschaftung.

Südlich grenzen auf Flurstück 2207 Obstniederstämme bzw. ein Nutzgarten sowie Ziersträuchern an, auf Flurstück 211 der Obsthof Renner (s. Bild 1).



Bild 1: Obsthof Renner

Nördlich des Gebäudes „Obsthof Renner“ sind an der Grundstücksgrenze 5 Birken vorhanden. Nach Norden und Westen grenzen Wohnbebauung bzw. im nordwestlichsten Teil die Jahnstraße an. An der westlichen Plangebietsgrenze liegt der verdolte Seedagraben.



Bild 2: Blick auf die Jahnstraße bzw. den westlichen Teil des Planungsgebietes

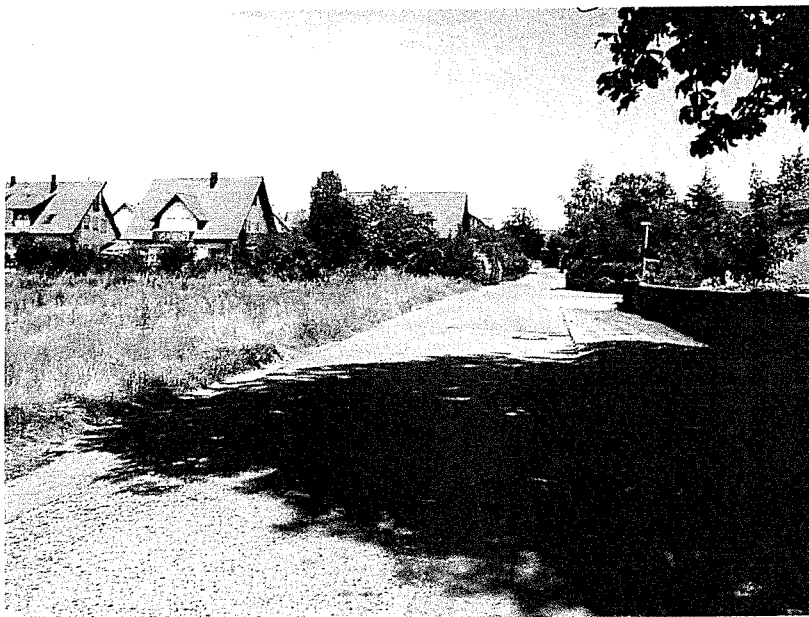


Bild 3: Blick auf den östlichen Teil des Planungsgebietes mit Friedhofstraße

Die Bestandsbewertung ist auf Seite 9 dargestellt.

Schutzgut Biotop und Arten

Die bisher intensiv genutzte Ackerfläche ist insgesamt in der Bedeutung für das Biotop- und Artenpotenzial als gering einzustufen.

Schutzgut Boden

Gemäß geotechnischer Stellungnahme vom 11.06.2004 befindet sich das Planungsgebiet geologisch im Bereich einer würmeiszeitlich angelegten Schotterterrasse des Singener Stadiums. Die Untergrundverhältnisse sind unterschiedlich ausgeprägt:

- nichtbindigem Schluff und Feinsand unterlagert
- im südlichen Teil herrschen unter einer bindigen Überdeckung kiesig-sandige Böden mit eingelagerten Steinen und Blöcken vor.

Neben der ökologischen Leistungsfähigkeit sind agrarstrukturelle Bewertungskriterien bei der Darstellung der „Flurbilanz“ eingeflossen – das Planungsgebiet liegt im Bereich der am höchsten bewerteten Vorrangflurflächen.

Für den Verwaltungsraum Stockach wurde vom Finanzamt Singen eine durchschnittliche Bodenmesszahl ermittelt, wobei für die Gemarkung Wahlwies mit 53 eine relativ hohe Bodengüte vorhanden ist.

Schutzgut Wasser

- Im nördlichen Teil des Planungsgebietes wurden im Rahmen der geotechnischen Untersuchung in Tiefen zwischen 2,9 und 3,1 m Grundwasser angetroffen. Die oben genannten Böden sind ab diesen Tiefen grund- und schichtwasserführend.
- Im südlichen Teil wurde bis in eine Tiefe von 3,8 m kein freies Grundwasser angetroffen. Dennoch muß mit einer Grundwasserführung in tieferen Zonen der Kies- und Sandschicht gerechnet werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, daß eine hydraulische Verbindung zum Grundwasserhorizont im nördlichen Bereich des Baugebietes besteht.

Schutzgut Klima

Gemäß Klimaatlas ist das Planungsgebiet der Wärmestufe „warm“ zugeordnet, d.h. Eignung für Acker-, Obst- und Weinbau mit mittlerer und guter Eignung, ca. 210 Tage Frostfreiheit.

Die landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche stellt eine innerörtliche Kaltluftproduktionsfläche dar.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Die östlich am Planungsgebiet vorbeiführende Friedhofstraße ist als Fuß- und Radweg von Bedeutung. Im Bereich des gegenüberliegenden Friedhofs sind Sitzgelegenheiten vorhanden.

1.4 Konfliktanalyse

Schutzgut Biotope und Arten

Verlust an Lebensraum durch Flächenversiegelung (insgesamt 3343 m² incl. 141 m² teilversiegelte Fläche im Bereich der Parkplätze). *Starke Beeinträchtigung.*

Schutzgut Boden

Verlust der Bodenfunktionen durch die Flächenversiegelung mit Bebauung, Nebenflächen und Verkehrswegen (insgesamt 3343 m² incl. 141 m² teilversiegelte Fläche im Bereich der Parkplätze). *Starke Beeinträchtigung.*

Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen (*mittlere Beeinträchtigung*).

Schutzgut Wasser

Flächenversiegelung (insgesamt 3343 m² incl. 141 m² teilversiegelte Fläche im Bereich der Parkplätze) führt zum Verlust als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Grundwasserneubildungsfläche. *Starke Beeinträchtigung.*

Schutzgut Klima

Insgesamt werden 3343 m² Fläche versiegelt, die derzeit eine Kaltluftproduktionsfläche darstellen. Die Flächenversiegelung wirkt sich durch die Erwärmung negativ auf das Mikroklima aus, aufgrund der relativ geringen Siedlungserweiterung sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Die Veränderungen des Landschaftsbildes sind als gering einzustufen (*geringe Beeinträchtigung*).

1.5 Maßnahmenkonzept

1.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung (Rückhaltung, Ableitung, Versickerung).
- Berücksichtigung eines hohen Anteils an Grünflächen und starke Durch- und Eingrünung des Baugebietes.
- Die Bodenversiegelung wird durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen begrenzt (Garagenzufahrten, Abstellplätze u.ä.).
- Zur Einfriedigung von Grundstücken sind lebende Einfriedigungen zulässig sowie darin eingezogene Drahtzäune und Holzzäune bis 1,0 m Höhe. Damit soll eine intensive Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet und der Charakter des Naturraumes erhalten bleiben.

1.5.2 Ausgleichskonzept

Zum Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe ist innerhalb des Bebauungsplanes vorgesehen:

- Die geplante Bebauung wird mit einem Pflanzgürtel (Freiwachsende Hecke bzw. Baumpflanzungen) in die Umgebung eingebunden (Pflanzgebot 1).
- Die privaten Flächen werden in hohem Maße begrünt, je angefangene 300 m² Grundstücksfläche (Pflanzgebot 5) ist neben sonstigen Gehölzen mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Baum zu pflanzen. Eine Durchgrünung des Baugebietes erfolgt durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße (Pflanzgebot 4).
- Die Verkehrsgrünflächen werden landschaftsgärtnerisch gestaltet und dauerhaft unterhalten.

Für sämtliche Anpflanzungen ist die Verwendung von heimischen und standortgerechten Arten empfohlen. Die Ziff. II. Anhang des Textteiles beinhaltet Pflanzenlisten und Pflanzempfehlungen, um eine optimale Pflanzenauswahl sowie Empfehlungen zur Verwirklichung des Ausgleiches zur Verfügung zu stellen.

1.6 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Neben der verbal-argumentativen Darstellung des Eingriffs und der Berücksichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes erfolgt eine Bewertung aller Bestands- und Eingriffsflächen nach dem Bewertungssystem Bodenseekreis. Darin werden allen betroffenen Nutzungs- und Biotoptypen Grundwerte in Punkten je m² gemäß einer Wertliste zugeordnet.

Nachfolgend ist die Bewertung des Ausgangszustandes sowie die Bewertung gemäß den Festsetzungen der Bebauungspläne dargestellt.

Über den Vergleich der Werteinheiten kann die Wertänderung des Planungsgebietes gegenüber dem Bestand ermittelt werden. Diese Biotopwertdifferenz kann ebenfalls der Tabelle entnommen werden.

In den Planungsgebieten ist eine Kompensation des Eingriffs in vollem Umfang möglich.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes				
Code	Biototyp lt. "Biotopwertliste des Bodenseekreises"	Fläche (m ²)	Wert- stufe	Flächen- wert
11.1	Ackerfläche, intensiv genutzt	8.161	13,0	106.093
	Summe	8.161		106.093
B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes / Darstellung der Kompensationsmaßnahmen				
Code	Biototyp lt. "Biotopwertliste des Bodenseekreises"	Fläche (m ²)	Wert- stufe	Flächen- wert
	Verkehrsfläche			
10510 (Hessenliste)	Verkehrsfläche versiegelt (Straße, Fußweg)	803	0	0
11.221	Pflanzgebot 3: Verkehrsgrün (Grünflächen im Bereich der Stellplätze)	68	14	952
4.110	Baumpflanzung im Bereich des Verkehrsgrüns (Trauf- fläche 10 m ²)	40	27	1080
	Geplante Bebauung			
10700 (Hessenliste)	Bebauung und Versiegelung (GRZ 0,35)	2.520	0	0
10540 (Hessenliste)	Parkplätze (wasserdurchlässige Beläge)	85	0	0
11223 (Hessenliste)	Sonstige Grünflächen	3.115	20	62.300
	Private Grünflächen			
4.11; 2.1 und 2.2	Pflanzgebot 1: Baumpflanzung, freiwachsende Hecke	1.100	27	29.700
6.92; 2.1 und 2.2	Pflanzgebot 2: Extensivrasen im besiedelten Bereich; Strauchpflanzungen	204	25,5	5.202
4.110	Pflanzgebot 4: Baumpflanzung entlang der Erschlie- bungsstraße (Trauffläche 10 m ²)	150	27	4.050
4.110	Pflanzgebot 5: Laubbaum pro 300 m ² Grundstück (Trauffläche 10 m ²); die Bäume des Pfg 4 werden angerechnet.	110	27	2.970
	Summe	8.161		106.254
C. Bilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)				161

1.7 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Ein Ausgleich des Schutzgutes Boden kann innerhalb des Planungsgebietes nicht erfolgen. Die Summe der verriegelten Fläche entspricht nach dem Grundsatz Ausgleich für Verriegelung 1 : 1 dem Ausgleichsbedarf im Schutzgebiet Boden. Da Entsiegelung im gleichen Umfang auf anderen Flächen nicht möglich ist, können Maßnahmen, die zur Verbesserung der Bodenfunktion dienen, z.B. Nutzungsextensivierung, angerechnet werden.

Im vorliegenden Fall ist vorgesehen, den Eingriff durch das Anlegen einer Storchenviese (Teilfläche) im Gebiet "Großes Ried" in Espasingen auszugleichen. Hierfür wird eine Ackerfläche durch Bodenbearbeitung (pflügen, eggen) und Aussaat einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Saatgutmischung in eine extensiv genutzte, naturnahe Wiese umgewandelt. Die Fläche ist für mindestens 15-20 Jahre jährlich ein- bis zweimal mit Schröpfung ohne Einsatz von Düngemitteln zu unterhalten.

Die Maßnahme wurde durchgeführt. Eine Abbuchung über das Ökokonto der Stadt Stockach erfolgt.