

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Eichhalde" der Stadt Stockach, OT Hoppetenzell (Landkreis Konstanz)

1. Grund der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der am nordöstlichen Ortsrand gelegene Hangrücken bei der Johanniterhalle einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Zu berücksichtigen ist insbesondere die vorhandene Bebauung am Eichhaldenweg und der Johanniterstraße, die erforderliche neue innere Erschließung und die Topographie des Geländes.

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

2. Übergeordnete Planung

Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Flächennutzungsplans-Fortschreibungsentwurfs 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Stockach. Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Auflagen zum Ausgleich des Eingriffs in die Landschaft wurden erfüllt, so dass für die betroffene Darstellung in der Flächennutzungsplan-Fortschreibung 2010 Planreife angenommen werden kann.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach als Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist damit i.S.v. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 2,0 ha. Es wird begrenzt im Norden, Westen und Süden durch die vorhandene Bebauung. Im Osten schließt die freie Landschaft an das Planungsgebiet an.

Einbezogen wurden die Flst.Nrn. 110/1, 118/1, 116/1, 712, 713 (Weg), 715/2, 715 und 710 sowie Teilflächen der Flst.Nrn. 121 und 717 (Eichhaldenweg), 24 (Alois-Sartory-Straße) und 711 (Johanniterhalle).

4. Planung

4.1 Planungskonzept

Mit der Ausweisung des Baugebietes werden ca. 28 Einzel- und Doppelhausgrundstücke geplant.

Das Baugebiet liegt auf einer Hangkuppe.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch zwei neue Planstraßen, die der Topographie des Geländes angepaßt werden. Längs dieser Straßen werden die Gebäude gemäß Gestaltungsplan (Vorschlag) mit dem First parallel zu den Höhenlinien angeordnet. Die Firstrichtung wird jedoch nicht verbindlich festgelegt, um auch andere Architektenkonzepte realisieren zu können. Die Häuser an der Planstraße B im Westen werden als Einzelhäuser errichtet. Die Baufelder im Osten sind überwiegend für die Errichtung von Doppelhäusern vorgesehen.

Damit wird ein differenziertes Angebot an Bauplätzen sowohl bezüglich der Grundstücksflächen wie auch der zulässigen Bauweise (Einzel-, Doppelhäuser) bereitgestellt.

Die Hangkuppe nördlich des zur Johanniterhalle gehörenden Tennisplatzes wird von einer Bebauung freigehalten. Hier wird ein kleiner Kinderspielplatz errichtet.

Die Bebauung erfolgt dabei unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte

- Gebäudeorientierung überwiegend nach Süden.
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 (Nebenzimmer im Norden, Wohnräume im Süden). Anordnung von Wintergärten auf den Südseiten (Gartenseite) zur passiven Nutzung der Sonnenenergie.
- Die Errichtung von Niedrigenergiehäusern wird durch eine entsprechende Ausrichtung der Gebäude begünstigt.
- Die Rückhaltung des Oberflächenwassers erfolgt in einem Becken an der Planstraße B.
- Regenwasserrückhaltung/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 (Rückhaltevolumen). Damit kann eine Überlastung der Kanalisation vermieden werden.
- Intensive äußere Eingrünung des Planungsgebietes im Osten (Ausgleichsfläche mit Pflanzgebot).

- Intensive innere Durchgrünung des Gebietes zur Verbesserung des Kleinklimas sowohl im Bereich der Straßenflächen wie auf den Privatgrundstücken.
- Ausweisung von öffentlichen Grünflächen längs der Planstraße A und auf der Hangkuppe.
- 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.
- Reduzierung des Flächenverbrauches durch die Ausweisung kleiner Grundstücke. Damit wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gesichert.

Da das Planungsgebiet am Hang liegt wird eine dezentrale Versickerung von Regenwasser auf dem jeweiligen Privatgrundstück nicht festgesetzt, um Beeinträchtigungen für benachbarte Grundstücke zu vermeiden. Stattdessen werden Zisternen mit Rückhaltevolumen vorgesehen, die das Wasser gedrosselt abgeben.

Die Festsetzungen im Planungsgebiet werden differenziert getroffen. Der Sicherung der Planungskonzeption dient die Vorgabe der enggefaßten Baugrenzen und die differenziert festgesetzte zulässige Bauweise.

Die Bebauung wird überwiegend 1 ½ - geschossig konzipiert. Für die geplanten Doppelhäuser wurden die zulässigen Traufhöhen nicht erhöht, um sie in der exponierten Lage optisch nicht hervorzuheben. Aufgrund des hängigen Geländes treten die Gebäude talseitig auch 2-geschossig im Erscheinung.

Die Höhenlage der Gebäude in Bezug zu den geplanten Straßen und dem vorhandenen Gelände sowie die erforderlichen bzw. möglichen Aufschüttungen sind in den beigefügten Schemaschnitten für jedes Baufeld dargestellt.

Die Lage der Garagen und Carports wird im Plan nicht verbindlich eingetragen, um möglichst große Freiheiten für den Bauherrn zu erhalten und eine Anpassung an das geplante Bauvorhaben und das Gelände zu ermöglichen. Einen Rahmen geben dabei die schriftlichen Festsetzungen vor.

Die Anlage eines kleinen Kinderspielplatzes mit Spielgeräten, Geländemodellierungen und Bepflanzungen ist im Zentrum des Planungsgebietes auf der Hangkuppe vorgesehen.

Um sicherzustellen, dass eine übermäßige Verdichtung des Baugebietes nicht stattfindet, wird die Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten begrenzt. Damit kann der für den ruhenden Verkehr erforderliche Flächenanspruch kalkuliert und begrenzt werden. Die Erstellung von zahlreichen kleinen Wohnungen mit dem Flächenbedarf für Stellplätze würde die beabsichtigte Eingrünung der Freiflächen, die Minimierung der Bodenversiegelung und die möglichst flächensparend konzipierten Planstraßen nicht mehr zulassen.

Um eine mögliche Lärmbelastung durch die an das Planungsgebiet grenzende Johanniterhalle und den Tennisplatz abschätzen zu können, wurde von der GSA Limburg GmbH ein Gutachten erstellt. Dieses ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Diese "Gutachterliche Stellungnahme zeigt auf, dass die regelmäßige Nutzung der Johanniterhalle und des Tennisplatzes für Sportübungsbetrieb - bei den vorgegebenen Nutzungszeiten - zu keinen Überschreitungen der anzuwendenden Immissionsrichtwerte führt.

Die zusätzliche Nutzung der Johanniterhalle für ca. 10 kulturelle Veranstaltungen im Jahr und die Nutzung des Tennisplatzes für die Vereinsmeisterschaft führt hingegen zu "anlagenbezogenen Beurteilungspegeln", die die Grenzwerte für die regelmäßige Betriebsweise überschreiten.

Vergleicht man die erarbeiteten Beurteilungspegel jedoch mit den Immissionsrichtwerten für "seltene Ereignisse", zeigt sich, dass diese erhöhten Immissionsrichtwerte weder während der Tages- noch während der Nachtzeit überschritten werden.

Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen im Einfriedungsbereich der Tennisanlage können zu einer deutlichen Minderung der Geräuschbelastungssituation durch die impulshaltigen Ballspielgeräusche erbringen".

Deshalb wird beim Tennisplatz eine Lärmschutzwand/-wall als zusätzliche Maßnahme errichtet.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
(§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

5.1 Übergeordnete Planungen

Landschaftsplan

Für das Planungsgebiet liegt die landschaftsökologische Beurteilung "Wohnbaugebiet Vorderer Muckenbühl" vor.

Gesamtbeurteilung (Auszug aus dem Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach):

Bebaubar mit Auflagen

- Veränderung der Gebietskulisse durch Verzicht auf Fläche S2 entfällt nach kurzfristiger Fällaktion

- Erweiterungsoption nach O bis an die gestrichelte Linie im Hinblick auf die dann evtl. mögliche Verwirklichung des mod. Mischsystems, an der gestrichelten Linie nach O Ortsrandabschluß architektonisch/grünplanerisch ausbilden, da dann der mögliche Aussichtspunkt Wasserbehälter Muckenbühl als solcher erhalten bleibt.
- Prüfung der Umsetzbarkeit des modifizierten Mischsystems unter möglicher Ableitung Richtung Weiherbächle sowie Festlegung unterstützender Maßnahmen (Zisternen/Regenwasser-nutzung. Minimierung der Versiegelung)
- Flächensparendes Bauen: Grundstücksgrößen nicht über 500 m² in Anbetracht begrenzter weiterer Flächenverfügbarkeit
- Fußwegverbindung am östlichen und westlichen Gebietsrand jeweils nach S schaffen
- In Anlehnung an südliche Bebauung Prüfung eines Energieversorgungskonzeptes mit vorangehender Festlegung im B-Plan zur Minimierung des Energiebedarfs (Niedrigenergiehausstandard)
- Aufgrund der Plateau-Lage ist die landschaftliche Einbindung und damit eine Durchgrünung des Gebiets sehr wesentlich.

Aufgrund der Erreichbarkeitsnachteile und der Plateaulage wird diese Fläche nachrangig empfohlen.

5.2 Bestandsbewertung

Schutzgut Boden

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

Laut Landschaftsplan ist es eine Molassekuppe mit Parabraunerde. Die Bodenart wird als toniger Lehm und Ton mit Bodenzahlen zwischen 65 und 55 angegeben, wobei der Schwerpunkt unter 60 liegt. Die Empfindlichkeit gegen Erosion und Schadstoffeintrag ist aufgrund der Bodenart toniger Lehm und Ton gering.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens zur Erfüllung der Bodenfunktion nach § 1 Bodenschutzgesetz wird lt. Landschaftsplan Stockach wie folgt eingestuft: die Bodenfunktion Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist gering, die Filter- und Pufferwirkung ist hoch, der Standort für Kulturpflanzen wird als hoch eingestuft, hingegen der Standort für die natürliche Vegetation als gering. Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag wird als gering eingestuft. Die Beeinträchtigungsintensität wird als insgesamt hoch bei Bebauung eingestuft, da sie ein irreversibler Eingriff darstellt. Hinsichtlich der Bodenfunktionen ist die Fläche im Vergleich zum gesamten Verbandsgebiet eine der Flächen mit den geringsten Erfüllungsgraden der Bodenfunktionen.

Schutzgut Klima

Die vorhandenen Wiesenflächen produzieren Kaltluft, die aufgrund der Hangneigung abfließt. 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.

Aufgrund des hohen Potentials an klimatisch lufthygienischen Ausgleichsflächen rings um Hoppetenzell ist die klimatische Funktion der Fläche als gering einzustufen.

Schutzgut Wasser

Das Leistungsvermögen des Bodens zur Abflußverzögerung ist gering. Die Lehm-Tonböden haben eine geringe Durchlässigkeit, so dass eine Versickerung nur eingeschränkt möglich ist. Die Fläche hat nur eine geringe Bedeutung für das Grundwasser.

Oberflächengewässer sind keine vorhanden.

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.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 570 - 580 m an einem west- und nordostexponierten Hang hoch über dem Aachtal. Dadurch ergeben sich vielfältige, erlebnisreiche Blickbeziehungen bzw. die Fläche hat eine exponierte Lage und ist gut wahrnehmbar. Sie schließt an vorhandene Bebauung an. Die Eingrünung der angrenzenden Bebauung ist verbesserungsbedürftig. Der Übergang von Siedlung in die freie Landschaft erfolgt abrupt. Die Fläche selbst ist für Erholungssuchende nicht erschlossen und weist eine mittlere Vielfalt auf (Blühaspekt der Wiese, Blickbeziehungen).

Südlich grenzt die Gemeindehalle und der Tennisplatz an. Dadurch besteht eine Vorbelastung mit Lärm.

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 Mel-

zung 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 § 10 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. 10.068 m² Fläche. (Gesamtfläche von ca. 19.200 m² abzgl. Erschließung mit ca. 3.100 m², abzgl. Verkehrsgrün mit ca. 900 m², abzgl. Regenrückhaltebecken mit ca. 300 m², abzgl. Spielplatz mit ca. 400 m², abzgl. Grünfläche im Osten mit ca. 1.100 m² ergibt eine Nettobaufläche von 13.400 m². Davon GRZ (0,35 + 50 %) 0,52 ergibt 6.968 m² versiegelbare Grundstücksfläche. Zzgl. 3.100 m² versiegelbare Fläche für Erschließung ergibt eine gesamt versiegelbare Fläche von 10.068 m²).

Schutzgut Wasser

Verlust der Retentionsfähigkeit auf ca. 10.068 m² Fläche, wobei die Retentionsfähigkeit des Bodens aufgrund der Bodenart bereits eingeschränkt ist. 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 Arten und Biotope

Es gehen ca. 19.200 m² mäßig intensiv genutzte Wiesenflächen als Lebensraum mit mittlerer Wertigkeit verloren.

Schutzgut Klima

Der Verlust von Kaltluftproduktionsflächen ist aufgrund des hohen Potentials an klimatischen Ausgleichsflächen und der geringen Siedlungsausdehnung von geringer Bedeutung für das Lokalklima.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Mit einer Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes kann das Landschaftsbild aufgewertet werden. Im Bereich des Tennisplatzes wird eine Lärmschutzwand erstellt, darüber hinaus werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

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).

Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten und das Sammeln von Niederschlagswasser in Speichern und Zisternen 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.

Ein Regenrückhaltebecken im Norden sammelt das Oberflächenwasser und gibt es zeitverzögert in den Vorfluter ab.

Erhalt von Gehölzen

Entlang des nördlichen Randes der Tennisanlage werden Gehölze erhalten.

Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz ist mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenliste einzugrünen.

Reduzierung des Versiegelungsgrades

Befestigte Flächen sind aus versickerungsfähigen Belägen (Pflaster, wassergebundene Decke, Kies, Rasengittersteine) herzustellen.

5.5 Ausgleichsmaßnahmen

Anlage einer Streuobstwiese im Osten

Im Osten des Planungsgebietes ist als Eingrünung und als Immissionschutz eine Streuobstwiese anzulegen. Pro 100 m² ist ein Obsthochstamm der Sortierung 10/12 gemäß der beigefügten Artenliste zu pflanzen. Eine regelmäßig Baumpflege mit Pflanz-, Erziehungs- und Pflegeschnitt ist zu gewährleisten, ebenso wie eine rechtzeitige Nachpflanzung für einen dauerhaften Fortbestand. Das Grünland ist extensiv mit einer max. 2-maligen Mahd zu pflegen. Die dafür bereitgestellte Fläche umfaßt ca. 1.100 m².

Anlage eines Gehölzstreifens entlang der Planstraße A

Der in der Mitte des Planungsgebietes entlang der Planstraße A ausgewiesene zwischen 1,0 und 5,0 m breite Gehölzstreifen dient der 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 ersetzen. Die dafür bereitgestellte Fläche umfaßt ca. 900 m².

Baumpflanzungen in den privaten Grundstücken

In den privaten Grundstücken sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (StU 14/16; 4xv.) oder ein Obst-Hochstamm (StU 12/14; 3xv.) aus der beigefügten Artenliste anzupflanzen (ca. 34 Bäume). Der Standort innerhalb der Grundstücke ist frei wählbar. Vorhandene Bäume und festgesetzte Einzelbäume gemäß Planeintrag werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.

Begrünung der Lärmschutzwand

Die festgesetzte Lärmschutzwand ist intensiv mit Kletterpflanzen gemäß der Artenliste zu begrünen.

Baumpflanzungen im Straßenbereich

Im Straßenbereich sind entsprechend dem Planeintrag im Zeichnerischen Teil standortgerechte, heimische Bäume gemäß der Artenliste zu pflanzen (ca. 6 Bäume).

Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

Das Regenrückhaltebecken ist oberhalb der Mittelwasserlinie dicht mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß der Artenliste zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist mit einem extensiven Gras-/Käutergemisch (pflegeextensiver Magerrasen) dünn einzusäen. Die Dauerpflege erfolgt extensiv durch einen abschnittsweise durchgeführten, zeitlich versetzten Spätherbstschnitt alle 2-3 Jahre und ohne Düngung. Das Schnittgut ist zu entfernen.

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. 10.068 m² 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. Durch Extensivierung von Nutzungen bei der Neuanlage der Gehölzpflanzung mit ca. 900 m², bei der Neuanlage der Streuobstwiese mit ca. 1.100 m², bei der naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens mit ca. 300 m² findet eine Aufwertung der Bodenfunktionen auf insgesamt ca. 2.300 m² statt und kann deshalb auf das Ausgleichsdefizit angerechnet werden. Die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist nicht vollständig ausgleichbar; es verbleibt ein Defizit von ca. 7.768 m² vollständig versiegelbarer Fläche (10.068 m² abzügl. 2.300 m²).</p>
<p><u>Schutzgut Wasser</u> Verlust der Retentionsfähigkeit</p>	<p><u>Vermeidung / Minimierung</u> Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten herzustellen. Einleitung von unverschmutzten Oberflächenwasser in den Bachlauf. Rückhaltung von Oberflächenwasser im Regenrückhaltebecken und in Speichern und Zisternen.</p>
<p><u>Schutzgut Klima / Luft</u> Verlust von ca. 19.200 m² kaltluftproduzierende Fläche. Der Eingriff wird als nicht erheblich eingestuft.</p>	<p><u>Vermeidung / Minimierung</u> Durch die Baum- und Strauchpflanzgebote wird die Frischluftproduktion verbessert.</p>

Beeinträchtigung der Schutzgüter	Vermeidung / Minimierung Ausgleich / Ersatz
<p><u>Schutzgut Arten und Biotope</u> Flächenverlust von Lebensräumen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ca. 19.200 m² mit mittlerer ökologischer Wertigkeit 	<p><u>Vermeidung / Minderung</u> Erhaltung der Gehölzpflanzung entlang der Tennisanlage</p> <p><u>Teilausgleich</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Anlage eines Gehölzstreifens entlang der Planstraße A (ca. 900 m²) Anlage einer Streuobstwiese im Osten (ca. 1.100 m²) Begrünung der Lärmschutzwand Baumpflanzungen im Straßenbereich und in den privaten Grundstücken (ca. 40 Bäume) Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens (ca. 300 m²) <p>Die neuangelegten Lebensräume werden als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Lebensräumen mit mittlerer ökologischer Wertigkeit angelegt. Sie sind schmal ausgebildet und benötigen einen Entwicklungszeitraum, um ihre Funktion als Lebensraum erfüllen zu können. Sie können den Lebensraumverlust jedoch nicht vollständig ausgleichen, so daß ein Ausgleichsdefizit verbleibt.</p>
<p><u>Schutzgut Landschaftsbild</u></p>	<p><u>Ausgleich</u> Durchgrünung des Planungsgebietes mit ca. 40 Bäumen; 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>

5.7 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 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

- Minimierung negativer klimatischer Effekte durch eine Ein- und Durchgrünung;
- 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
- Erhalt der Gehölzpflanzung entlang der Tennisanlage

Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- Anlage einer Streuobstwiese im Osten (ca. 1.100 m²)
- Pflanzung von Bäumen innerhalb der Privatgrundstücke und im Straßenbereich als innere Durchgrünung (ca. 40 Bäume)
- Anlage eines Gehölzstreifens entlang Planstraße A (ca. 900 m²)
- Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens (ca. 300 m²)
- Begrünung der Lärmschutzwand

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 mittlerer Wertigkeit nicht erreicht werden. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind diesen Schutzgütern zuzuordnen.

Schutzgut Boden

Als Ausgleich für den vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung 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 7.786 m² benötigt. Ein Ausgleich kann durch die Extensivierung der Nutzung erfolgen, wenn z.B. ca. 7.768 m² Grünland als Streuobstwiese angelegt und zukünftig extensiv genutzt wird.

Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Es gehen Lebensräume mit einer mittleren ökologischen Wertigkeit und einem Umfang von ca. 19.200 m² verloren. Dieser Verlust wird durch die Neuanlage eines Streuobstbestandes (ca. 1.100 m²) und innerörtliche Grünflächen (ca. 900 m²) und Regenrückhaltebecken (ca. 300 m²) nur teilweise ausgeglichen. Bei einer Aufwertung um eine Stufe (z.B. intensiv genutztes Grünland in extensiv genutztes Grünland) wären zusätzlich ca. 16.900 m² Ausgleichsfläche erforderlich. Die Umwandlung von Grünland in Streuobstwiese kann dem Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt zugeordnet werden.

Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Planungsgebietes

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. Lage- und Maßnahmenplan).

- "Extensivierung der intensiven Grünlandnutzung auf den Flurstücken mit den Nummern 527, 527/1, 528 und 529 mit einem Flächenumfang von ca. 16.700 m². Max. 2-schürige Mahd pro Jahr Ende Juni/September mit Abtransport des Mähgutes. Keine Düngung."

Die Flurstücke 527, 527/1, 528 und 529 werden derzeit intensiv als Grünland genutzt. Sie sind ein Lebensraum mit einer mittleren Bedeutung Pflanzen- und Tierwelt. Es ist ein Lebensraum, in dem nur noch wenig standortspezifische Arten vorkommen.

Die Umwandlung von intensiv genutztem Grünland wird als Ausgleich dem Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt zugeordnet, die Extensivierung der Nutzung und die damit verbundene Aufwertung der Bodenfunktion dem Schutzgut Boden.

Mit Durchführung der Maßnahme kann davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen sind und das Landschaftsbild wiederhergestellt ist.

6. Erschließung

6.1 Verkehr

Die Haupteerschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Planstraße A mit Anschluß an die Alois-Sartory-Straße im Süden. Im Osten wird diese Straße an die vorhandene Stichstraße auf Flst.Nr. 108/5 angebunden. Damit entsteht eine Ringerschließung. Diese Erschließung wurde gewählt, um auf eine umfangreiche Wendefläche verzichten zu können.

Die Anlage von separaten Gehwegen (einseitig) ist nur in dem steileren Teilstück der Planstraße A vorgesehen.

Eine Verbindung der Planstraße A im Norden an den Eichhaldenweg ist als Geh- und Radweg vorgesehen. Teilweise wird diese Anbindung noch befahrbar ausgebildet zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke.

An der Einmündung dieses Weges in die Planstraße A sind Randflächen als "Verkehrsgrün" dargestellt, um die Realisierung einer kleinen Platzanlage zu ermöglichen.

Im Westen wird eine zusätzliche Erschließungsstraße parallel der Höhenlinien angelegt. Diese Planstraße B wird an den Eichhaldenweg angebunden, um auf die Anlage einer Wendefläche verzichten zu können.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über ein aufzubauendes Leitungsnetz mit Anschluß an die vorhandenen Leitungen in der Johanniterstraße bzw. der Stickerschließung auf Flst.Nr. 108/5 und dem Eichhaldenweg.

Die Versickerung von Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken ist wegen der Hanglage nicht möglich. Deshalb wird die Rückhaltung des Regenwassers und gedrosselte Abgabe in das Leitungsnetz über Zisternen festgelegt.

Die Oberflächenwasser des östlichen Plangebietes werden dem Rückhalte- und Absetzbecken im Norden des Planungsgebietes zugeführt.

Zur Sicherung der Entwässerung wurde auf den Doppelhausgrundstücken im Norden ein Leitungsrecht ausgewiesen. Damit wird die Zuführung von Oberflächenwasser aus dem Bereich der Hangkuppe in das Rückhaltebecken ermöglicht.

Zur Sicherung der Wasserversorgung wird eine Ringleitung in den öffentlichen Straßen aufgebaut.

Die Stromversorgung erfolgt durch den Aufbau eines Kabelnetzes in den öffentlichen Straßen. Eine Trafostation kann gegebenenfalls im Bereich der straßenbegleitenden Grünflächen ausgewiesen werden.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	1,92 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca.	1,34 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,40 ha
- davon Verkehrsgrün	ca.	0,09 ha
Grünflächen (öffentlich)	ca.	0,18 ha
- Rückhaltebecken	ca.	0,03 ha
- Kinderspielplatz	ca.	0,04 ha
- Ausgleichsfläche im Osten	ca.	0,11 ha

Planungskonzept (Neubebauung):

Einzelhäuser:	14 St. auf ca.	7.480 m ²
	Grundstücksgröße	ca. 460 - 720 m ² (Ø = ca. 534 m ²)
Doppelhaushälften:	14 St. auf ca.	5.080 m ²
	Grundstücksgröße	ca. 320 - 430 m ² (Ø = ca. 363 m ²)

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,

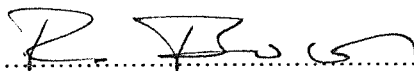
sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

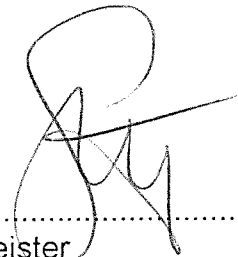
Freiburg, den 28.05.2001
geändert 10.09.2001

Stockach, den 11.10.2001

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTRASSE 32
79100 FREIBURG



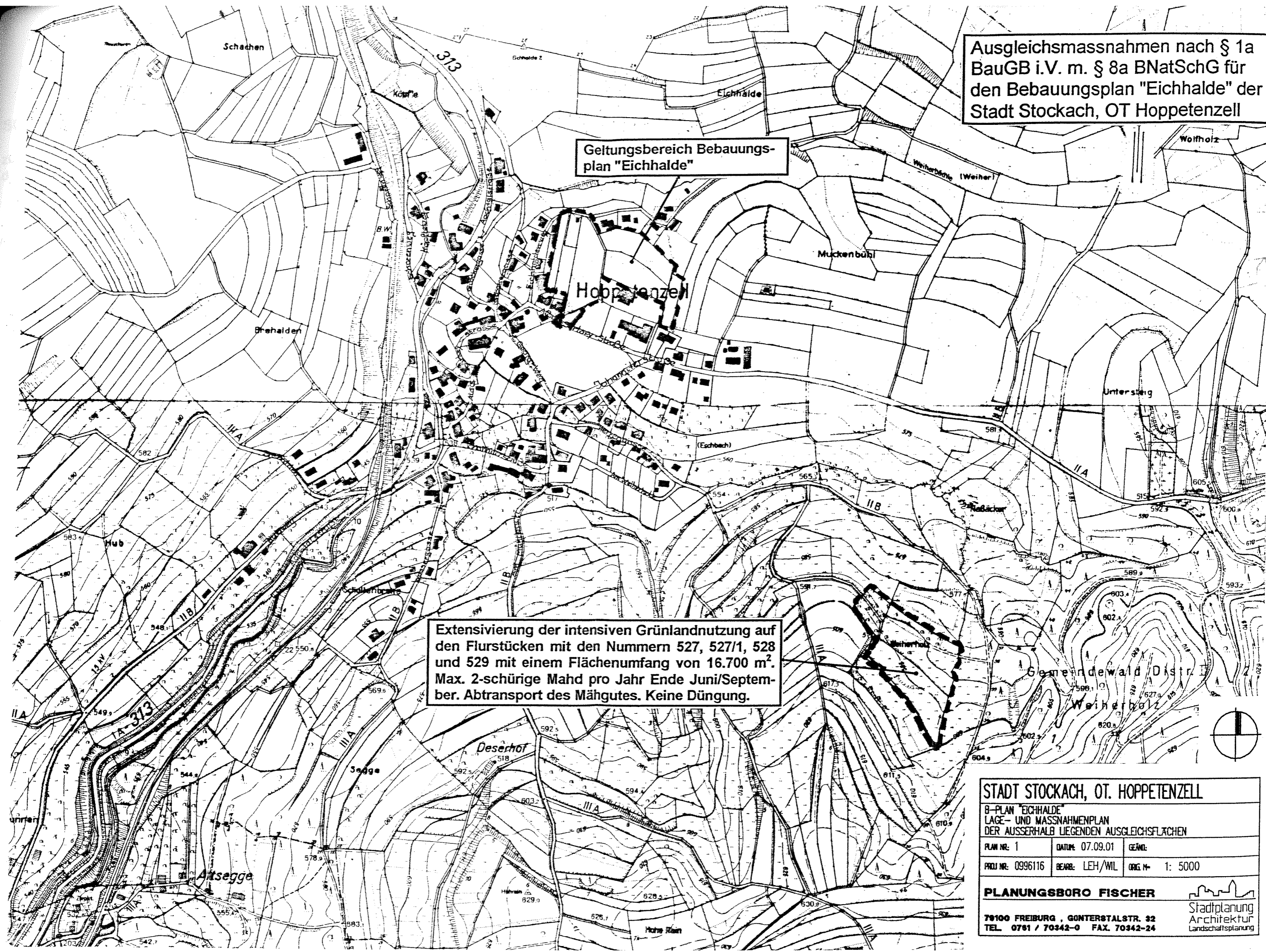

.....
Planer


.....
Bürgermeister

Ausgleichsmassnahmen nach § 1a BauGB i.V. m. § 8a BNatSchG für den Bebauungsplan "Eichhalde" der Stadt Stockach, OT Hoppetenzell

Geltungsbereich Bebauungsplan "Eichhalde"

Extensivierung der intensiven Grünlandnutzung auf den Flurstücken mit den Nummern 527, 527/1, 528 und 529 mit einem Flächenumfang von 16.700 m². Max. 2-schürige Mahd pro Jahr Ende Juni/September. Abtransport des Mähgutes. Keine Düngung.



STADT STOCKACH, OT. HOPPETENZELL

B-PLAN "EICHHALDE"
LAGE- UND MASSNAHMENPLAN
DER AUSSERHALB LIEGENDEN AUSGLEICHSFÄCHEN

PLAN NR.: 1	DATE: 07.09.01	GEW:
PROJ NR.: 0996116	BEAR: LEH/WIL	ORIG. 1: 5000

PLANUNGSBÜRO FISCHER

70100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32
TEL. 0781 / 70342-0 FAX. 70342-24

Stadtplanung
Architektur
Landschaftsplanung