

SATZUNG
zur Festlegung der Grenzen und zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
Langentrog/Ottmarsreute Süd-West und örtliche Bauvorschriften
für das Gebiet Langentrog/Ottmarsreute Süd-West
(Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)

Gemeinde Meckenbeuren / Bodenseekreis

TEXTLICHER TEIL: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

II. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Langentrog/Ottmarsreute Süd-West“ vom 30.07.2007 dargestellt. Folgende Grundstücke sind von der Satzung betroffen: Flst. 2243/2, 2243/3, 2240 teilweise, 2242 teilweise. Das Plangebiet umfasst ca. 5300 m².

III. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Für die Bebauung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. **Bauweise § 9 (1) 2 BauGB**
Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
2. **Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**
Zur Abgrenzung zu den Intensivobstanlagen, zur Ortsrandgestaltung, zur Schaffung von Lebensräumen und Verbesserung des Kleinklimas ist auf den privaten Grünflächen entsprechend der Eintragung im Lageplan eine Feldhecke gemäß Pflanzliste (siehe Anlage 1) zu pflanzen.
3. **Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB**
Die mit einem Leitungsrecht belastete Fläche (lr) ist durch Baulast zugunsten der Gemeinde (öffentliche Schmutzwasserleitung) und des Versorgungsträgers (öffentliche Wasserleitung) gesichert.

Das festgesetzte Leitungsrecht dient der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung.
4. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB**
Je 300 m² Grundstücksfläche ist je ein Laubbaum gemäß Pflanzliste (siehe Anlage 1) zu pflanzen.

IV HINWEISE

Grünordnung

Das Büro Hornstein, Freier Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Überlingen wurde beauftragt, die Grünordnungsplanung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zu erstellen. Diese liegt der Begründung bei.

Immissionen infolge Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen an. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Beeinträchtigungen aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgen können. Auf die zu erduldenen nutzungsbedingten Störeinflüsse wie z.B. Lärm von Nutzungsfahrzeugen, das Ausbringen von Gülle oder das Versprühen von Pflanzenschutzmittel wird ausdrücklich hingewiesen.

Bodenschutz

Nach § 4 (2) BodSchG und § 1 und 202 BauGB ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dringend zu beachten.

Die Vorsorge und die Prüfwerte der BBodSchV (1) sind eingehalten; es besteht kein Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des BBodSchG. Hinsichtlich der Verwertung von Aushubmaterial aus dem Oberboden führen die Ergebnisse zu folgenden Empfehlungen:

- Die Umlagerung des Oberbodens am Herkunftsort unterliegt keiner Einschränkung.
- Außerhalb des Herkunftsorts kann der Oberboden als Z O-Material gem. VwV Bodenverwertung (2) bzw. Z O gem. LAGA 1997 (3) verwertet werden.
- Für die Entsorgung/Verwertung von Aushubmaterial aus dem Bereich der früheren Geländeauffüllung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 2242 der Gemarkung Meckenbeuren in Kiesgruben oder Geländeauffüllungen bedarf es einer konkreten, ausdrücklichen Bestätigung eines Altlastengutachters, dass der Boden bezüglich möglicher erhöhter Schadstoffgehalte unbedenklich ist. Das vorliegende Gutachten enthält diese Aussage nicht.

Überschüssiger Erdaushub aus den nicht aufgefüllten Bereichen kann uneingeschränkt wiederverwendet werden.

Baugrund

Von der Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mBH, Dr. Eisele liegt der Gemeinde ein Baugrundgutachten vom 11.07.2007 vor. Diese Gutachten kann bei der Gemeinde Meckenbeuren, Bauamt eingesehen werden.

Die Untergrundverhältnisse für die Erstellung des Gutachtens wurden anhand von zwei abgeteufelten Rammkernsondierungen und einer Rammsondierung beurteilt, die jeweils bis 4,0 m u. GOK hergestellt wurden.

Das Nordwest-Südost gestreckte, ebene Gelände liegt an der Verbindungsstraße „Im Eschle“ im Osten von Langentrog auf einer Höhe von ca. +463 m ü. NN. Im nördlichen Bereich des Baufelds stehen bis 2,1 m u. GOK anthropogene Auffüllungen aus umgelagerten Tallemen lokal mit Ziegelresten an. Ansonsten besteht der Untergrund bis ca. 3,0 m u. GOK aus weichen bis steifen Tallemen in Form von feinsandigen, schwach kiesigen Schluffen. Diese werden durch quartäre, mitteldicht bis dicht gelagerte Grundmoränenkiese unterlagert. Temporär sind die Kiese vollständig grundwassererfüllt.

12.11.2008

Bauwerke können im Baufeld flach gegründet werden, wobei weiche Linsen unter den Fundamenten ausgekoffert und durch z. B. Magerbeton ausgetauscht werden müssen. Die Dimensionierung der Gründung sollte einzelfallbezogen erfolgen.

Grundwasserschutz

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), ist dieser Aufschluss gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - untere Wasserbehörde - anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwasser im Sinne des § 3 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8 auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Bezüglich der Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 108 Abs. 4 WG erforderlich, welche beim Amt für Wasser und Bodenschutz zu beantragen ist. Um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden ist der „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ (März 2005) zu berücksichtigen. Ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss muss sicher verhindert werden.

Archäologie

Sollte im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 25-Denkmalpflege, Fachbereich Archäologie Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Spritzabstand

Auf der im beiliegenden Lageplan (Anlage 2) schraffiert dargestellten Fläche dürfen keine Pflanzenschutzmittel mittels Pflanzenschutzgeräten (im Spritz- oder Sprühnebelverfahren) ausgebracht werden. Dies ist durch Baulast gem. § 71 Landesbauordnung gesichert.

Energiesparende Bauweise

Eine energiesparende Bauweise der Gebäude im Passivhausstandard ist wünschenswert

Bauschutzbereich

Das Gebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs für den Flughafen Friedrichshafen. Die maßgebliche Bezugshöhe des Bauschutzbereichs nach § 12 Abs. 3 Nr. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) liegt in diesem Bereich bei 485,00 m ü. NN. Die Höhe von **485,00 m ü. NN** darf von Bauwerken (einschließlich technischen Aufbauten, Kaminen, Antennenanlagen etc.), Bäumen oder anderen Hindernissen nicht überschritten werden.

Das Errichten bzw. Aufstellen von Freileitungen, Masten, Dämmen und anderen Anlagen und Geräten (z.B. Baugeräte wie Baukräne, Autokräne, Betonpumpen) bedarf der luftrechtlichen Genehmigung, sofern die Höhe von 485,00 m ü. NN überschritten wird (vgl. § 15 LuftVG). Entsprechende Anträge sind mindestens drei Wochen vor der geplanten Aufstellung an das Innenministerium, Referat Luftverkehr, Postfach 10 24 43, 70020 Stuttgart, Telefax (0711) 231-5759 zu richten.

Versorgungsleitung

Im Bereich des Grundstücks Flst. 2242 verläuft eine 0,4-KV Niederspannungsfreileitung. Sollte diese Leitung einer Bebauung hinderlich sein, sollte dies rechtzeitig der EnBW Biberach mitgeteilt werden (Tel. 07351/53-2473, Fax –/53-2151).

Oberflächenentwässerung

Der Eigenbetrieb Abwasser schlägt für die einzelnen Baugrundstücke folgendes Konzept für die Oberflächenentwässerung vor:

Anlegung einer Retention in Verbindung mit einer Mulden-Rigolenversickerung auf den betroffenen Grundstücken. Der Notüberlauf kann über die angrenzenden Flächen entwässern (Flst. 2242 über Teil von Flst. 2242 außerhalb des Plangebiets, Flst. 2243/3 über Teil von Flst. 2243 außerhalb des Plangebiets und Flst. 2243/2 über Teil von Flst. 2243/2 innerhalb des Plangebiets, auf der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche). Die Retentions- und Versickerungsanlagen sind entsprechend der geologischen Verhältnisse auf ein mindestens 5-jährliches Regenereignis auszulegen.

Mit dem Bauantrag ist ein Nachweis der Regenwasserbehandlung zu führen.

Der Notüberlauf auf angrenzenden Flächen ist im Rahmen des jeweiligen Bauantrags durch Baulast zu sichern.

V BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Erfordernis der Planaufstellung/Planungsziele

Das Plangebiet liegt nach der Beurteilung der unteren Baurechtsbehörde (Landratsamt Bodenseekreis) bis auf eine Teilfläche im Südwesten im Außenbereich (§ 35 BauGB). Die Grundstücke im Plangebiet werden derzeit noch landwirtschaftlich bewirtschaftet. Auf den Grundstücken im Privateigentum, Flst. 2243/3 und Teilfläche von Flst. 2242, soll Wohnnutzung ermöglicht werden. Auf dem Grundstück 2243, welches im Eigentum der Gemeinde steht, ist eine bauliche Nutzung für öffentliche Zwecke oder alternativ eine Wohnnutzung vorgesehen.

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgelegt und einzelne Außenbereichsflächen in den unmittelbar angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Meckenbeuren ist das Plangebiet als gemischte Baufläche - (M) dargestellt.

2. Planinhalt

2.1 Städtebauliches Konzept

Die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung hat die Einbindung der Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zum Ziel um eine sinnvolle Umnutzung der Grundstücke zu gewährleisten. Städtebauliches Ziel ist dabei, eine harmonische, ortsbildverträgliche, maßvolle bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Art und Maß der Nutzung der näheren Umgebung geben für die Neubebauung den begrenzenden Rahmen vor.

2.2 Erschließung

2.2.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Im Eschle“. Es sind keine weiteren Straßenbaumaßnahmen geplant.

2.2.2 Ver- und Entsorgung

In unmittelbarer Nähe bzw. im Plangebiet sind ein öffentlicher Schmutzwasserkanal und auch die sonstigen Versorgungsleitungen vorhanden. Ein öffentlicher Regenwasserkanal ist in diesem Bereich nicht vorhanden. Die Entsorgung des Oberflächenwassers ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen. Die Versorgung der baulichen Anlagen mit Wasser und Strom sowie die Entsorgung des Abwassers ist über das vorhandene Netz und dessen Erweiterung im Plangebiet möglich. Abwasser und Oberflächenwasser werden im Trennsystem entsorgt.

Für die im Plangebiet vorhandene öffentliche Trinkwasserleitung und den im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal werden Leitungsrechte festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

2.3 Umweltschutz, Grüngestaltung

2.3.1 Grünordnung / Auswirkungen auf die Umwelt

Die Umsetzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung führt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Das Büro Hornstein, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner, Überlingen wurde beauftragt, die Grünordnungsplanung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zu erstellen. Dabei sind die Auswirkungen auf die Umwelt untersucht, die Eingriffe festgestellt, bewertet und in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung quantifiziert. Schließlich zeigt der Grünordnungsplan geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffes auf.

Die Aussagen des Grünordnungsplanes werden im wesentlichen als Festsetzungen in die Satzung übernommen und erhalten dadurch Rechtskraft.

Der Grünordnungsplan zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Langentrog/ Ottmarsreute Süd-West“ (Stand Juni 2007) liegt der Begründung bei (siehe Anlage 3).

Zusammenfassend kommt die Grünordnung zur folgenden Aussagen:

Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft

Die durch die geplante Bebauung entstehende Beeinträchtigung im Schutzgut Klima/Luft durch die erhöhte Abstrahlung der zusätzlichen Versiegelung steht der zukünftigen Entlastung durch eine Reduzierung der Spritz- und Düngemittel entgegen.

Der Eingriff kann durch Festsetzungen für Pflanzgebote und zur Gestaltung der Grundstücke minimiert werden:

- Pflanzgebot für Bäume auf den einzelnen Grundstücken
- Pflanzgebot für Gehölzpflanzungen (Feldhecke) als Abschirmung zu den Intensivobstanlagen

Insgesamt entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft. Der Ausgleich erfolgt über die Maßnahmen für das Schutzgut Flora/Fauna

Eingriff in das Schutzgut Wasser

Dem Eingriff in das Schutzgut Wasser durch die zusätzliche Versiegelung steht die Reduzierung der Spritz- und Düngemittel durch Aufgabe der intensiven Nutzung als Obstanlage entgegen. Durch Festsetzungen in den Örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Grundstücke kann der Eingriff minimiert werden:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung von Stellplätzen und Zufahrten
- Anlage von Retentions- und Versickerungsmulden für Regenwasser (Nachweis im Baugesuch, überschlägige Größenordnung = 3 m³/je 10 m² angeschlossener Fläche)

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Eingriff in das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Die Planung ermöglicht eine Bebauung an der bislang nur nordseitig bebauten Straße „Im Eschle“ und rundet die Bebauung zwischen der östlichen gelegenen Hofstelle und der nordwestlich liegenden Schule und Wohnbebauung ab.

Um den Übergang zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Bebauung harmonisch zu gestalten und gleichzeitig die Wohnhäuser vor den Spritzmitteln zu schützen, wird die Pflanzung einer Feldhecke entlang der südlichen und westlichen Grenze des Plangebietes empfohlen.

12.11.2008

Unter diesen Voraussetzungen entsteht kein weiterer Ausgleichsbedarf im Schutzgut Landschafts-/Ortsbild.

Eingriff in das Schutzgut Flora/Fauna

Der Eingriff in das Schutzgut Flora/Fauna wird durch Gegenüberstellung der Biotoptypen in Bestand und Planung ermittelt.

2.3.2 Altlasten

Hinweise auf Altlasten sind nicht zu erkennen.

3. Maßnahmen

3.1 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Grundsätzliche soziale Probleme bei der Durchführung der Satzung sind nicht erkennbar.

3.3 Kosten

Planungskosten mit den erforderlichen Gutachten	ca. 10.000,00 €
Anteil der Gemeinde ca. 60 %	ca. 6.000,00 €

Die restlichen 40 % werden auf die durch die Satzung Begünstigten umgelegt.

Aufgestellt:
Meckenbeuren, 12.11.2008

Am 12.11.2008 als Satzung
beschlossen

Gemeinde Meckenbeuren
Bauamt
Buck

Weiß
Bürgermeister

12.11.2008

SATZUNG
zur Festlegung der Grenzen und zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
Langentrog/Ottmarsreute Süd-West und örtliche Bauvorschriften
für das Gebiet Langentrog/Ottmarsreute Süd-West
(Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)

Gemeinde Meckenbeuren / Bodenseekreis

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND BEGRÜNDUNG

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Landesbauordnung** (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)
- **Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20).

II. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Langentrog/Ottmarsreute Süd-West“ vom 12.03.2007 dargestellt. Folgende Grundstücke sind von der Satzung betroffen: Flst. 2243/2, 2243/3, 2240 teilweise, 2242 teilweise. Das Plangebiet umfasst ca. 5300 m².

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Stellplätze, Fußwege und private Grundstückszufahren sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und naturnah zu pflegen. Die Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen muss spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

2. Einfriedungen, Abgrenzungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Zulässig sind:

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzliste bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzliste bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,00 m

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Holzzäune mit diagonaler Lattung („Jägerzäune“) und Hecken aus Nadelgehölzen.

An den der Erschließungsfläche zugewandten Seite sind zulässige bauliche Einfriedungen mindestens 50 cm von der Grenze nach innen zu versetzen. Der so entstehende Geländestreifen ist gem. Pflanzliste zu bepflanzen.

3. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 (3) Nr. 2 LBO

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu sammeln und zu versickern.

12.11.2008

4. Abfallbehälter
Abstellplätze für Mülltonnen, Container und dg. sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder durch Bepflanzungen so abzuschirmen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind.

IV BEGRÜNDUNG

Zum Erhalt des vorhandenen Ortsbildes und der gewachsenen ländlichen Struktur sind Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen in begrenztem Umfang notwendig. Dadurch soll das gestalterische Einfügen der geplanten Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild gesichert werden. Für die individuelle Gestaltung der Bebauung jedes einzelnen bleibt dennoch genügend Spielraum.

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen, Abgrenzungen dienen der Vermeidung überhöhter Abschirmung, binden die Vorgärten in die öffentlichen Flächen mit ein und stärken das angestrebte städtebauliche Erscheinungsbild in Ortsrandlage.

Aufgestellt:
Meckenbeuren, 12.11.2008

Am 12.11.2008 als Satzung
beschlossen

Gemeinde Meckenbeuren
Bauamt
Buck

Weiß
Bürgermeister

Gemeinde Meckenbeuren - Grünordnungsplan zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
"Langentrog / Otmarsreute Süd-West"

Pflanzenliste

1. Laubbäume 1. und 2. Ordnung, als Hof- / Hausbäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus*	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium «Plena»	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

*auch "Fastigiata" - Säulenform

2. Bäume 3. Ordnung für Haus- und Vorgärten

Botanischer Name	Deutscher Name
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus floribunda	Zierapfel
Prunus avium «Plena»	Vogelkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche

4. Bäume und Sträucher für Retentions- und Versickerungsflächen

Botanischer Name	Deutscher Name
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus exelsior	Esche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix alba	Silber-Weide
Salix cinerea	Asch-Weide
Salix purpurea	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

5. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen auf Grünflächen und Hausgärten

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Gemeinde Meckenbeuren - Grünordnungsplan zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
"Langentrog / Ottmarsreute Süd-West"

Malus silvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Philadelphus coronarius	Bauern-Jasmin
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Wildrosen z.B:

Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rugosa	Apfelrose

6. Ziersträucher für Haus- und Vorgärten

Wie Nr. 5 und zusätzlich:

Botanischer Name	Deutscher Name
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Taxus baccata	Eibe
	Strauchrosen

7. Geschnittene Hecken für Haus- und Vorgärten

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	Liguster

8. Fassadenbegrünung für Hauswände

Botanischer Name	Deutscher Name
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Rote Klettertrompete
Clematis montana	Anemonen-Waldrebe
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera tellmanniana	Gold-Geißschlinge
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Vitis	Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

9. Unterpflanzung für Hausgärten und Grünflächen

Botanischer Name	Deutscher Name
Euonymus fortunei „Coloratus“	Kletter-Spindelstrauch
	Bodenbedeckende Rosen
Vinca minor	Kleines Immergrün
Alchemilla mollis	Frauenmantel
Geranium macrorrhizum	Storchschnabel
Lamium maculatum	Taubnessel
Ranunculus acris	Hahnenfuß

10. Obst-Hochstämme für Hausgärten, ausgewiesene Grünflächen

Apfel in regionalen Sorten, z.B.:

- Berlepsch
- Bohnapfel *
- Börtlinger Weinapfel *
- Goldparmäne
- Goldrenette *
- Gravensteiner
- Jonathan
- Schweizer Orange *

Birnen in regionalen Sorten, z.B.:

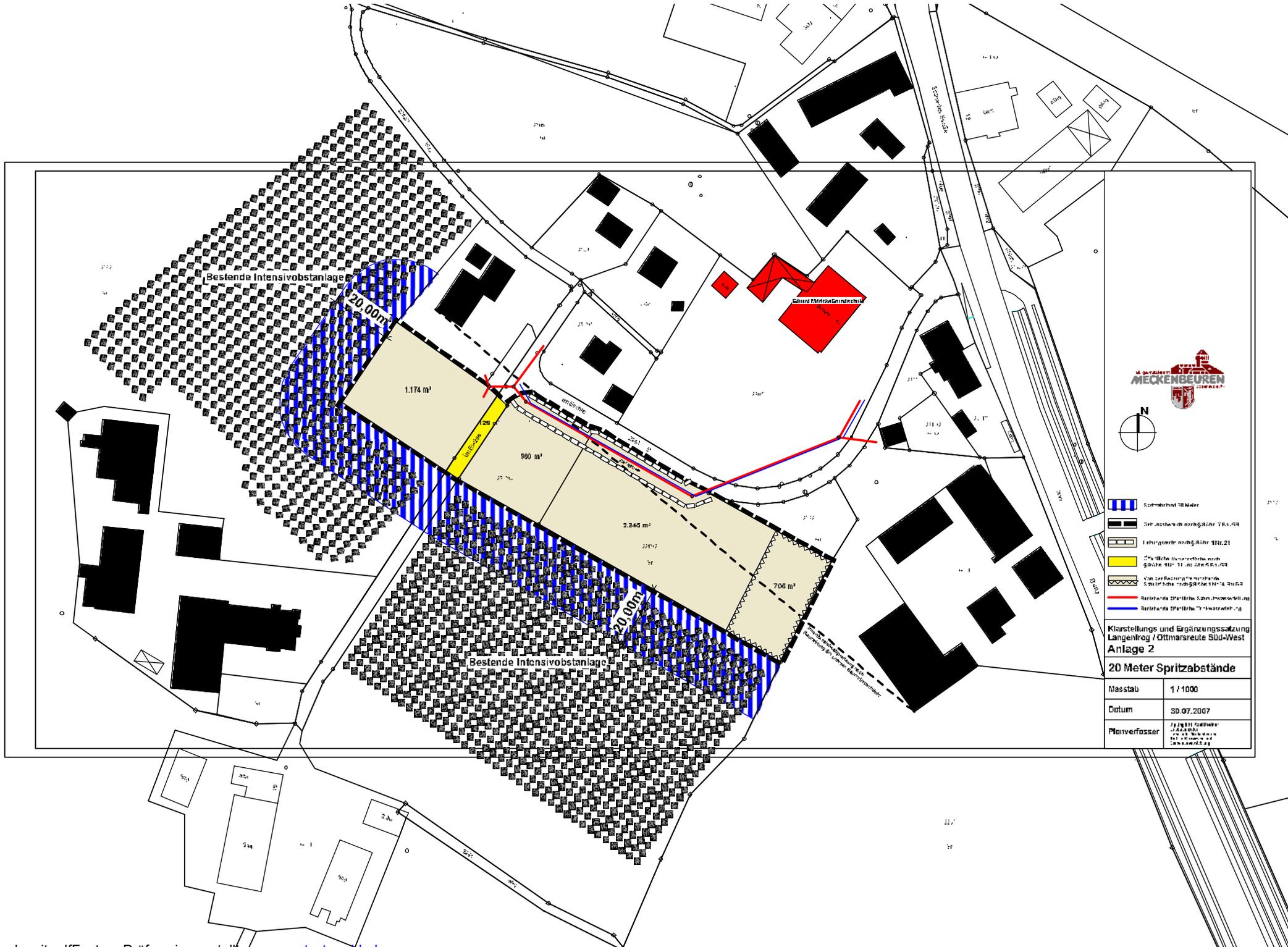
- Bayer. Weinbirne *
- Geißhirtle
- Palmischbirne *
- Pastorenbirne
- Schweizer Wasserbirne *

Kirschen in regionalen Sorten, z.B.:

- Grosse schwarze Knorpel
- Hedelfinger Riesenkirsche
- Kassins frühe Herzkirsche
- Schneiders späte Knorpel

sowie Pflaumen, Zwetschgen und Mirabellen

* Diese Sorten sind für den Streuobstanbau geeignet, da sie, gemäß der Liste der Landesanstalt für Pflanzenschutz, in den vergangenen Jahren weniger vom Erreger der Feuerbrandkrankheit befallen waren. (Stuttgart 1995)



- Spritzabstand 20 Meter
- Entwässerung durch Rohr 100x100
- Entwässerung durch Rohr 100x100
- Fläche des Grundstücks nach § 12 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- Fläche der Bestandsintensivobstanlage
- Bestands-20-Meter-Spritzabstände
- Bestands-20-Meter-Spritzabstände

**Klarstellung und Ergänzungssatzung
Langentrog / Ottmarsreute Süd-West
Anlage 2**

20 Meter Spritzabstände

Masstab	1 / 1000
Datum	07.07.2007
Planverfasser	Ing. Bodo Schöberl Bauamt Ottmarsreute 73339 www.bauamt.de



Gemeinde Meckenbeuren

Grünordnungsplan zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

„Langentrog / Ottmarsreute Süd-West“

Inhalt:

(Stand Juni 2007)

1.0	Einführung, rechtliche Grundlagen.....	3
1.1	Ziele und Maßnahmen.....	4
1.2	Anlass der Planung.....	4
1.3	Das Plangebiet.....	4
1.3.1	Schutzgebiete.....	5
1.3.2	Aussagen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.....	5
2.0	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	5
3.0	Planung.....	6
4.0	Konfliktanalyse.....	6
5.0	Maßnahmen der Grünordnung.....	10
5.1	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	10
5.1.1	Berechnungsmethodik.....	10
5.1.2	Eingriffsschwerpunkt.....	12
5.1.3	Eingriff in das Schutzgut Boden.....	13
5.1.4	Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft.....	14
5.1.5	Eingriff in das Schutzgut Wasser.....	14
5.1.6	Eingriff in das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild.....	15
5.1.7	Eingriff in das Schutzgut Flora/Fauna.....	15
5.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	17
6.0	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	18

Anlagen:

Bestands- und Maßnahmenplan

Pflanzenliste

1.0 Einführung, rechtliche Grundlagen

Laut § 9 Abs. 1 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) sind Gemeinden verpflichtet, einen Grünordnungsplan (GOP) aufzustellen, sobald Bauleitpläne erstellt, ergänzt, geändert oder aufgehoben werden und aus Sicht des Naturschutzes Maßnahmen zur Verwirklichung von Zielsetzungen nach § 7 NatSchG "Verwirklichung der Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge" näher aufzuzeigen sind.

Entscheidend sind hier auch die Zielformulierungen des § 1 NatSchG, in dem es heißt (1):

"Durch Naturschutz und Landschaftspflege sind die freie und besiedelte Landschaft als Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen so zu schützen, zu pflegen, zu gestalten und zu entwickeln, daß

- 1. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- 2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter (Boden, Wasser, Luft, Klima, Tier- und Pflanzenwelt) sowie
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig gesichert werden."

Weitere Rechtsgrundlage der Grünordnungsplanung sind der § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie § 10 und § 11 des NatSchG Baden Württemberg, nach dem Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen sind.

Als Eingriffe gelten:
"Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können." (§§ 18 und 19 BNatSchG).

Solche Eingriffe sind laut § 21 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen möglichst vollständig auszugleichen.

In § 1 Bau GB wird unter Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung in Abs. 6 Nr. 7 die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege als zu berücksichtigendes Ziel festgeschrieben.

§ 1a BauGB „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ regelt die anzuwendenden Vorschriften bei der Aufstellung von Bauleitplänen. Demnach sind in der Abwägung des Bebauungsplanes auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Die Eingriffsbeurteilung umfasst Überlegungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich bzw. Ersatz von Eingriffen.

Im Grünordnungsplan werden hierzu entsprechende Maßnahmen erarbeitet.

1.1 Ziele und Maßnahmen

Für das Planungsgebiet und die erforderlichen Ausgleichsflächen sind grünordnerische Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich des durch die Planung verursachten Eingriffes in Natur und Landschaft zu erarbeiten, die die nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter gewährleisten.

1.2 Anlass der Planung

Zur Abrundung der vorhandenen Bebauung von Langentrog wird eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufgestellt mit der Zielsetzung Bauplätze für Einfamilienhäuser auszuweisen.

1.3 Das Plangebiet

Das Plangebiet liegt zwischen Langentrog und Ottmarsreufe südwestlich der Eduard Möricke Grundschule in Langentrog, angrenzend an die Straße „Im Eschle“.



1.3.1 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Schutzgebiete und keine Biotope, die nach §32 NatSchG geschützt sind.

1.3.2 Aussagen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Der Landschaftsplan trifft für das direkte Plangebiet keine Aussagen. Angrenzend sind Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

2.0 Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet wird derzeit, abgesehen von der Straßenfläche und einem straßenbegleitenden ca. 3 m breiten Wiesenstreifen, intensiv landwirtschaftlich als Obstanlage genutzt.

Insgesamt ist die Bedeutung für

Ökologie: gering

Landschaftsbild: mittel

3.0 Planung

Durch die vorliegende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung soll die bestehende Bebauung von Langentrog abgerundet und die vorhandene Straße und die bestehenden Versorgungsleitungen „im Eschle“ zur Erschließung genutzt werden.



4.0 Konfliktanalyse

Der Konfliktanalyse liegen folgende Planungsinhalte zugrunde:

- Ausweisung von Wohnbauflächen gem. §§ 3 + 4 BauNVO,
- Ausweisung von Verkehrsflächen gem. § 9 Nr. 11 BauGB,

Durch die Planung entstehende Auswirkungen auf

- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Flora / Fauna
- Orts- und Landschaftsbild
- Landwirtschaft

werden unterschieden in **baubedingte** (durch den Baubetrieb entstehende = im Regelfall zeitlich bedingte) und **planungs-/ nutzungsbedingte** (durch die geplante Bebauung / Gestaltung / Nutzung = anhaltende) Konflikte.

Während baubedingte negative Auswirkungen in der Regel durch geeignete Schutzmaßnahmen und eine geordnete Baustellenabwicklung minimiert bzw. vermieden werden können, zeichnet sich ab, dass durch das nutzungs- / planungsbedingte

Konfliktpotential schwerpunktmäßig die nachstehend aufgeführten Schutzgüter betroffen sind:

- **Boden**
Überbauung / Versiegelung,
- **Flora/Fauna**
durch den Verlust von Lebensräumen
- **Landschaftsbild**
durch das weitere Vordringen des Ortes in die freie Landschaft

Auswirkungen auf:	Baubedingt	Konfliktpotential	Nutzungs-planungsbeding	Konfliktpotential
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenverdichtung • Staub- und Emissionsentwicklung, Auswirkungen auf die umgebende Bebauung 	<ul style="list-style-type: none"> • Konfliktpotential kann durch geordnete Baustellenabwicklung minimiert werden • Andauernde Versiegelung durch befestigte Flächen • Eingriff in Bodenleben und -funktionen 	<ul style="list-style-type: none"> • gering – mittel durch geringe Dichte, Vorbelastung durch Spritzmitteleinträge. • Minimierung durch örtliche Bauvorschriften • Materialverwendung (Versiegelung), • Pflanzgebote, Ausgleich durch Extensivierung möglich. 	<ul style="list-style-type: none"> • Störungen des Grundwasserhaushaltes durch Versiegelung • Möglicher Schadstoffeintrag durch Baustellenverkehr
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Möglicher Schadstoffeintrag durch Baustellenverkehr 	<ul style="list-style-type: none"> • geordnete Baustellenabwicklung minimiert werden 	<ul style="list-style-type: none"> • gering wegen Vorbelastung durch intensive Nutzung • Minimierung durch Verwendungs wasser durchlässige Materialien • Regenwasserbe-wirtschaftung 	<ul style="list-style-type: none"> • durch Baustellenverkehr
Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Keine wesentlichen Beeinträchtigungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Geringes Konfliktpotential 	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Kleinclimas durch Abstrahlung • Vermingerte Luftfeuchtigkeit • Versiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> • trachtigungen
Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Staub- und Abgasemissionen, Auswirkungen insbesondere auf die umgebende Bebauung 	<ul style="list-style-type: none"> • Mittleres Konfliktpotential, kann durch geordnete Baustellenabwicklung minimiert werden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Staub- und Abgasemissionen durch zunehmenden Fahrverkehr 	<ul style="list-style-type: none"> • gering aufgrund der Größe des Plangebietes und der Lage am Ortsrand.

5.0 Maßnahmen der Grünordnung

5.1 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Zur Ermittlung der zu treffenden Ausgleichs- und / oder Ersatzmaßnahmen ist, um den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gerecht zu werden, eine Bewertung des Geländes vor und nach dem Eingriff bzw. der Überplanung notwendig.

Nachfolgend wird die Art der Bilanzierung erläutert, bevor die tabellarische Übersicht der Eingriffs- Ausgleichsberechnung für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Langentrog / Oltmarsreute“ erfolgt.

5.1.1 Berechnungsmethodik

Da in Baden-Württemberg derzeit keine verbindliche Richtlinie zur Bewertung der Eingriffs- Ausgleichsregelung existiert, wurde in unserem Büro im Auftrag des Landratsamtes Bodenseekreis ein Bewertungsverfahren erarbeitet.

Der Eingriff wird bewertet für die jeweils betroffenen Schutzgüter:

- Boden
- Flora / Fauna
- Wasser
- Klima / Luft
- Biotopverbund
- Landschaftsbild
- Naherholung

Dabei werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Klima/Luft, Wasser, Biotopverbund, Landschaftsbild und Naherholung in drei Bewertungsstufen eingeteilt:

- geringe Bedeutung
- mittlere Bedeutung
- hohe Bedeutung

für den Naturhaushalt.

Entsprechend wird dann der Eingriff auf einer Bewertungsskala von 6 Stufen zugeordnet:

Eingriff in ein Schutzgut von geringer Bedeutung: 1 – 2
Eingriff in ein Schutzgut von mittlerer Bedeutung: 3 – 4
Eingriff in ein Schutzgut von hoher Bedeutung: 5 – 6.

Entsprechend dem Eingriff müssen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt werden, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild wieder herstellen.

Für das Schutzgut **Boden** wird die versiegelte Fläche errechnet und tabellarisch dargestellt. Pflasterflächen, wasserdurchlässige Beläge etc. werden gesondert ausgewiesen. Sie stellen eine Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs dar.

Die insgesamt versiegelte Fläche muß 1:1 ausgeglichen werden, z. B. durch Extensivierungsmaßnahmen in derselben Größenordnung.

Der Eingriff in das **Schutzgut Flora / Fauna** wird in Anlehnung an die „Hessenliste“ ermittelt. Dazu wurde extra eine Biotopwertliste für den Bodenseekreis erarbeitet (siehe Anlage 1).

Die einzelnen Biotoptypen werden flächenmäßig erfasst und mit dem zugehörigen Biotopwert multipliziert.

In tabellarischer Form wird damit die Situation vor und nach dem Eingriff gegenübergestellt. **Das Biotopwertdefizit aus Bestand und Planung muß ebenfalls 1:1 unter Berücksichtigung der betroffenen Biotoptypen ausgeglichen werden.**

Ein Ausgleich des Eingriffes ist nur dann gegeben, wenn bei der Planung mindestens die gleiche Anzahl an Biotopwertpunkten wie im Bestand erreicht wird.

Die Ausgleichsmaßnahmen für verschiedene Schutzgüter können auf derselben Fläche erfolgen.

5.1.2 Eingriffsschwerpunkt

Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter: Boden, Klima/Luft, Wasser, Landschaftsbild, Naherholung

Ermittlung des Eingriffsschwerpunktes

Planung	Boden	Klima/ Luft	Wasser	Land- schafts- bild	Biotop- verbund	Nah- erholung
Bedienung von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Obstanlage)	3	2	2	3	1	1
Eingriffsschwer- punkt	X			X		

Diese Tabelle zeigt den Eingriff in die einzelnen Schutzgüter entsprechend der Zuordnung der Bedeutung für den Naturhaushalt in die Stufen gering – mittel – hoch. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Werte nicht zu addieren sind, sondern lediglich durch Darstellung des Eingriffes in den Bereichen gering (1-2) – mittel (3-4) – hoch (5-6) den Eingriffsschwerpunkt im jeweiligen Schutzgut anzeigen. Die Bewertung für das Schutzgut Flora/Fauna erfolgt separat über die Bewertung der Biotoptypen.

5.1.3 Eingriff in das Schutzgut Boden

Zur Ermittlung des Eingriffes im Schutzgut Boden wird die versiegelte Fläche im Bestand und in der Planung gegenübergestellt und dadurch die zusätzliche Flächenversiegelung ermittelt (s. Tabellen 2 und 3). Dabei sind die Flächen, die innerhalb der Innenbereichsgrenzung liegen nach § 34 bebaubar und deshalb nicht ausgleichspflichtig.

Tabelle 2 und 3: Gegenüberstellung Flächenversiegelung

Planung

Versiegelungstyp	Flächenanteil m ²
Strassenfläche Bestand	128
Bebauung + 50% Nebenanlagen *	1.144
Fläche gesamt	1.272

Bestand

Versiegelungstyp	Flächenanteil m ²
Strassenfläche Bestand	128
Fläche gesamt	128

* Maßstab für die Festlegung der bebaubaren Fläche ist die Umgebungsbebauung, zugrunde gelegt ist eine GRZ von 0,2.

Die zusätzliche, ausgleichspflichtige Flächenversiegelung = Differenz Bestand - Planung beträgt: + 1.144m²



Nur der Teilbereich des Plangebietes, der hier grün umrandet ist, ist ausgleichspflichtig.

5.1.4 Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft

Der durch die geplante Bebauung entstehende Beeinträchtigung im Schutzgut Klima/Luft durch die erhöhte Abstrahlung der zusätzlichen Versiegelung steht die zukünftige Entlastung durch eine Reduzierung der Spritz- und Düngemittel entgegen.

Der Eingriff kann durch Festsetzungen für Pflanzgebote und zur Gestaltung der Grundstücke minimiert werden:

- Pflanzungsgebot für Bäume auf den einzelnen Grundstücken
- Pflanzungsgebot für Gehölzpflanzungen (Feldhecke) als Abschirmung zu den Intensivobstanlagen

Insgesamt entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft. Der Ausgleich erfolgt über die Maßnahmen für das Schutzgut Flora/Fauna.

5.1.5 Eingriff in das Schutzgut Wasser

Dem Eingriff in das Schutzgut Wasser durch die zusätzliche Versiegelung steht die Reduzierung der Spritz- und Düngemittel durch Aufgabe der intensiven Nutzung als Obstanlage entgegen. Durch Festsetzungen in den Örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Grundstücke kann der Eingriff minimiert werden:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung von Stellplätzen und Zufahrten
- Anlage von Retentions- und Versickerungsflächen für Regenwasser (Nachweis im Baugesuch, überschlägige Größenordnung = 3 m²/je 100 m² angeschlossener Fläche)

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.1.6 Eingriff in das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Die Planung ermöglicht eine Bebauung an der bislang nur nordseitig bebauten Straße „Im Eschle“ und rundet die Bebauung zwischen der östlich gelegenen Hofstelle und der nordwestlich liegenden Schule und Wohnbebauung ab.

Um den Übergang zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Bebauung harmonisch zu gestalten und gleichzeitig die Wohnhäuser vor den Spritzmitteln zu schützen, wird die Pflanzung einer Feldhecke entlang der südlichen und westlichen Grenze des Plangebietes empfohlen.

Unter diesen Voraussetzungen entsteht kein weiterer Ausgleichsbedarf im Schutzgut Landschafts-/Ortsbild.

5.1.7 Eingriff in das Schutzgut Flora/Fauna

Der Eingriff in das Schutzgut Flora/Fauna wird durch Gegenüberstellung der Biotoptypen in Bestand und Planung ermittelt.

Dies wird tabellarisch dargestellt (siehe nachfolgende Tabellen 4 + 5).

Tabelle 4: Bestand

Biototyp	Biotopgrundwert	Flächenanteil m ²	Biotopwertpunkte
Strassenfläche Bestand	0	128	0
Wesensstreifen	21	345	7.245
Intensivobstanlage	13	4.842	62.920
Gesamt Biotopwert		5.315	70.165

Tabelle 5: Planung

Biototyp	Biotopgrundwert	Flächenanteil m ²	Biotopwertpunkte
Versiegelte Fläche neu (angenommene GRZ = 0,2 für den ausgleichspflichtigen Bereich)		1.144	0
Versiegelte Fläche neu (ausgleichspflichtigen Bereich)		201	0
Versiegelte Fläche für Straßen nicht ausgleichspflichtigen Bereich)	0	128	0
Hausgärten naturnah (ausgleichspflichtiger Bereich)	20	2.177	43.540
Hausgärten naturnah (nicht ausgleichspflichtiger Bereich)	20	469	9.380
Feldhecke (3-reihig, heimisch, standortgerecht auf Privatgrundstücken)	27	490	13.230
Feldhecke auf nicht bebaubarer Schutzfläche	27	230	6.210
Grünland extensiv auf nicht bebaubarer Schutzfläche	24	476	11.424
Gesamt Biotopwert		5.315	83.784

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der durch die geplante Wohnbebauung entstehende Eingriff, vor allem in die Schutzgüter Boden, Flora/Fauna und Landschaftsbild, kann innerhalb des Plangebietes durch folgende Maßnahmen ausgeglichen werden:

Schutzgut Boden:

Die zusätzliche, ausgleichspflichtige Flächenversiegelung =
Differenz Bestand - Planung beträgt: + 1.144m²

Demgegenüber steht die Extensivierung bisher intensiv als Obstanlage genutzter Flächen: Feldhecke auf 720 m² Fläche, extensiv genutztes Grünland auf 476 m² Fläche.

Schutzgut Flora/Fauna:

Die Gegenüberstellung der Biotoptypen in Bestand und Planung zeigt, dass durch die Anlage einer Feldhecke entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grenze des Plangebietes, extensiv genutztes Grünland auf der nicht bebaubaren Fläche im Osten und durch die naturnahen Hausgärten im Vergleich zur bisher nahezu vollständigen Nutzung des Plangebietes als Intensivobstanlage ein Biotopwertüberschuss entsteht.

Schutzgut Landschaftsbild:

Durch die Anlage der Feldhecke wird die Neubebauung eingegrünt und ein harmonischer Übergang zwischen Bebauung und landwirtschaftlicher Nutzfläche ermöglicht.
Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes sorgen für die Durchgrünung.

Der Eingriff in die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft ist durch die Vorbelastungen nicht erheblich. Durch die dargestellten Maßnahmen kann der durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung verursachte Eingriff innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen
 (gem. § 9 (1) BauGB)

6.0

Zur baurechtlichen Absicherung der vorstehend beschriebenen Maßnahmen sind im Bebauungsplan die nachfolgenden Festsetzungen erforderlich.

Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 (1) BauGB)	Rechts- grundlage	Betroffenes Schutzgut	Festsetzung zur: Vermeidung Minimierung Ausgleich	Erläuterung
Bauweise: Festsetzung der offenen Bauweise.	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (1, 2) BauVO	Ortsbild	X	Das Bauquartier wird durch Freiflächen und einzelne Baukörper gegliedert und gewährleistet eine der Ortsrand- situation entsprechende Bauweise
Private Grünflächen	(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	Boden Flora/Fauna Landschafts- bild, Klima/Luft		Extensivierung der Nutzung, Pflanzung einer Feldhecke zur Abgrenzung zu den intensiv- obstanlagen, Ortsrandgestaltung. Schaffung von Lebensräumen, Verbesserung des Kleinklimas
Pflanzung von Bäumen: Pflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken (1 Baum pro 300 m ² Grundstücksfläche)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b Landschafts- Ortsbild Landschafts- bild Flora/Fauna Luft BauGB und § 178		X	Gliederung der Bebauung, Gestaltung des Ortsbildes, Verbesserung des Kleinklimas, Lebensraum für Kleinlebewesen

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BaUGB und § 74 LBO-BW

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 (4) BaUGB und § 74 LBO-BW)	Rechts- grundlage	Betroffenes Schutzgut	Festsetzung zur: Vermeidung Minimierung Ausgleich	Erläuterung
Gestaltung der Freiflächen: Stellplätze, Fußwege und private Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen. Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und naturnah zu pflegen. Die Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen muss spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode erfolgen.	§9 (1) 5. LBO § 1 Boden- schutz- gesetz	Boden Wasser Flora/Fauna	X	Gem. § 1 Bodenschutzgesetz ist die Bodenversteigerung auf das unbedingt notige Maß zu minimieren. Verwendung von Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wasserdurchlässigem Pflaster
Versickerung, Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlags- wasser Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu sammeln und zu versickern. Die erforder- lichen Flächen sind auf den Grundstücken nachzuweisen.	§ 74 (3) Nr. 2 LBO	Wasser Boden	X	Nachweis erfolgt im Baugesuch je 100 m ² angeschlüssener Fläche = 3 m ³

Erläuterung	Festsetzung zur: Vermeidung Minimierung Ausgleich	Betroffenes Schutzgut	Rechts- grundlage	Ortliche Bauvorschriften (gem. § 9 (4) BaugB und § 74 LBO-BW)
<p>Die Festsetzungen dienen der Vermeidung überhöhter Abschirmung, binden die Vorgärten in die öffentlichen Flächen mit ein und stärken das angestrebte städtebauliche Erscheinungsbild in Ortsrandlage.</p>	X	X	X	Ortsbild
§ 74 LBO	<p>Einfriedungen, Abgrenzungen</p> <p>Zulässig sind</p> <ul style="list-style-type: none"> • freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m • geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste, bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m • einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,00 m. <p>Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Holzzäune mit diagonaler Lattung ("Jägerzäune") und Hecken aus Nadelgehölzen.</p> <p>An den der Erschließungsfläche zugewandten Seite sind zulässige bauliche Einfriedungen mindestens 50 cm von der Grenze nach innen zu versetzen. Der so entstehende Geländestreifen ist gem. Pflanzenliste zu bepflanzen.</p>			

Pflanzenliste

1. Laubbäume 1. und 2. Ordnung, als Hof- / Hausbäume

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus*</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Prunus avium «Plena»</i>	Vogelkirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

*auch "Fastigiata" - Säulenform

2. Bäume 3. Ordnung für Haus- und Vorgärten

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Malus floribunda</i>	Zierapfel
<i>Prunus avium «Plena»</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche

4. Bäume und Sträucher für Retentions- und Versickerungsflächen

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Asch-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

5. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen auf Grünflächen und Hausgärten

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Euonymus europaea</i>	Präflenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche

Gemeinde Meckenbeuren - Grünordnungsplan zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
"Langentrog / Othmarsreute Süd-West"

Malus silvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Philadelphus coronarius	Bauern-Jasmin
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen z.B.:	
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rugosa	Apfelrose

6. Ziersträucher für Haus- und Vorgärten

Wie Nr. 5 und zusätzlich:

Botanischer Name	Deutscher Name
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Taxus baccata	Eibe
	Strauchrosen

7. Geschnittene Hecken für Haus- und Vorgärten

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	Liguster

8. Fassadenbegrünung für Hauswände

Botanischer Name	Deutscher Name
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Rote Klettertrompete
Clematis montana	Anemomen-Waldrebe
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera tellmanniana	Gold-Geißschlinge
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Vitis	Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

9. Unterpflanzung für Hausgärten und Grünflächen

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Euonymus fortunei „Coloratus“</i>	Kletter-Spindelstrauch
	Bodenbedeckende Rosen
<i>Vinca minor</i>	Kleines Immergrün
<i>Alchemilla mollis</i>	Frauenmantel
<i>Geranium macrorrhizum</i>	Storchschnabel
<i>Lamium maculatum</i>	Taubnessel
<i>Ranunculus acris</i>	Hahnenfuß

10. Obst-Hochstämme für Hausgärten, ausgewiesene Grünflächen

Apfel in regionalen Sorten, z.B.:

- Berlepsch
- Bohnapfel *
- Börtlinger Weinapfel *
- Goldparmäne
- Goldrenette *
- Gravensteiner
- Jonathan
- Schweizer Orange *

Birnen in regionalen Sorten, z.B.:

- Bayer. Weinbirne *
- Geißhirtle
- Palmischbirne *
- Pastorenbirne
- Schweizer Wasserbirne *

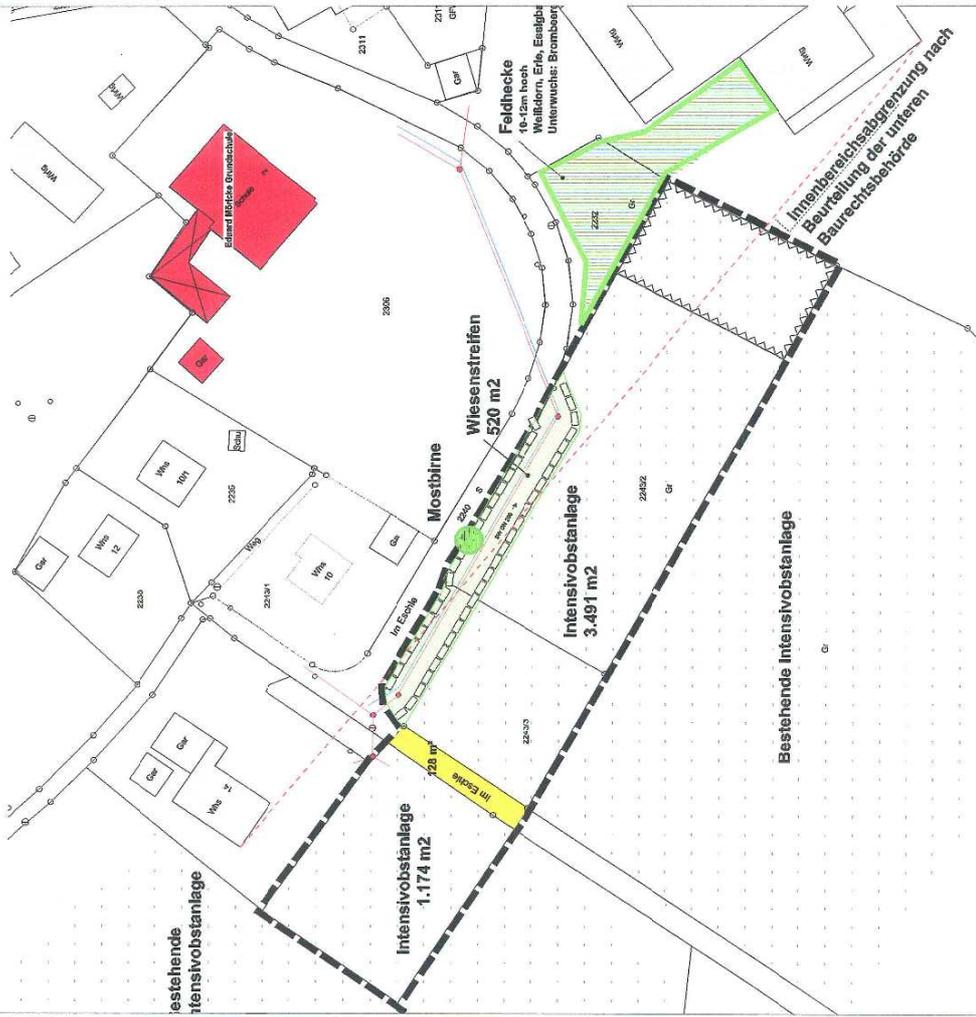
Kirschen in regionalen Sorten, z.B.:

- Grosse schwarze Knorpel
- Hedelfinger Riesenkirsche
- Kassins frühe Herzkirsche
- Schneiders späte Knorpel

sowie Pflaumen, Zwetschgen und Mirabellen

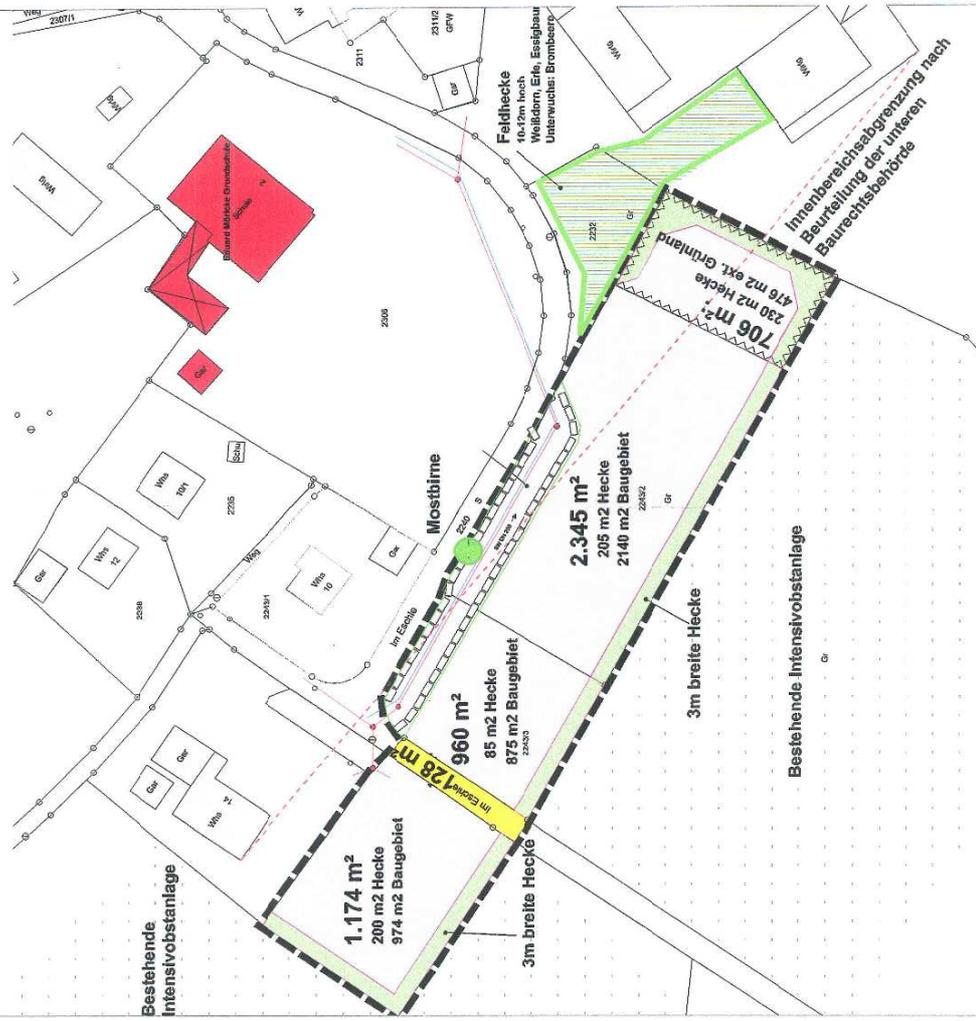
* Diese Sorten sind für den Streuobstanbau geeignet, da sie, gemäß der Liste der Landesanstalt für Pflanzenschutz, in den vergangenen Jahren weniger vom Erreger der Feuerbrandkrankheit befallen waren. (Stuttgart 1995)

Bestand



M 1:1000

Planung- Grünordnerische Maßnahmen



M 1:1000

Gemeinde Meckenbeuren - Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Langentrog / Ottmarsreute Süd-West Plan: GOP Gegenüberstellung Bestand- Planung

PLAN NR.:	GEWÄSSER:	MAßSTAB:
BEZIRK:	JUNI 2007	1 : 1000
HELMUT HORNSTEIN FLIEßER LANDSCHAFTSARCHITECT ULLA STADTLINER 370L FREIHAU- LANDSCHAFTS- STADT- UMWELTPLANUNG Ammersee Str. 25 88645 Memmingen/Allgäu Tel. 08339/9865-3 fax 08339/9865-4		