

Bebauungsplan „Weidenäcker II“

Satzung

Aufgrund der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.09.2006 (BGBl. I 2006 S. 2098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 m. Wv. v. 02.01.2005, § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 14.02.2006 (GBl. S. 20), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels in öffentlicher Sitzung am 23.05.2007 die Erstellung des Bebauungsplanes „Weidenäcker II“ als Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand

Gegenstand der Satzung ist der Bebauungsplan „Weidenäcker II“.

§ 2 Inhalt

Die Text- und Planfestsetzungen der Satzung werden wie folgt gefasst:

1. Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Weidenäcker II“ vom 23.05.2007
2. Begründung zum Bebauungsplan „Weidenäcker II“, i.d.F. vom 23.05.2007
3. Lageplan zum Bebauungsplan „Weidenäcker II“, i.d.F. vom 23.05.2007
4. Umweltbericht zum Bebauungsplan „Weidenäcker II“, i.d.F. vom 23.05.2007

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hohenfels, den 23.05.2007

(Hans Veit), Bürgermeister

Bebauungsvorschriften

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Festsetzungen in der Planzeichnung vom 23.05.2007 maßgebend.

§ 2

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

MI = Mischgebiet § 6 BauNVO

Für die gesamten Plangebietsflächen gilt darüber hinaus:

1.1.1 Gemäß § 1(5) BauNVO i.V. mit § 1 (4)2 BauNVO sind private Lagerplätze zur Lagerung von brennbaren Stoffen und wassergefährdenden Flüssigkeiten unzulässig.

1.1.2 Gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO werden die in § 8 (3) Nr.3 genannten Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragene Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe.

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse § 20 (1) BauNVO. Die Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) LBO ist gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen als Höchstgrenze festgesetzt.

Es bedeutet: **II** maximal 2 Vollgeschosse sind zulässig.

1.2.2 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximal zulässige Firsthöhe bestimmt. Die Firsthöhe wird bemessen von der festgelegten EFH bis Oberkante Dachhaut. Die maximale Firsthöhe wird auf 8,50 m begrenzt.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr.2 BauGB in Verbindung mit §§ 22, 23 BauNVO

2.1 Die Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen in der Nutzungsschablone in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Planes.

2.2 Für die Grundstücke wird die Bauweise nach § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Gemäß der Eintragung im Plan sind nur Einzelhäuser zulässig.

2.3 Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich gemäß § 23 (1) BauNVO aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan und der in der Nutzungsschablone festgeschriebenen Grundflächenzahl.

3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen ist für jedes Baugrundstück auf zwei Wohneinheiten beschränkt.

4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 und 6 BauGB

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan ausgewiesen. Die Baugrundstücke werden über eine neu anzulegende öffentliche Zufahrt erschlossen. Diese Zufahrt mündet in die Schlossstraße (Gemeindestraße).

5. Versorgungsflächen § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Entlang der öffentlichen Straßen sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,50 m Standorte für Straßenbeleuchtung, Einrichtungen für die Stromversorgung sowie Fernmeldeeinrichtungen (Schaltkästen) zu dulden.

6. Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind die als „Pflanzstreifen bzw. Heckenbepflanzung“ festgesetzten Areale, anzulegen. Sie dienen der Durchgrünung, Vernetzung und der landschaftstypischen Einbindung des Plangebietes. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist auf diesen Flächen nicht zulässig.

Diese im Lageplan fixierten privaten Grünflächen sind weitgehend naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen (siehe Pflanzliste).

7. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Innerhalb der umgrenzten Flächen sind zur offenen Landschaft hin einheimische und standortgerechte zweireihige Vogelschutzhecken als Laubgehölze zu pflanzen.

Die Auswahl erfolgt entsprechend der Pflanzliste zu diesem Bebauungsplan (siehe Anlage 1).

8. Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr.14 BauGB

Im Zuge der Regenwasserbehandlung ist das anfallende Niederschlagswasser den als private Grünflächen fixierten Arealen (Sickergräben und –mulden) zuzuführen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein (teilweise stark lehmhaltiger Boden), so kann die Möglichkeit zur Einleitung von Niederschlagswasser in das südlich gelegene Gewässer II. Ordnung über eine bestehende Drainageleitung genutzt werden. Für diese bereits seit Jahrzehnten bestehende Leitung wird eine Gestattungsvereinbarung zwischen den Eigentümern, der außerhalb des Plangebiets liegenden Flächen und den betroffenen Eigentümern der Baugrundstücke abgeschlossen.

9. Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Objektplanung festgesetzt. Sie wird nach Vorlage der Planunterlagen im Einvernehmen mit der Gemeinde geregelt.

§ 3**Ausnahmen und Befreiungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 1**

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn sie in den vorstehenden Festsetzungen ausdrücklich genannt sind.

§ 4**Örtliche Bauvorschriften****1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr.1 LBO****1.2 Fassade**

1.2.1 Als Fassadenmaterial sind nur Putz- und Holzverschalung, Brettverschalungen als Deckel-, Deckleisten oder Stülpschalungen zulässig.

1.3 Dach**1.3.1 Dachform, Dachneigung**

Es sind Gebäude mit allen Dachformen, mit Ausnahme von Flachdächern, gestattet. Dies gilt jedoch nur für Hauptgebäude. Hier muss die Dachneigung mindestens 10 Grad betragen. Bei Nebenanlagen sind auch Flachdächer zugelassen.

2. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Fahrzeugstellplätze sind auf dem Baugrundstück in ausreichender Zahl herzustellen. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

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

3.1. Die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind, soweit sie nicht als Verkehrs- oder Lagerflächen benutzt werden, zu begrünen und zu bepflanzen.

3.2 Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind Stellplätze mit offenporigen Belägen zu erstellen.

Folgende Beläge sind insbesondere zu verwenden: Wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenpflaster.

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten § 74 (3) Nr. 2 LBO

Zisternen: Das auf den Dachflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken kann in Zisternen dezentral gespeichert und entsprechend zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Ein Notüberlauf der Zisterne oder Hausdrainage an die nächstliegende Vorflut, Graben, Dole oder das Entwässerungsleitungsnetz ist zulässig, soweit eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist. Da private Grundstücke betroffen sind, ist vor einer Neuanlage einer Hausdrainage außerhalb des jeweiligen Baugrundstücks eine Gestattungsvereinbarung erforderlich.

§ 5**Denkmalschutz**

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mind. 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossplatz 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Denkmalpflege (79083 Freiburg, Tel. 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und

Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

§ 6

Ausnahmen und Befreiungen zu den örtlichen Bauvorschriften nach § 3

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V. § 56 LBO

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 8

Inkrafttreten der Satzung

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Verfahrens nach § 10 BauGB in Kraft.

Hohenfels, den 23.05.2007

(Hans Veit), Bürgermeister

Anlage 1
Pflanzliste für Gehölzpflanzungen im Plangebiet

Pflanzliste standortheimischer Laufsträucher/Gehölze zur Pflanzung in der freien Landschaft

Feldahorn		- <i>Acer campestre</i>
Roter Hartriegel	g	- <i>Cornus sanguinea</i>
Hasel		- <i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	g	- <i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	g	- <i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe		- <i>Prunus spinosa</i>
Wolliger Schneeball	g	- <i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	g	- <i>Viburnum opulus</i>
Echte Hundsrose		- <i>Rosa canina</i>
Weinrose		- <i>Rosa rubiginosa</i>
Feldrose		- <i>Rosa arvensis</i>
Rote Heckenkirsche/Gaißblatt	g	- <i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche		- <i>Prunus padus</i> subsp. <i>Padus</i>
Echter Kreuzdorn	g	- <i>Rhamnus cathartica</i>
Salweide		- <i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	g	- <i>Sambucus nigra</i>
Trauben Holunder	g	- <i>Sambucus racemosa</i>
Hainbuche		- <i>Carpinus betulus</i>
Faulbaum	g	- <i>Frangula albus</i>

Um Gefährdungen und Verfälschungen der heimischen Tier- und Pflanzenwelt auszuschließen, sind Anpflanzungen gebietsfremder Gehölze (Sträucher, Bäume) in der freien Landschaft nicht zulässig. (§ 29a des Naturschutzgesetz Baden-Württemberg).

Bei Gehölzpflanzung im Offenland ist daher nur Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 9 (Alpen u. Alpenvorland) zu verwenden. (s. hierzu „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“; Landesanstalt für Umweltschutz Karlsruhe, Heft Landespflege 1-2002)

Bei Pflanzung der o.a. Gehölze in bewohnten Gebieten (Bebauungs-, Gewerbe- und Industriegebieten) scheidet die mit g = giftig gekennzeichneten Gehölze/Sträucher aus, da Teile der Pflanzen (Beeren, Blätter, Rinde etc.) giftig sind.

Die Anpflanzungen sollten gegen Wildverbiss durch Verwendung geeigneter Verbisschutzmittel sowie gegen Mäusefraß durch Ausmähen während der ersten 3-5 Jahre geschützt werden.

Weißdorn, Eberesche (Vogelbeere), Mehlbeere sollten wegen der Übertragungsgefahr des Feuerbrandes auf Obstbäume nicht angepflanzt werden.

Begründung

1. Größe, Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Die 0,29 ha umfassenden Plangebietsflächen des Bebauungsplanes „Weidenäcker II“ liegen im südwestlichen Bereich des zur Gemeinde Hohenfels gehörenden Ortsteils Selgetweiler. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Fl.St.Nr. 41/34.

2. Planungserfordernis und Planungsziele

Ziel der Planung ist die Bereitstellung einer geringfügigen Erweiterungsfläche für den Wohnbau bzw. Mischgebietsnutzung, um den Eigenbedarf erfüllen zu können. Der Gemeinde ist sehr an einem Erhalt der gewachsenen Struktur gelegen. Diese ist im vorhandenen Umfeld geprägt durch große Baugrundstücke mit relativ geringer baulicher Nutzung der Grundstücke im MI-Bereich. Es wird ausdrücklich kein Mehrfamilienhausbau angestrebt. Aus diesem Grunde soll auch die Zahl der Wohneinheiten pro Baugrundstück weiterhin auf zwei Einheiten beschränkt bleiben. Die Grundstücke sind ausreichend groß, so dass eine Ausweisung der Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken keine Schwierigkeiten bereitet. Die westlich gelegene Schlossstraße ist etwas stärker genutzt und ist auch Teil der Zufahrt zum Schloss sowie der Orte Seelfingen und Herdwangen-Schönach. In diesem Teil erfolgt auch stärkerer landwirtschaftlicher Verkehr. Aus diesen Gründen und auch aus negativer Erfahrung in der Vergangenheit in anderen Baugebieten soll die Zahl der Stellplätze auf zwei Plätze je Wohneinheit festgelegt werden. Diese Aussagen haben auch bereits im Bebauungsplan „Weidenäcker I“ entsprechende Geltung.

Die Grundzüge der Planung, hier des Umfeldes werden durch das neue Konzept nicht berührt. Es wird kein UVP - pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 UVPG vorbereitet oder begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter. Ein Umweltbericht ist erstellt und beigefügt.

3. Einordnung in die Bauleitplanung / in den Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach (Stand April 2001) ist die Planfläche bisher nicht enthalten. Die Ergänzung des Flächennutzungsplans wird beantragt.

4. Bestehende Situation

Die Planfläche befindet sich am Ortsrand. Es handelt sich um überwiegend ebene Flächen. Bei der Umgebungsbebauung handelt es sich zum einen um 1 und 2-geschossige, mit einem Satteldach gedeckte, freistehende, rein zu Wohnzwecken genutzte Einzelhäuser. Zum anderen sind im östlichen Teil des Gebiets Weidenäcker I um i.d.R. 2-geschossige, mit einem Satteldach versehene, durch Handwerks- und Gewerbebetriebe genutzten Hallengebäude.

Die im Südosten, Süden und Südwesten direkt angrenzende freie Landschaft ist vor allem durch eine Ackernutzung geprägt. Erhaltenswerte Grünbestände, wie z.B. Streuobstbestände, sind nicht vorhanden. Auch sind empfindliche Biotope oder sonstige schützenswerte Bereiche hier nicht tangiert.

Die äußere Erschließung erfolgt von Westen über die Schlossstraße sowie die geplante Zufahrt. Die Erschließung von Flurstück Nr. 41/34 ist über die Schlossstraße gewährleistet. Anschlussmöglichkeiten an notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits vorhanden und müssen in der Schlossstraße verlängert werden.

Hohenfels, den 23.05.2007

(Hans Veit), Bürgermeister

Umweltbericht

1. Einführung, rechtliche Grundlage

1.1 Anlass der Planung

Anlass des Umweltberichtes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weidenäcker II“ in Hohenfels. Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes ist das Architektur- und Ingenieurbüro Alois und Alexander Stemmer in Orsingen beauftragt.

1.2 Das Planungsgebiet

Die 0,29 ha umfassenden Plangebietsflächen des Bebauungsplanes „Weidenäcker II“ liegen im südwestlichen Bereich des zur Gemeinde Hohenfels gehörenden Ortsteils Selgetsweiler. Das leicht geneigte Gelände grenzt

- im Norden an vorhandene Bebauung,
- im Osten an eine Freifläche und anschließend an das Gewerbegebiet,
- im Süden und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

1.3 Ziele und Maßnahmen

Für das Planungsgebiet ist ein Umweltbericht zu entwickeln, der ein ökologisch-gestalterisches Konzept beinhaltet, welches die nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter gewährleistet. Hierbei sind Zielkonflikte infolge konkurrierender Nutzungsansprüche sowie Vorschläge zu deren Lösung aufzuzeigen. Ein Maßnahmenkatalog der Landschaftspflege schließt sich an (§ 7 Abs. 3 NatSchG).

Im Umweltbericht sind Aussagen über die Funktion der Freiflächen enthalten.

Weiterhin werden in Anlehnung an §§ 8 und 8a BNatSchG und §§ 10 und 11 NatSchG Ba-Wü die Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Bauvorhaben abgewogen und bewertet. Die zu treffenden Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind ebenfalls Bestandteile des Umweltberichtes.

2. Planungsziele

Ziel des Umweltberichtes ist eine – in Anlehnung an § 1 Abs. (1) BNatSchG – behutsame, landschaftsgerechte Bebauung, die zusammen mit einer standortgerechten Begrünung das Siedlungs- und Ortsrandbild positiv prägt und sich in vorhandene Strukturen einfügt.

Ziel ist die Zurückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Planungsgebietes, soweit dies möglich ist. Neben der Minimierung der Bodenversiegelung zugunsten der Grundwasserneubildung, trägt dies zur Verbesserung des Kleinklimas, Wohnungsfeldes und der Tier- und Pflanzenvielfalt bei.

Auf den einzelnen Grundstücken ist ein Grünstreifen von 5,00 m Breite zur Begrünung und zur Versickerung des Niederschlagswassers geplant.

Vorgaben des Umweltberichtes:

Zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Planungsgebietes:

- Offene Bauweise

- Ausweisung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Minimierung der Bodenversiegelung soweit möglich und praktikabel
- Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Ausweisung von Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aus ökologischen und gestalterischen Gründen
- Pflanzangebote für die Grünflächen

Planungsziel ist das Anlegen neuer Biotopstrukturen. Diese haben gestalterische und ökologische Bedeutung.

Sie bieten nicht nur Lebensräume für Pflanzen und Tiere, sondern wirken sich positiv auf Wasserhaushalt, Bodenfunktion und Kleinklima aus.

3. Maßnahmen der Grünordnung

Da die geplante Überbauung des Flurstücks innerhalb des Planungsgebietes durch die Versiegelung des Bodens und die Zerstörung der vorhandenen Vegetation ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild darstellt, sind Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs sowie Festsetzungen für Ausgleichs- und / oder Ersatzmaßnahmen für die Genehmigung des Bebauungsplanes erforderlich.

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus Sicht der Grünordnung zur Durchsetzung der Planungsziele erforderlich:

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser: (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Bereiche, welche die oberflächige Rückhaltung und den oberflächigen Abfluss des Regenwassers zur natürlichen Grundwasserneubildung gewährleisten. Die Flächen, die zur Verbesserung des Kleinklimas und die Gestaltungsvielfalt erhöhen, dürfen nicht überbaut werden.

Ist in dem vorliegenden Bebauungsplan innerhalb der Grünflächen enthalten.

Grünfläche: (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die nicht überbaubaren Flächen des Plangebietes, die nicht öffentliche Straßen sind, sind als Grünflächen ausgewiesen. Hierzu zählen im vorliegenden Bebauungsplan sämtliche Flächen außerhalb der Baugrenze bis zur Grundstücksgrenze einschließlich der Versickerungsmulden. Diese Grünflächen dienen gleichzeitig auch als Pufferzone zwischen der Bebauung und der freien Landschaft.

Pflanzgebote gemäß Pflanzenliste.

Pflanzung von Bäumen gemäß Pflanzenliste: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) und § 178 BGB)

Auf den Grünflächen sind Heckenbepflanzungen sowie die Pflanzung von Einzelbäumen (2. oder 3. Ordnung) in Anzahl und Lage festgelegt.

Eine Pflanzenliste für die Vorschläge der zu verwendenden Bäume, Sträucher und Stauden wird als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt. Hiermit soll aus ökologischen und gestalterischen Gründen die Verwendung von standortgerechten heimischen Gehölzen gewährleistet sein.

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestaltung der Gebäude

Die Gebäudehöhe ist an die vorhandene Bebauung anzupassen.

Anzuregen ist der Bau von Zisternen für die Regenwassernutzung zur Einsparung der Ressource Trinkwasser.

Gestaltung der Grundstücke

Gemäß § 1 Bodenschutzgesetz ist die Versiegelung von Flächen zugunsten offenen Bodens zur Versickerung des Oberflächenwassers auf ein Minimum zu beschränken.

Aus diesem Grunde sind beim vorliegenden Bebauungsplan sämtliche Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässige Pflaster).

3.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Um den Belangen des Naturschutzes und der Landespflege gerecht zu werden, ist eine Bewertung des Geländes vor und nach dem Eingriff notwendig. Eine verbindliche Richtlinie zur Bewertung der Eingriffs-Ausgleichsregelung existiert in Baden-Württemberg derzeit nicht.

Die Bebauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ist durch die Versiegelung des Bodens und die Zerstörung der vorhandenen Vegetation ein Eingriff in den Naturhaushalt.

Dieser kann durch die in den vorigen Kapiteln aufgeführten Vorgaben und Maßnahmen des Umweltberichtes minimiert und ausgeglichen werden.

So entsteht nach der ordnungsgemäßen Umsetzung ein Planungsgebiet, das

durch unterschiedliche Biotopstrukturen vielseitig gestaltet ist und somit ein attraktives Umfeld bietet,
vielfältige Lebensräume für Pflanzen und Tiere gewährleistet,
durch Versickerungsmulden zur natürlichen Grundwasserneubildung beiträgt,
durch Baum- und Strauchstrukturen am Rande der Bebauung zu einem positiven Ortsrandbild beiträgt.

3.3.1 Berechnungsmethodik

Da es in Baden-Württemberg keine Richtlinie zur Bewertung der Eingriffs-Ausgleichsregelung gibt, werden für die nachfolgend aufgeführten Schutzgüter die Eingriffe bewertet:

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

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

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 durch Gegenüberstellung der Biotoptypen in Bestand und Planung ermittelt. Dazu wurde extra eine Biotopwertliste für das Bodenseegebiet erarbeitet.

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.

3.3.2 Eingriffsschwerpunkt

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

Planung	Boden	Klima/ Luft	Wasser	Landschafts- bild	Biotop- verbund
Bebauung von Ackerfläche	3	2	2	2	1

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 in jeweiligen Schutzgut aufzeigen.

3.3.3 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).

Tabelle 2: **Gegenüberstellung Flächenversiegelung**

Versiegelung im Bestand: keine, d.h. 0,00 m²

Versiegelungs- typ	Flächenanteil in m ²
Versiegelte Fläche für die Bebauung	
GRZ 0,30	
1.226m ² x 0,30	368,00
1.544m ² x 0,30	463,00
Versiegelte Fläche für Nebenanlagen (max. 10% der Beb.)	83,00
Versiegelte Fläche für Stellplätze und Zufahrten	
40% der Bebauung x Faktor 0,5	166,00
versiegelte Fläche für eine öffentliche Strasse	141,00
versiegelte Fläche	1.221,00

Die zusätzliche Flächenversiegelung bei voll versiegelten Flächen = Differenz Planung – Bestand = 1.221,00 m²

Als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut „Boden“ ist in Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Naturschutzbeauftragten im Gemeindewald Hohenfels die Anlage eines Teiches/Kleingewässers zur Lebensraumverbesserung für Amphibien und Schwarzstörche vorgesehen. Hierfür werden ausgehend von der Versiegelungsfläche von 1221 qm und einem Umrechnungsfaktor von 1,00 € pro qm Kosten von 1221 € veranschlagt. Diese Maßnahme soll im Winter 2007/2008 in Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem zuständigen Naturschutzbeauftragten ausgeführt werden.

3.3.4 Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft

Beeinträchtigungen im Schutzgut Klima/Luft entstehen hauptsächlich durch die erhöhte Abstrahlung der zusätzlichen Versiegelung.

Dieser Eingriff kann durch Baumpflanzungen (1 Baum je 400 m² Grundstück ergibt insgesamt im vorliegenden Fall 7 Baumpflanzungen) und durch die externen Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Flora/Fauna ausgeglichen werden.

3.3.5 Eingriff in das Schutzgut Wasser

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser aufgrund der zusätzlichen Versiegelung, wird durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung im Bereich der Zufahrten reduziert. Weiterhin wird durch die Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und die Anlage einer Retentionsmulde sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Flora/Fauna der Eingriff ausgeglichen.

3.3.6 Eingriff in das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Durch die geplante Bebauung rückt die Wohnbebauung in Ortsrandlage weiter in die freie Landschaft.

Durch den Grünstreifen als Übergang von der Bebauung in die freie Landschaft erfolgt hier eine direkte Eingrünung und bildet somit auch einen Abschluss.

3.3.7 Eingriff in das Schutzgut Flora/Fauna

Durch die Versiegelung aufgrund Bebauung und Erschließungsanlagen gehen Lebensräume für Kleinstlebewesen und Kleinsäugetiere verloren.

Der Eingriff im Schutzgut Flora/Fauna für das Plangebiet wurde durch Gegenüberstellung der Biotoptypen in Bestand und Planung ermittelt.

Dies wird tabellarisch dargestellt (siehe nachfolgende Tabellen 3 + 4).

Tabelle 3: **Bestand**

Biotoptyp	Biotop- grundwert	Flächenanteil in m²	Biotopwert- punkte
Acker intensiv genutzt	13,0	2.910,0	37.830,0

Tabelle 4: **Planung**

Biotoptyp	Biotop- grundwert	Flächenanteil in m²	Biotopwert- punkte
Grünland extensiv	27	350,0	9.450,0
hausnahe Grün- u. Zierflächen	14	1.200,0	16.800,0
Retentionsfläche	27	140,0	3.780,0
Baumpflanzungen 7 Stück	27	(84)	2.268,0
Teil- und vollversiegelte Flächen	-	1.220,0	0,0
Gesamt		2.910,0	32.298,0

Das extensiv gepflegte Grünland ergibt sich aus den Grünstreifen entlang der südlichen und der nördlichen Grundstücksgrenzen der beiden Grundstücke (32,00 x 5,00m + 25,00 x 7,50m).

Die Biotopwertbilanz Planung- Bestand beträgt: - 5.532,0 Biotopwertpunkte

4. Ausgleichsbedarf

Durch die geplante Bebauung entsteht ein Ausgleichsbedarf insbesondere in den Schutzgütern Boden und Flora und Fauna.

Schutzgut Boden:

Die zusätzliche Flächenversiegelung = Differenz Bestand – Planung beträgt: + 1.220,00 m²

Siehe Ausgleichsfestlegung.

Schutzgut Flora / Fauna:

Durch die geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes entsteht ein Biotopwertdefizit von: - 5.532,0 Biotopwertpunkte.

Der Ausgleich erfolgt durch die Pflanzung einer einheimischen, standortgerechten, zweireihigen Vogelschutzhecke aus Laubgehölzen (lt. Anlage).

Schutzgut Landschaftsbild:

Aufgrund der Eingrünung des Bebauungsplangebietes mittels des Grünstreifens als Abschluss zwischen Bebauung und freier Landschaft wird das Landschaftsbild an dieser Stelle als Ortsrand von Selgetsweiler wieder hergestellt. Bei den Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden und Flora / Fauna muss deshalb das Schutzgut Landschaftsbild nicht gesondert berücksichtigt werden.

5. Quellenangebote

Baugesetzbuch (BauGB), 28. neu bearbeitete Auflage, München 1997

Deutscher Wetterdienst, Klima-Atlas Baden-Württemberg, Bad Kissingen 1953

Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Innenbereich (§ 8a BNatSchG), Stuttgart 1995

Naturschutzrecht, Naturschutzgesetze des Bundes und der Länder 6. Auflage München 1993

Hohenfels, den 23.05.2007

(Hans Veit), Bürgermeister