

17

**Gemeinde Löchgau
Landkreis Ludwigsburg**

Grünordnungsplan

zum Bebauungsplan „Obere Strasse, Neue Strasse“

**Bestandsaufnahme und
Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
März 2002**

Teil 1 Projektbeschreibung und Bearbeitungsmethodik

1. Anlass und Zweck der Planung

Zur Verbesserung insbesondere der Wohnverhältnisse sind im Plangebiet sowohl Modernisierungsmaßnahmen an einzelnen Gebäuden als auch umfangreiche Neuordnungsmaßnahmen im Bereich der vorhandenen baulichen Substanz erforderlich. Darüber hinaus ist auf seither unbebauten Flächen die Errichtung eines Altenpflegeheims mit angegliederten altengerechten Wohnungen geplant.

Für das Pflegeheim und die Seniorenwohnungen besteht im Ort ein dringender Bedarf. Durch die geplante städtebauliche Neuordnung soll im Plangebiet eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse verbunden mit einer Stärkung seiner Funktion im Gesamtverbund der Gemeinde erreicht werden.

2. Planungsgebiet

2.1 Kurzbeschreibung des Gebietes

Das Plangebiet ist Teil des historischen Ortszentrums um die alte Kelter und die evangelische Kirche. Die eigentliche Ortsmitte im Bereich Marktplatz, Hauptstraße schließt unmittelbar im Süden jenseits der Besigheimer Straße an.

Im Norden bilden Wohnbereiche sowie das Schulgelände die unmittelbare Nachbarschaft.

Das Plangebiet hat einen Flächeninhalt von ca. 1,78 ha.

Im nördlichen Teil besteht die Gebietsfläche im wesentlichen aus unbebauten, überwiegend der Hausgartennutzung dienenden Flächen, teilweise mit Obstbäumen überstanden. Im südlichen Teil findet sich eine gegliederte Bebauung mit hofartigem Charakter und überwiegender Wohnnutzung.

Im nördlichen Gebietsteil bildet die entlang der Neue Straße auf einem längeren Wegestück erhaltene Dorfmauer ein wichtiges zu erhaltendes historisches Element.

2.2 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die zukünftige Bebauung im Plangebiet ergänzt die vorhandene Ortsbebauung. Ziel ist die Entwicklung eines attraktiven, sich in angemessener Weise in die Gestaltcharakteristik des Ortes einordnenden Wohngebietes mit unterschiedlichen Wohn- und Eigentumsformen und einer Seniorenwohnanlage.

Ergänzend zur Seniorenwohnanlage können 9 neue Gebäude mit ca. 25 Wohnungen im Plangebiet untergebracht werden.

Durch die geplante städtebauliche Neuordnung soll im Plangebiet eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse verbunden mit einer Stärkung seiner Funktion im Gesamtverbund der Gemeinde erreicht werden.

2.3 Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Da im Rahmen des Bebauungsplans für das Plangebiet als Gebietsnutzung zum überwiegenden Teil das Wohnen den Vorrang haben soll, wird im Zuge der nächsten vorgesehenen Fortschreibung des Flächennutzungsplans eine Anpassung seiner Darstellungen im Sinne der Nutzungsfestlegungen des Bebauungsplans erfolgen.

Im Zuge dieser Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird die Plangebietsfläche im wesentlichen als Wohnbaublache, für das Altenwohnen als Gemeinbedarfsfläche und für den Teilbereich der alten Kelter als gemischte Baufläche dargestellt.

3. Rechtliche Grundlagen

3.1 Neuregelungen des BauGB bezüglich der Eingriffsregelung (Fassung vom 27.08.1997)

Die planerische Eingriffsregelung wird durch die Einfügung des § 1a in das BauGB integriert und fortentwickelt.

Nach dem neuen Gesetzestext wird die Eingriffsregelung ausdrücklich der Abwägungsentscheidung unterstellt (§ 1a Abs. 2 Nr.2).

Eine Unterscheidung zwischen Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen findet im Bauplanungsrecht nicht mehr statt (§ 200a). Ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich. Soweit Ausgleichsmaßnahmen nicht auf dem Eingriffsgrundstück selbst, sondern an anderer Stelle durchgeführt werden sollen und eine entsprechende Zuordnung vorliegt, soll die Gemeinde die Ausgleichsmaßnahmen auf Kosten der Vorhabenträger oder Eigentümer durchführen (§ 135a). Dabei kann die Gemeinde die Ausgleichsmaßnahmen bereits vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung durchführen. Die Gemeinden erhalten damit die Möglichkeit, im Vorgriff auf spätere Baugebietsfestsetzungen Maßnahmen zum Ausgleich vorzeitig durchzuführen und diese den neuen Baugebieten später zuzuordnen. Dies entspricht dem Gedanken des sog. 'Öko-Kontos'.

Vermeidungsmaßnahmen

Die Gemeinde hat entsprechend dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot zu prüfen, inwieweit die beabsichtigten Darstellungen und Festsetzungen, die Eingriffe zur Folge haben können, tatsächlich erforderlich sind, bzw. wie die daraus folgenden Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt vermieden werden können. Es ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft - quantitativ, qualitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet - erreicht werden kann.

Minimierungsmaßnahmen

Minimierungsmaßnahmen sind Darstellungen oder Festsetzungen, die dazu dienen die zu erwartenden Beeinträchtigungen zu mindern und dadurch zu einer Minimierung der Eingriffsfolgen beitragen.

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind Maßnahmen für eine **gleichartige oder gleichwertige Kompensation** von Eingriffsfolgen, die nicht in räumlichem Zusammenhang mit dem Eingriff stehen müssen.

Grundsätzlich ist von einem Gebot zum vollständigen Ausgleich von Eingriffen auszugehen, das erst durch eine ordnungsgemäße Abwägung der Gemeinde überwunden werden kann (§ 8a (1) Satz 1 BNatSchG).

4. Planungsmethodik

Im Kapitel 7 werden die Funktionen der Schutzgüter von Naturhaushalt, Landschaftsbild und Erholung bezüglich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet.

Die qualitative Bewertung erfolgt in drei Stufen nach untenstehender Tabelle.

Dem zu erwartenden Eingriff werden landschaftsplanerische Ziele und Maßnahmen gegenübergestellt, die die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft mindern, ausgleichen oder ersetzen und zur Verwirklichung der Zielsetzungen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholung erforderlich sind.

Die verbale Eingriffs-/ Ausgleichsargumentation soll in den Abwägungsprozess der Gemeinde über Art und Umfang von Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und deren Festsetzung im Bebauungsplan einfließen.

Eingriffsintensität	Auswirkungen auf den Naturhaushalt
gering	geringe Beeinträchtigung des Naturhaushalts, die Funktionen bleiben im wesentlichen erhalten
mittel	starke Beeinträchtigung des Naturhaushalts, die Funktionen können nur noch eingeschränkt erfüllt werden
hoch	erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts, die Funktionen können nicht mehr erfüllt werden

5. Summarische Vorprüfung zur Abschätzung des Flächenbedarfs für Ausgleichsmaßnahmen

Eine Bilanzierungsmethode zur Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung gemäß § 8a BnatSchG und §§ 10 und 11 BwNatSchG ist rechtlich nicht vorgegeben.

Im vorliegenden Planungsfall wird parallel zur verbalen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung die „Hessische Richtlinie“ zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft zur summarischen Vorprüfung angewendet. Die Punktbewertung anhand dieses Biotopwert-Berechnungsmodells dient der groben Bilanzierung des Flächenbedarfs für Ausgleichsmaßnahmen, um bereits in einem frühzeitigen Planungsstadium abschätzen zu

können, in welchem Umfang Flächen für evtl. notwendige Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden müssen.

5.1 Bestand

<i>Biotoptyp</i>	<i>Punkte/ m²</i>	<i>Fläche in m²</i>	<i>Wertung</i>
Gebäude	3	4200	12600
Asphalt, Pflasterbelag	3	4230	12690
Natursteinbelag	7	50	350
Schotterrasen	7	525	3675
Streuobst	32	800	25600
Wiese, intensiv genutzt	27	2420	65340
Gartenanlage, Verkehrsgrün	14	5550	77700
Einzelbäume	31	150	4650
Gesamt		17775	202605

5.2 Planung

<i>Biotoptyp</i>	<i>Punkte/ m²</i>	<i>Fläche in m²</i>	<i>Wertung</i>
Gebäude	3	4715	14145
Gebäude extensiv begrünt	19	1775	33725
Asphalt, Pflasterbelag	3	5722	17166
Rasenpflaster	7	510	3570
Gartenanlage, Verkehrsgrün	14	4803	67242
Hecken	20	250	5000
Einzelbäume	31	250	7750
Gesamt		17775	148598

Die Flächen der Einzelbäume zählen nicht zur Gesamtfläche hinzu, da die Flächenangabe nur als Grundlage zur Bewertung herangezogen wurde.

Aufgrund dieser ersten Vorprüfung liegt ein Defizit vor.

TEIL 2 KONFLIKTANALYSE UND MASSNAHMENKONZEPT

6. Allgemeine Projektwirkungen

Baubedingte Wirkungen

(Wirkungen, die während der Bauphase auftreten)

- Rodung von Vegetationsbeständen, Biotopverluste
- Veränderung des Ortsbildes
- Verdichtung des Untergrundes und Flächenversiegelung durch die Anlage von Baustraßen und Baustelleneinrichtungen
- Lärm- und Schadstoffemissionen während des Baubetriebes

Anlagebedingte Wirkungen

(Dauerhafte Veränderungen der Landschaft durch Anlagen aller Art)

- Biotopverluste, Veränderung der Standortverhältnisse
- Verlust von gewachsenem Boden durch Versiegelung
- Minderung der Rückhaltefähigkeit für Niederschlagswasser, Minderung der Grundwasserneubildung
- Veränderung des Kleinklimas
- Inanspruchnahme von Grünflächen

Betriebsbedingte Wirkungen

(Wirkungen, die durch Nutzung der Anlagen entstehen)

- Erhöhter Trinkwasserverbrauch
- Zusätzliche Belastung der Kanalisationssysteme durch erhöhten Eintrag
- Abschwemmen von wassergefährdenden Stoffen
- Lärmemissionen durch Verkehr Schadstoffemissionen durch Heizung und Verkehr

7. Bestandsaufnahme und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild, Eingriffsbewertung

7.1 Geologie/Boden

Landespflegerische Zielvorstellungen

Die natürlichen, gewachsenen Böden sind im Laufe einiger Jahrtausende entstanden. Sie sind nicht vermehrbar und stehen nur begrenzt zur Verfügung. Außerdem stellen sie die Grundlage zur Nahrungsmittelgewinnung dar und sind daher schutzbedürftig.

Ziel nach § 1 BodSchG von Baden-Württemberg vom 24.06.91 ist:

- "... den Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage für Menschen und Tiere, insbesondere in seinen Funktionen als Lebensraum für Bodenorganismen, als Standort für die natürliche Vegetation und Standort für Kulturpflanzen, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für Schadstoffe, sowie als landschaftsgeschichtliche Urkunde zu erhalten und vor Belastungen zu schützen, eingetretene Belastungen zu beseitigen und ihre Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt zu verhindern oder zu vermindern."

Bestand

Das Planungsgebiet wird naturräumlich in das Neckarbecken eingeordnet. Das Gelände des Planungsgebietes steigt von 256,00 m ü.NN. im Süd-Osten auf 263,00 m ü.NN im Norden an.

Das geologische Ausgangsmaterial ist in diesem Teil des Neckarbeckens Lettenkeuper. Die Böden des Lettenkeuper sind sehr tonig, fein und gleichkörnig, z. T. durch Dolomitstein und Sandstein geprägt. Das Planungsgebiet hat eine **hohe Bedeutung** bezüglich des Bodens.

Das Filter- und Puffervermögen des Bodens, d.h. das Vermögen, Schadstoffe abzufangen und zu speichern, ist je nach Mächtigkeit des Bodens **mittel bis hoch** einzustufen.

Beeinträchtigungen

- Verlust der natürlichen Bodenfunktionen als Filter, Lebensraum für Flora und Fauna, Wasserversickerungsfläche und Klimaregulierung durch die zusätzliche Versiegelung.
- Veränderungen der natürlichen Bodenstruktur durch Aufschüttungen und Abgrabungen.
- Gefahr von Schadstoffeintrag und Bodenverdichtungen während der Bauzeit.

Der Eingriff in die natürliche Bodenstruktur stellt aufgrund der zusätzlichen Versiegelung von 3.717 m² eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung dar. Die natürlichen Bodenfunktionen können nicht mehr erfüllt werden, da 3.717 m² gewachsener Boden dauerhaft verlorengehen.

Der Eingriff wird mit **hoch** bewertet.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

- Eingriffe in die natürlich gewachsene Bodenstruktur auf ein Minimum beschränken (möglichst geringe Versiegelung).
- Schonende Behandlung von Oberboden; rechtzeitiges Abschieben, fachgerechtes Zwischenlagern in Mieten, Wiedereinbau als Oberboden, kein Abfahren auf Erddeponien. Die Behandlung des Bodens als Abfall und die Verbringung in einer Deponie ist i.S. des Landesabfallgesetzes (LAbfG vom 8.1.1990, § 1) zu vermeiden.
- Schadstoffeinträge und unnötige Verdichtungen während der Bauzeit sind zu vermeiden.
- Teilentsiegelung des Parkplatz Alte Kelter

Ausgleichsbilanz Boden

Der Eingriff in die natürliche Bodenstruktur ist durch vorgenannte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen **nicht kompensierbar**, da die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr erfüllt werden können und 3.717 m² Boden dauerhaft verlorengehen.

7.2 Wasserhaushalt

Landespflegerische Zielvorstellungen

Gemäß § 1a Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes so zu bewirtschaften, daß sie dem Wohl der Allgemeinheit dienen und vermeidbare Beeinträchtigungen unterbleiben.

Hauptziel ist die Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes, sowie seine natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge ungestört in seiner natürlichen Vielfalt und Ausbildung zu erhalten.

- Vermeidung von Schadstoffeintrag ins Grundwasser und in die Vorflut
- Erhaltung der Grundwasserneubildung
- Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser.

Bestand

Im Planungsgebiet fallen jährlich im Durchschnitt 650 - 700 mm Niederschlag. Das Regenwasser wird durch die Pflanzendecke am schnellen, oberirdischen Abfließen gehindert, versickert langsam im Boden und wird so dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Die Bedeutung der Freifläche liegt in der natürlichen Rückhaltefähigkeit (Retention) von Niederschlagswasser, denn jede Flächenversiegelung beschleunigt den Direktabfluß und mindert die Retentionsleistung der Erdoberfläche.

Im Planungsgebiet kommen keine Oberflächengewässer vor.

Beeinträchtigungen

- Verminderung der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschlagswasser durch die Neuversiegelung von 0,37 ha gewachsenem Boden. Dies führt zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung und damit zu einer Erhöhung des Gesamtabflusses aus dem Gebiet.
- Gefahr von Schadstoffeintrag in das Grundwasser

Der Eingriff in den Grundwasserhaushalt wird mit **mittel** bewertet, da durch die Neuversiegelung Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser dauerhaft verlorengehen, die Funktionen im Naturhaushalt aber noch eingeschränkt erfüllt werden können.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

- Extensive Dachbegrünung der Flachdächer von Garagen und Carports sowie des Pflegeheims zur Retention von Niederschlagswasser.
- Versiegelte Flächen müssen auf ein Minimum begrenzt werden, d.h. Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen bzw. Rasergittersteinen oder -pflaster bei Fußwegen (interne Erschließung), Stellplätzen etc. Dabei muß auf einen wasserdurchlässigen Aufbau des gesamten Oberbaus geachtet werden.
- Sammlung von anfallendem Dachwasser in Zisternen zur Gartenbewässerung. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf diesem Wege dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Ausgleichsbilanz Wasserhaushalt

Der Eingriff in den Grundwasserhaushalt kann durch Umsetzung der vorgenannten Minderungsmaßnahmen weitgehend **kompensiert** werden, da ein großer Teil des anfallenden Regenwassers dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird.

7.3 Klima

Landespflegerische Zielvorstellungen

- Erhalt des Strahlungshaushalts bzw. Minimierung der Wärmeabstrahlung
- Vermeidung zusätzlicher Schadstoffbelastungen der Luft
- Freihaltung von Kaltluftabflußbahnen und Erhaltung von lokalklimatisch bedeutsamen Regenerationsflächen

Bestand

Grünflächen produzieren in windstillen Strahlungsnächten Kaltluft, die insbesondere bei austauscharmen Wetterlagen zur Belüftung des Siedlungsgebietes beitragen. Die Fläche innerhalb des Planungsgebiets hat jedoch nur **geringe** lokalklimatische Bedeutung für die Frischluftversorgung von Löchgau, da die Ausbildung eines ausgeprägten Innerorklimas, wegen der die Gemeinde Löchgau umgebenden ausgedehnten Freiflächen, kaum zu erwarten ist.

Beeinträchtigungen

- Eine Veränderung des Strahlungshaushaltes wird durch die zusätzliche Flächenversiegelung (0,37 ha) verursacht. Die Kaltluftentstehung wird be- bzw. verhindert.
- Durch die Neubebauung kommt es zur Neubelastung mit Luftschadstoffen, vor allem im Fall von Inversionswetterlagen kommt es zur Anreicherung von Schadstoffen in bodennahen Luftschichten.

Die durch den Eingriff verursachten Beeinträchtigungen sind aufgrund der nur schwach siedlungsrelevanten Bedeutung der Fläche für Löchgau von **geringer** Bedeutung.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

- Extensive Dachbegrünung der Flachdächer von Garagen, Carports und des Pflegeheims.
- Die zusätzliche Wärmebelastung durch Neuversiegelung sowie die zusätzliche Belastung mit Luftschadstoffen läßt sich durch Anpflanzung schattenspendender Gehölze und durch flächenhafte Strauchpflanzungen als Staub- und Schadstofffilter vermindern.
- Möglichst geringe Flächenversiegelung.

Ausgleichsbilanz Klima

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Kleinklimas können durch die beschriebenen Maßnahmen **kompensiert** werden.

7.4 Arten- und Biotopschutz

Landespflegerische Zielvorstellungen

Zielvorgabe nach BwNatSchG § 1, (1,2) ist:

- (1) Durch Naturschutz und Landschaftspflege sind die freie und die besiedelte Landschaft als Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen so zu schützen, zu pflegen, zu gestalten und zu entwickeln, daß
 9. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
 10. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter (Boden, Wasser, Luft, Klima, Tier- u. Pflanzenwelt sowie
 11. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig gesichert werden.
- (2) Der freilebenden Tier- und Pflanzenwelt sind angemessene Lebensräume zu erhalten. Dem Aussterben einzelner Tier- und Pflanzenarten ist wirksam zu begegnen. Aufgabe und Ziel des Biotopschutzes ist es, Lebensräume der heimischen Tier- und Pflanzenwelt zu erhalten, zu entwickeln bzw. im Falle einer Zerstörung wieder herzustellen.

Bestand

Die potentiell natürliche Vegetation, d.h. die Vegetation, die sich ohne anthropogene Einflüsse schlagartig aufgrund der natürlichen Standortfaktoren entwickeln würde, wäre im Planungsraum ein Hainsimsen-Buchenwald mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald. Die reale Vegetation ist überwiegend durch Private Gartennutzung und Wiesen geprägt. Ein kleiner Teil wird als Streuobstwiese genutzt.

Faunistische Untersuchungen lagen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme für das Planungsgebiet nicht vor. Die Wiesen und Streuobstflächen stellen einen sehr guten Lebensraum für Flora und Fauna dar.

Beeinträchtigungen

- Biotopverluste durch Bebauung und Neuversiegelung.
- Durch den Eingriff gehen Wiesenflächen (2420m²), Streuobst (800m²), Hausgärten und alt eingewachsene Obstbäume verloren
- Zerstörung von Boden als Lebensraum für Flora und Fauna.

Aufgrund des Verlustes von hochwertigen Biotopstrukturen durch die geplanten Maßnahmen ist der Eingriff in seiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz als **mittel** zu bewerten.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

- Begrünung der Straßenräume im Gebiet durch Pflanzgebote für groß- und mittelkronige Einzelbäume.
- Innere Durchgrünung des Quartiers durch ein Pflanzgebot für Heckenpflanzungen.
- Ausweisung von privaten Grünflächen (Pfarrgarten)
- Weitere Pflanzgebote
- Begrünung von unbebauten Flächen mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen

Ausgleichsbilanz Arten- und Biotopschutz

Die durch den Eingriff entstehenden Beeinträchtigungen können durch Einhaltung von oben beschriebenen Maßnahmen auf ein Minimum reduziert werden.

Der Eingriff in den Arten- und Biotopschutz **kann nicht vollständig kompensiert** werden, da Streuobstbestände, selbst sehr kleiner Art für eine Vielzahl von Tierarten als Lebensraum wichtig sind.

7.5 Ortsbild / Erholung

Landespflegerische Zielvorstellungen

Ziel nach § 1, (1), Nr. 3 NatSchG von Baden-Württ. ist die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.

§ 2, Pkt. 15: "Die Bebauung soll sich der Natur und Landschaft anpassen."

Hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes (Landschafts-/ Ortsbild) ist entscheidendes Kriterium die landschaftliche Einbindung und regionstypische Gestaltung.

Bestand

Der Erlebniswert eines Gebietes ist um so höher, je unverwechselbarer und ausgeprägter ein eigenständiger Landschaftscharakter vorhanden ist.

Das Planungsgebiet ist durch die bestehenden Bebauung und von der Stadtmauer abgeschirmt und weitgehend nicht einsehbar. Es stellt somit eher eine Baulücke im bestehenden Ort als eine landschaftliche Freifläche dar.

Somit ist der Erholungswert des Gebietes als **gering** einzustufen.

Beeinträchtigungen

- Verlust von privat genutzten Wiesen und Streuobstflächen.
- Erhöhte Lärmimmissionen durch Erschließungs- bzw. Anwohnerverkehr.

Die durch den Eingriff verursachten Beeinträchtigungen sind von **geringer** Bedeutung, da die Fläche für die Naherholung nur eingeschränkt nutzbar ist und die Gemeinde Löchgau ausreichende Freiflächen außerhalb des Ortes für die Naherholung bereithält.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

- Aufwertung der neugeplanten Flächen und Freiräumen durch groß- und mittelkronige Einzelbäume.
- Innere Durchgrünung des Quartiers durch ein Pflanzgebot für Heckenpflanzungen und weitere Pflanzgebote.

Ausgleichsbilanz Ortsbild und Erholung

Der Verlust an Freifläche wird durch eine erhebliche Aufwertung des Gesamtquartiers **kompensiert**. Die Gestaltung der Fläche wird ihrer Lage innerhalb des bebauten Gebietes gerecht. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird auf diesen Flächen sinnvoll ergänzt.

8. ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DES VORHABENS

Innerhalb des Planungsgebietes werden im Bebauungsplan folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

- Extensive Dachbegrünung der Flachdächer Garagen, Carports und des Pflegeheims
- wasserdurchlässige Beläge bei Fußwegen (interne Erschließung), Stellplätzen etc.
- Begrünung der Straßenräume durch Pflanzgebote für groß- und mittelkronige Einzelbäume.
- Innere Durchgrünung des Quartiers durch ein Pflanzgebot für Heckenpflanzungen sowie für weitere Pflanzflächen.
- Sammlung von anfallendem Dachwasser in Zisternen zur Gartenbewässerung.

Die erwähnten Maßnahmen werden planungsrechtlich auf der Grundlage von § 9 Baugesetzbuch bzw. § 74 Landesbauordnung gesichert.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des geplanten Eingriffs ist bei der Umsetzung aller zuvor aufgeführten Maßnahmen im Planungsgebiet selbst, mit Ausnahme der Beeinträchtigung des Bodens infolge der Flächenversiegelung von 0,37 ha und dem Verlust des Streuobstbestandes, erreichbar. Die Beeinträchtigungen des Bodens als nicht regenerierbares Naturgut ist weder ausgleich- noch ersetzbar, da gewachsener Boden dauerhaft verlorengeht. Der Anteil der flächenmäßig kleinen Streuobstwiese bei der Bewertung beläuft sich auf 13 % und ist daher nicht zu vernachlässigen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes werden trotz der vorgesehenen, qualitativ hochwertigen Maßnahmen im Planungsgebiet nötig. Hierzu kann eine geeignete Maßnahme aus dem Katalog von grünordnerischen Maßnahmen der Gemeinde herangezogen werden.

Aufgestellt, ARP
22.03.02, Baur, Traut

Anlagen:
Bestandsplan
Städtebauliches Konzept

9. Rechtsgrundlagen / Quellen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.07.2001

Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 15.12.1997

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.3.1987 mit Änderung vom 12.2.1990 und 20.4.1993.

Gesetz von Baden-Württemberg zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft ((BwNatschG) v. 21.10.75, zuletzt geändert am 19.11.1992).

Hinweise des Deutschen Städtetags zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Aktenzeichen 61.10.20.