
Stadt Meßkirch

Einbeziehungssatzung

Leitishofen - Flst. 833 - Teilfläche

Dokumente zum Bebauungsplan:

- Begründung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Satzung
- Eingriff-Ausgleichsbilanz mit Ausgleichsplan und artenschutzrechtlicher Einschätzung



Stadt Meßkirch

Einbeziehungssatzung gem. § 34(4) 3 BauGB
und örtliche Bauvorschriften

„Leitishofen Flst.Nr. 833 Teilfläche“

Begründung

Im Norden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen an, die das denkmalgeschützte ehemalige Wasserschloss Menningen umgeben.

Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Menningen-Leitishofen einbezogene Fläche beträgt ca. 986 m².



Abb. 2 Luftbildausschnitt Menningen-Leitishofen mit Markierung Plangebiet © LUBW

2 Naturräumliche
 Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Naturraum Donau-Ablach-Platten (Großlandschaft Donau-Iller-Lech-Platten). Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zu einem Teilbereich des FFH-Gebietes Nr. 8021311 - Riede und Gewässer bei Mengen und Pfullendorf, ehemalige Kiesgrube und verlandetes Toteisloch in der Ortslage von Menningen- beträgt ca. 235 m. Innerhalb des Plangebietes bestehen keine nach §§ 23-30 BNatSchG geschützten Bereiche.

Der nördliche Teilbereich des Grundstücks Flst.Nr. 833 liegt als landwirtschaftlich genutzte, nährstoffreiche Grünlandfläche am nördlichen Rand der bebauten Bereiche des Ortsteils Leitishofen. Innerhalb des geplanten Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung, entlang der Kreisstraße, befinden sich vier hochstämmige, bzw. halbstämmige gepflegte Obstbäume.

Das Gelände ist von Südosten nach Nordwesten leicht geneigt. Der Höhenunterschied beträgt auf die gesamte Grundstückstiefe ca. 1,0 m.

Der Boden im Plangebiet besteht unterhalb des Mutterbodens aus Auenlehm, örtlich über Auensand oder tonig-lehmigen Hochflutsedimenten, über kiesigen Flussbettablagerungen und würmzeitlichen Schmelzwasserschottern (Quelle Landesamt für Geologie, Rohstoffe, Bergbau, RP Freiburg).



Abb. 3 Plangebiet Blick nach Nordwesten auf Schloss Menningen



Abb. 4 Plangebiet Blick nach Nordosten Richtung Kindergarten Menningen



Abb. 4 Plangebiet Blick nach Osten auf die Wohnbebauung an der Kreisstraße K 8221



Abb. 5 Plangebiet Blick nach Süden auf die Ortslage Leitishofen

- 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Anlass der Planung

Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan der Stadt Meßkirch im südlichen, an die bestehende Bebauung angrenzenden Bereich als gemischte Bauflächen, im größeren nördlichen Bereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



Abb. 5 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Meßkirch
Ortsteil Menningen-Leitshofen mit Markierung Plangebiet

Um die Errichtung eines eigengenutzten Wohnhauses für die Familie des Grundstückseigentümers zu ermöglichen, soll eine an die Kreisstraße angrenzende Teilfläche aus dem Grundstück Flst.Nr. 833, nördlich des bestehenden Wohnhauses auf Flst.Nr.833/2, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Leitshofen einbezogen werden.

Der Planbereich ist durch die bestehende Umgebungsbebauung aus Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden ausreichend geprägt.

Es werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB, da von der Planung keine Schutzgebietskulissen betroffen sind.

Um sicher zu stellen, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden, wurde durch das Fachbüro Tanja Irg - Umweltkonzept, Schwendi, im Mai 2021 eine Ortsbegehung zur artenschutzrechtlichen Einschätzung des Plangebietes durchgeführt. Dabei wurden keine planungsrelevanten Tierarten festgestellt. Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44(1)1-3 BNatSchG ausgelöst.

Weiterhin bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG, da in der näheren Umgebung keine entsprechenden Betriebe angesiedelt sind.

Die Einbeziehungssatzung „Leitishofen Flst.Nr. 833 Teilfläche“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

4 Hochwasserrisiko

Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) der Ablach.

Das Risikogebiet bei extremem Hochwasser (HQ_{extrem}) der Ablach erstreckt sich jedoch von Nordwesten her über weite Teile des Plangebietes. Der Wasserspiegel bei HQ_{extrem} liegt bei 593,60 m üNN. Die Überflutungstiefen betragen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ca. 40 cm, im südlichen Bereich ca. 10 cm. Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes bei HQ₁₀₀ und des Risikogebietes bei HQ_{extrem} wird nachrichtlich in den Planteil der Einbeziehungssatzung übernommen.

Es werden zudem Festsetzungen zum Schutz vor Hochwassergefahren getroffen. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Rohfußboden) der Gebäude muss mind. 15 cm über der Höhe des Wasserspiegels bei HQ_{extrem} liegen.

Auf das Verbot des § 78c (2) WHG zur Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Hochwasserrisikogebieten und auf die Vorgaben zur Abdichtung erdberührter Bauteile wird im Textteil zur Einbeziehungssatzung hingewiesen.

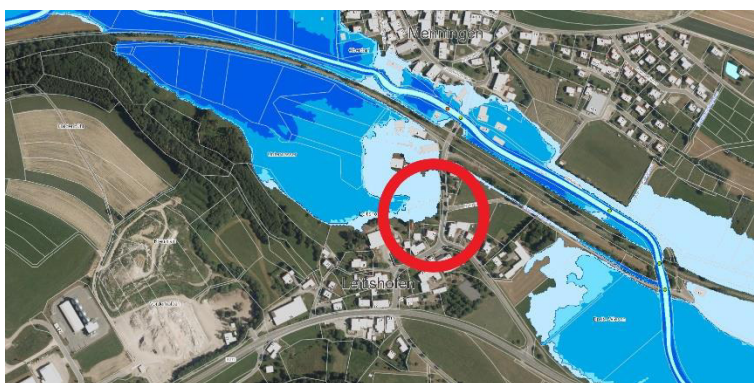


Abb. 7 Hochwassergefahrenkarte
Überflutungsflächen Ablach mit Markierung Plangebiet

© LUBW

4	Festsetzungen nach § 9(1) BauGB	Gemäß § 34(5) Satz 2 BauGB werden für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9(1) BauGB getroffen:
4.1	Maß der Nutzung	Das zulässige Maß der Nutzung wird für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung in dörflicher Randlage über eine max. zulässige Grundflächenzahl von 0,3 GRZ geregelt. Die max. zulässigen Gebäudehöhen werden mit Rücksicht auf die Ortsrandlage und die Lage in Sichtweite des Kulturdenkmals Schloss Menningen, sowie in Anlehnung an die bestehende Wohnbebauung auf eine zulässige Traufhöhe von max. 6,50 m und eine zulässige Firsthöhe von max. 9,00 m begrenzt.
4.2	Überbaubare Grundstücksflächen	Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen so festgelegt, dass für die Bauherren genügend Gestaltungsspielraum besteht, die Grenzabstände aber eine landschaftliche Einbindung und die Erhaltung von mind. zwei der straßenbegleitenden Obstbäume ermöglichen.
4.3	Garagen Stellplätze	Da die Baugrenzen großzügig ausgelegt sind wird festgesetzt, dass Garagen und überdeckte Stellplätze, sowie Nebenanlagen, die Gebäude sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.
4.4	Höhenlage der Gebäude	<p>Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH=Rohfußboden) der Gebäude wird abgestimmt auf die Höhenlage des angrenzenden Straßenabschnitts festgesetzt. Sie darf max. 20 cm über oder unter der festgesetzten Höhe liegen.</p> <p>Der Wasserspiegel bei extremem Hochwasser (HQ_{extrem}) wird in den Hochwassergefahrenkarten mit 593,60 m üNN angegeben. Aus Gründen des Hochwasserschutzes darf die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Gebäude nicht unter der Höhe von 593,75 m üNN liegen.</p>
4.5	Schutz und Pflege von Natur und Landschaft	
	Pflanzgebote für Bäume	Zur Kompensation des durch die Bebauung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft wird auf den nicht überbaubaren Flächen im westlichen Bereich ein Pflanzgebot für zwei hochstämmige Obstbäume in regionalen Sorten festgesetzt. Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

	Um den Bauherren Gestaltungsfreiheit zu gewähren, darf der Standort der Bäume kleinräumig vom eingetragenen Standort abweichen.
für sonstige Bepflanzungen	<p>Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen müssen mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen angelegt und dauerhaft zu unterhalten werden. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind nicht zulässig.</p> <p>Diese Festsetzung dient der Erhaltung der Artenvielfalt (Pflanzen, Insekten, Vögel) auch innerhalb der bebauten Ortslage. Offener, begrünter Boden erwärmt sich unter Sonneneinstrahlung deutlich weniger und langsamer, als mit Steinschüttungen bedeckte Flächen und trägt so zur Hitzeregulierung in den bebauten Bereichen bei.</p>
Erhaltungsgebot für Bäume	Zur Minimierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und um die landschaftliche Einbindung des neuen Wohngebäudes am Ortsrand zu gewährleisten, wird ein Erhaltungsgebot für zwei der bestehenden Obstbäume festgesetzt. Die beiden südlichen Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
Dachbegrünung	Zur Minimierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs, aus Gründen der größeren Rückhaltefähigkeit von Niederschlagswasser und der positiven Auswirkungen auf das Kleinklima wird festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte, bzw. gerundete Dächer von Hauptgebäuden zu begrünen sind (siehe Nr. 5 - Eingriffe in Natur und Landschaft und ihr Ausgleich).
Niederschlagswasser	<p>Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung werden aus Gründen des Gewässer- und des Bodenschutzes Vorgaben zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers getroffen (siehe Nr. 6 - Erschließung).</p> <p>Um den Eintrag von Schwermetallen im Bereich von Versickerungs- und Retentionsmulden zu vermeiden, darf für die Dacheindeckung unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei nicht verwendet werden.</p>
Bodenschutz	<p>Aus Gründen des Bodenschutzes sind Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen auf das unabdingbare Maß (z.B. Zufahrten, Zuwege) zu begrenzen.</p> <p>Für die Befestigung von Stellplätzen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke oder andere wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, für Zufahrten, Zuwege und sonstige befestigte Flächen soweit als möglich.</p>

Insektenschutz

Zum Schutz von vor allem nachtaktiven Insekten werden Festsetzungen für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freianlagen getroffen.

Es dürfen nur Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtstrahl, insektendicht geschlossenem Gehäuse, einer Lichtpunkthöhe vom max. 4,5 m, sowie insektenfreundlichem Leuchtmittel (max. 3000 Kelvin) verwendet werden.

5 Eingriffe in Natur und Landschaft und ihr Ausgleich

Durch das Vorhaben entstehen Eingriffe in das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und den Boden, die gem. § 1a (3) BauGB auszugleichen sind.

Der Ausgleich kann aufgrund der Größe der einbezogenen Fläche und der geplanten Nutzung als Wohnbaugrundstück zum größeren Teil nur außerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung erbracht werden.

Durch das Fachbüro Tanja Irg Umweltkonzept, Schwendi, wurde zur artenschutzrechtlichen Einschätzung des Plangebietes im Mai 2021 eine Relevanzbegehung durchgeführt. Dabei wurden keine planungsrelevanten Tierarten festgestellt.

Die Bilanzierung der Eingriffe und ihres Ausgleichs nach der Ökokontoverordnung ergibt für den Planbereich ein auszugleichendes Defizit von 12.044 Ökopunkten.

Die Bauherren planen die Errichtung eines sog. Bogenhauses mit einer intensiven Dachbegrünung auf einer Substratstärke von 60 cm. In der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde festgelegt, dass die mit dieser Maßnahme generierten 3.520 Ökopunkte anderweitig nachgewiesen werden müssen, wenn die Dachbegrünung nicht in der in der Bilanzierung festgelegten Ausführung und mit der geplanten Substratstärke von 60 cm ausgeführt wird.

Als externe Ausgleichsmaßnahme werden auf dem westlich an das Plangebiet angrenzenden Teilbereich des Grundstücks Flst.Nr. 833 vier hochstämmige Obstbäume in regionalen Sorten gepflanzt und dauerhaft unterhalten (Maßnahme 1). Dabei wird auf einen ausreichenden Abstand der Bäume untereinander und zu bestehenden Gehölzen geachtet.

Die Maßnahme ist im Jahr nach der Fertigstellung des Rohbaus durchzuführen.

Die externe Ausgleichsmaßnahme wird dem Vorhaben im Bereich der Einbeziehungssatzung zugeordnet und durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, sowie durch einen entsprechenden Grundbucheintrag gesichert.

Da den Eigentümern keine weiteren Grundstücksflächen, die für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind zur Verfügung stehen, wird das verbleibende Defizit von 6.364 Ökopunkten, durch den Zukauf von Ökopunkten aus einer Ökokonto-Maßnahme ausgeglichen.

6	Erschließung	Das geplante Wohnbaugrundstück wird verkehrlich über die Kreisstraße K 8221 erschlossen. Neue öffentliche Erschließungsanlagen werden nicht erforderlich.
	Versorgung	<p>Das geplante Wohnhaus wird durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Wasserversorgung Meßkirch mit Trinkwasser versorgt. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.</p> <p>Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Netze BW GmbH (EnBW Baden-Württemberg AG).</p> <p>Es erfolgt ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom.</p>
	Abwasser	Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal und über diesen an die Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Meßkirch.
	Niederschlagswasser	<p>Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, soweit als möglich versickert werden.</p> <p>Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, muss das anfallende Niederschlagswasser in Retentionsanlagen (begrünte Mulde oder Zisterne) zurückgehalten werden und darf nur verzögert mit max. Abfluss von 0,5 l/s in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.</p> <p>Im Textteil der Einbeziehungssatzung wird auf die entsprechenden Vorgaben für die Ausführung und Bemessung der Versickerungs- bzw. Retentionsanlagen hingewiesen.</p>
	Abfall	Die festen Abfallstoffe werden durch den Eigenbetrieb Kreisabfallwirtschaft des Landkreises Sigmaringen beseitigt.



Stadt Meßkirch
Einbeziehungssatzung
gem. § 34(4)3 BauGB

**„Leitishofen Flst.Nr. 833
Teilfläche“**

Begründung

22.04.2022

Gefertigt:
Kasten
Architekten Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf

Stadt	Meßkirch
Ortsteil	Leitishofen
Landkreis	Sigmaringen

**Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
„Leitishofen Flst.Nr. 833 Teilfläche“**

- | | | |
|---|--|--|
| 1 | Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen | Um bei dem eingeschränkten ÖPNV-Angebot im ländlich strukturierten Raum den Parkdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen zu minimieren und Behinderungen und Gefährdungen anderer Verkehrsteilnehmer durch parkende Fahrzeuge am Straßenrand der durch den Ortsteil Leitishofen führenden Kreisstraße K 8221 zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen erlassen.
Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit mehr als 50 m ² Wohnfläche wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. |
|---|--|--|



Stadt Meßkirch
Örtliche Bauvorschriften

**„Leitishofen Flst.Nr. 833
Teilfläche“**

Begründung

22.04.2022

Gefertigt:
Kasten
Architekten Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf

Anlage 1

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung mit Ausgleichsplan
zur Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB
„Leitishofen Flst.Nr. 833 Teilfläche“

22.04.2022

Fachbüro Umweltkonzept
Dipl. Biologin Tanja Irg
Schützenstraße 17
88477 Schwendi



Stadt Meßkirch

Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) 3 BauGB
und örtliche Bauvorschriften

„Leitishofen Flst.Nr. 833 Teilfläche“

Textteil

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 22.04.2022

Textteil und Verfahrenshinweise
zur
Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) 3
und zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Leitishofen Flst.Nr. 833 Teilfläche“

Stadt Meßkirch

- | | |
|-----|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021
(BGBl. I S. 4147). |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S.
1802). |
| 1.3 | Planzeichenverordnung
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz
vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802). |
| 1.4 | Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010
(GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom
21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4). |
| 1.5 | Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000
(GBl. S 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 02.12.2020
(GBl. S. 1095, 1098). |

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 bis 19 BauNVO
2.1.1	Grundflächenzahl GRZ 0,30	Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil)
2.1.2	Gebäudehöhen TH max. 6,50 m GH max. 9,00 m	Maximal zulässige Traufhöhe (siehe zeichnerischer Teil) Die max. zulässige Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung an der Traufe, Maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe zeichnerischer Teil) Die max. zulässige Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Rohfußboden) bis zur Oberkante der Dacheindeckung am höchsten Punkt des Gebäudes.
2.2	Überbaubare Grundstücksfläche Garagen und Stellplätze	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB §§ 12 und 23 BauNVO
2.2.1	Baugrenzen	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. (siehe zeichnerischer Teil)
2.2.2	Garagen Stellplätze Nebenanlagen	Garagen und überdeckte Stellplätze, sowie Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2.3	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 1a (3) BauGB § 9 (1) 20 BauGB § 9 (1) 25a und b
2.3.1	Pflanzgebote	Pflanzgebot für Bäume

(siehe zeichnerischer Teil)

Für die mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume sind ausschließlich Obstbäume in regionaltypischen Sorten zu verwenden. Die Bäume sind fachgerecht zu erziehen, vor Verbiss zu schützen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust mit gleichwertig zu ersetzen.

Die Pflanzgebote sind jeweils zum nächstmöglichen Pflanzzeitpunkt nach Fertigstellung des Rohbaus der Gebäude umzusetzen. Der Standort der Bäume darf kleinräumig von dem im zeichnerischen Teil eingetragenen Standort abweichen.

Für sonstige Bepflanzungen

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit offenem, oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen. Die Grünflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotter-schüttungen sind nicht zulässig.

2.3.2 Bindungen für
Bepflanzungen und
für die Erhaltung von
Bäumen

Erhaltungsgebot für Bäume

(siehe zeichnerischer Teil)

Die mit Planzeichen festgesetzten bestehenden Obstbäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichartig mit hochstämmigen Obstbäumen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen darf der Standort kleinräumig abweichen.

2.3.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte, bzw. gerundete Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 6° sind zu begrünen.

2.3.4 Niederschlagswasser
Gewässerschutz

Das nicht behandlungsbedürftige Oberflächen- und Dachwasser muss auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, soweit als möglich versickert werden. Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, muss das anfallende Niederschlagswasser in Retentionsanlagen (begrünte Mulde oder Zisterne) zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Aus Gründen des Gewässerschutzes darf unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.

2.3.5 Bodenschutz

Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß (z.B. Zufahrten, Zuwege) zu begrenzen.

		Für die Befestigung von Stellplätzen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke oder andere wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, für Zufahrten, Zuwege, Lagerflächen und sonstige befestigte Flächen soweit als möglich.
2.3.6	Insektenschutz	Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung der Gebäude und der Freiflächen nur Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtstrahl, einer max. Lichtpunkthöhe von 4,5 m über der Geländeoberkante, insektendicht geschlossenem Gehäuse und insektenfreundlichem Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin verwendet werden.
2.4	Höhenlage der baulichen Anlagen	Festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe in Metern ÜNN (EFH = Rohfußboden)
	EFH 594,20	(siehe zeichnerischer Teil)
		Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Gebäude darf maximal 20 cm über oder unter der festgesetzten Höhe liegen.
		Die Höhenlage von 593,75 m ÜNN darf mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Rohfußboden) nicht unterschritten werden.
2.5	Planbereich	§ 9 (7) BauGB
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) 3 „Leitishofen Flst.Nr. 833 Teilfläche“
		(siehe zeichnerischer Teil)
		Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden gem. § 34 (4) 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Menningen-Leitishofen, Stadt Meßkirch, einbezogen.

3.	Nachrichtliche Übernahmen	§ 9(6a) BauGB
3.1	Hochwasserrisiko	§ 9 (6a) BauGB, § 76 (3) WHG, 73 (1) 1 WHG
	Überflutungsflächen	gem. Hochwassergefahrenkarte HWGK (siehe zeichnerischer Teil)
	HQ 100	Abgrenzung Überschwemmungsgebiet bei 100-jährigem Hochwasser
	HQ extrem	Abgrenzung Risikogebiet bei extremem Hochwasser
4.	Zuordnung von externen Ausgleichsmaßnahmen	§ 1a (3) BauGB § 9 (1a) 2 BauGB Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in Natur, Boden und Landschaft werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:
	Maßnahme 1	Auf dem westlichen Teilbereich des Grundstücks Flst.Nr. 833 sind 4 hochstämmige Obstbäume in regionaltypischen Sorten zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu erziehen, vor Verbiss zu schützen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Bei der Pflanzung der Bäume ist auf einen ausreichenden Abstand von ca. 10,00 m untereinander und zu anderen Gehölzen zu achten. Die Maßnahme ist zum nächstmöglichen Pflanz- zeitpunkt nach Fertigstellung des Rohbaus umzusetzen. (siehe zeichnerischer Teil)

5.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO
5.1	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen	§ 74 (2) 2 LBO
	Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit	Je Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis 50 m ² ist 1 Stellplatz, je Wohneinheit mit einer Wohnfläche über 50 m ² sind 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück herzustellen.

6.	Hinweise	
6.1	Denkmalschutz	<p>Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten, o.ä.) angeschnitten oder Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.</p> <p>Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.</p>
6.2	Niederschlagswasser	<p>Für die Ausführung und Bemessung der Versickerungs- bzw. Retentionsanlagen wird auf folgende Vorgaben hingewiesen:</p> <p>Versickerungsanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bemessung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 - Größe der Versickerungsmulde 10% - 15% der angeschlossenen Fläche - Erdbecken max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker, grasbewachsener Oberbodenschicht - Zufluss möglichst oberflächlich über bewachsenen Boden oder über Pflasterrinnen - Notüberlauf in den Regenwasserkanal. <p>Retentionsanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bemessung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 117 - Retentionsvolumen mind. 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche - Erdmulden max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker, grasbewachsener Oberbodenschicht, Muldensohlen nicht verdichtet und nicht abgedichtet, gedrosselter Ablauf max. 0,5 l/s in den Regenwasserkanal. - Regenwasserzisternen mit selbständiger Entleerung und gedrosseltem Ablauf max. 0,5 l/s in den Regenwasserkanal. <p>Auf den Flächen, die in Versickerungs- und Retentionseinrichtungen entwässert werden, dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden, bei denen Schmutzwasser anfällt.</p>
6.3	Drainagen	<p>Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainagen in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Sickerschächte sind nicht zulässig.</p>

6.4	Bodenschutz	<p>§ 1a (2) und (3) BauGB, ergänzend § 202 BauGB und §§ 1, 2, und 7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden, sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Um den Oberboden vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, ist, zur Vermeidung von Verdichtungen und Vermischungen mit anderen Bodenarten oder Bauschutt, bei Abtrag, Lagerung und Transport auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten.</p>
6.5	Hochwasserrisiko	<p>Der Planbereich liegt teilweise im Bereich der Überflutungsflächen der Ablach bei extremem Hochwasser HQ_{extrem}. Der Wasserspiegel bei extremem Hochwasser HQ_{extrem} liegt bei 593,60 m üNN (Hochwassergefahrenkarte HWGK - Überflutungsflächen, Überflutungstiefen).</p> <p>Nach § 78c(2) WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b(1) WHG (HQ_{extrem}) verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen, oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.</p> <p>Erdberührte Bauteile (Kellerwände und Bodenplatten) sind gegen drückendes Wasser abzudichten (DIN 18195 und wu-Richtlinie).</p>
6.6	Artenschutz	<p>Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Vor der Fällung von Gehölzen ist zu klären, dass keine Brut im in den jeweiligen Gehölzen stattfindet, da auch im Februar bereits mit brütenden Vögeln zu rechnen ist.</p>
6.7	Sichtfelder	<p>Im Bereich der Grundstückszufahrt ist in beide Richtungen jeweils das erforderliche Sichtfeld von 3/ 70 m zu gewährleisten. Dieses ist zwischen 0,80 m und 2,50 m dauerhaft von festen Sichthindernissen freizuhalten.</p>
6.8	Werbeanlagen	<p>Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Kreisstraße K 8221 dürfen, um die Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs zu vermeiden, keine Werbeanlagen errichtet werden."</p>

6.9	Anschluss an die Kreisstraße K 8221	<p>Der Anschluss an die Kreisstraße K 8211 ist mit einer Breite von max. 6,00 m auszuführen.</p> <p>Im Bereich des Straßenkörpers der K 8221 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Evtl. notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der K 8221 für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Anpassungsarbeiten an das Niveau der K 8221 dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Straßenbau vorgenommen werden.</p> <p>Der K 8221 sowie deren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung kein Oberflächenwasser zugeführt werden.</p>
-----	--	--

7. Anhang

Pflanzlisten

Bäume

Hochstamm H 3 x v. mB STU 12/14
Astansatz 2,5 m Höhe

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Hochstämmige Obstbäume H 3 x v. mB STU 10/12

Apfel
Bohnapfel
Brettacher
Goldrenette
Freiherr von Berlepsch
Gravensteiner
Hauxapfel
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Klarapfel
Prinz Albrecht

Birne
Gute Julibirne
Gute Graue
Österreichische Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Ulmer Butterbirne

Sträucher

2 x v. oB 60-100
Pflanzabstand ca. 1,5 m

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Gemeinde Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Korbweide
Sambucus nigra	Sambucus nigra
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball



Stadt Meßkirch

Einbeziehungssatzung
gem. § 34 (4) 3 BauGB
und
Örtliche Bauvorschriften
„Leitishofen Flst.Nr. 833
Teilfläche“

Kasten
Freie Architekten
und Stadtplaner
Abt-Reher-Straße Straße 10
88326 Aulendorf

zeichnerischer und
textlicher Teil

gefertigt
Aulendorf, 22.04.2022

8.	Verfahrenshinweise
8.1	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. §2(1)1 BauGB i.V.m. § 34(4)3 BauGB am 23.11.2021
8.2	Erörterung des Entwurfes der Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB vom 28.10.2021 und der Örtlichen Bauvorschriften hierzu vom 28.10.2021 durch den Gemeinderat und Auslegungsbeschluss am 23.11.2021
8.3	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1)2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. §3(2) BauGB am 03.12.2021
8.4	Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB des Entwurfes der Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB vom 28.10.2022 und der Örtlichen Bauvorschriften hierzu vom 28.10.2022, jeweils mit Begründung vom 13.12.2021 bis 17.01.2022
8.5	Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gem. § 4(2) BauGB vom 13.12.2021 bis 17.01.2022

8.6 Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen
gem. § 3(2) BauGB
und
Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10(1)
BauGB i.V.m. § 74(7) LBO

am 10.05.2022

Meßkirch, den 10.05.2022

Arne Zwick
Bürgermeister

8.7 Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser
Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB
und der Örtlichen Bauvorschriften hierzu stimmt
mit den Satzungsbeschlüssen vom 10.05.2022
überein.

Meßkirch, den 10.05.2022

Arne Zwick
Bürgermeister

8.8 Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
und Beginn der Rechtsverbindlichkeit der Einbeziehungs-
satzung gem. § 34(4)3 BauGB und der örtlichen
Bauvorschriften hierzu, gem. § 10(3) BauGB

am

Meßkirch, den

Arne Zwick
Bürgermeister

über die Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB und die Örtlichen Bauvorschriften

„Leitishofen Flst.Nr. 833 Teilfläche“

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4),
der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

hat der Gemeinderat der Stadt Meßkirch die Satzungen über die Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB „Leitishofen Flst.Nr. 833 Teilfläche“ und die Örtlichen Bauvorschriften hierzu

am 10.05.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB und der Örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 22.04.2022

§2

Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB „Leitishofen Flst.Nr. 833 Teilfläche“ und die Örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom 22.04.2022 und dem textlichen Teil vom 22.04.2022

Der Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB und den Örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die Begründung vom 22.04.2022 zugeordnet, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3

Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB „Leitishofen Flst.Nr. 833 Teilfläche“ und die Örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Meßkirch, den 10.05.2022

.....
Arne Zwick, Bürgermeister

(Dienstsiegel)

EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZ mit Ausgleichsplan und artenschutzrechtlicher Einschätzung

**Einbeziehungssatzung
„Leitishofen Flst. Nr. 833 Teilfläche“
in Meßkirch-Leitishofen**

Auftraggeber:
Stadt Meßkirch
Conradin-Kreutzer-Straße 1
88605 Meßkirch

Bearbeitung:
Diplom Biologin Tanja Irg
Schützenstraße 17
88477 Kleinschafhausen
Telefon: 07353-75046-13
Mobil: 0176-24114165
E-Mail: kontakt@irg-umweltkonzept.de
Internet: www.irg-umweltkonzept.de

umweltkonzept

22.04.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung und Zielsetzung	3
2	Bewertung des Bestands.....	5
2.1	Artenschutz.....	5
3	Anwendung der Eingriffsregelung (nach § 1 a BauGB).....	9
3.1	Gegenüberstellung des ursprünglichen Bestandes und der Bebauung	10
3.2	Maßnahmen zur Kompensation für Naturhaushalt und Landschaft.....	11
3.2.1	Allgemeines zum Bodenschutz	12
4	Pflanzliste	13
5	Anlagen	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtslageplan des Vorhabens, Plangebiet: gelb, (Quelle Luftbild: LUBW)	3
Abbildung 2: Planteil „Leitishofen Flst. Nr. 833 Teilfläche“ (Kasten Architekten)	4
Abbildung 3: Übersicht über die Bäume im Plangebiet, rot = entfällt, gelb: wird erhalten (Quelle Luftbild: LUBW)	5
Abbildung 4: Bäume Nr. 1-3 aus Nordosten, 25.05.2021.....	7
Abbildung 5: entfallende Bäume Nr. 3+4 aus Osten, 25.05.2021	7
Abbildung 6: Vegetation im Plangebiet, 25.05.2021	8
Abbildung 7: Vegetation im Plangebiet, 25.05.2021	8
Abbildung 8: Musterhaus genea Bogenhaus (Quelle: genea).....	11

Anlagen:

Bestandsplan vor Baumaßnahme

Planung mit Ausgleich nach Baumaßnahme

1 Veranlassung und Zielsetzung

Die Bauherrschaft plant die Bebauung einer Teilfläche des Flurstücks 833 (Abbildungen 1+2). Geplant ist die Errichtung eines Wohnhauses auf einem Teilbereich der hierfür einzubeziehenden Fläche. Die GRZ wird mit 0,3 angesetzt.

Derzeit befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Wiese sowie 4 Obstbäume.

Die Bodenversiegelung und der Eingriff selbst sind über die Eingriffs-Ausgleichsbilanz zu beziffern und zu kompensieren.



Abbildung 1: Übersichtslageplan des Vorhabens, Plangebiet: gelb, (Quelle Luftbild: LUBW)



2 Bewertung des Bestands

2.1 Artenschutz

Zur Überprüfung der Bestandssituation wurden am 25.05.2021 eine Relevanzbegehung des Vorhabenbereichs durchgeführt.

Ergebnis:

Es wurden keine planungsrelevanten Tierarten festgestellt.

4 Obstbäume (Abbildung 3):

Baumnr.1: Apfelbaum, Stammdurchmesser ca. 30cm, keine Nester, keine Höhlungen

Baumnr.2: Apfelbaum, Stammdurchmesser ca. 40cm, keine Nester, keine Höhlungen

Baumnr.3: Apfelbaum, Stammdurchmesser ca. 30cm, keine Nester, keine Höhlungen

Baumnr.4: Birne, Stammdurchmesser ca. 40cm, keine Nester, keine Höhlungen

Die Bäume Nr. 1 und 2 bleiben bestehen und werden mit einem Erhaltungsgebot belegt.



Abbildung 3: Übersicht über die Bäume im Plangebiet, rot = entfällt, gelb: wird erhalten (Quelle Luftbild: LUBW)

Landwirtschaftlich genutzte Wiese/Weide:

Alternierende Schafbeweidung

Der dichte, hochwüchsige und gräserdominierte Bestand ist insgesamt sehr mastig (durch Nährstoffreichtum) und wird nach Südosten hin etwas lichter. Insgesamt wurden 18 Pflanzenarten, die der Wiese zuzuordnen sind, bestimmt. Es treten bereichsweise Störzeigen wie Hirtentäschel und weiche Trespe auf. Eine Bewertung der Fläche erfolgt auf Grund der Artenzusammensetzung und Ausprägung mit 10 Ökopunkten/ m².

Arten in der Wiese/ Weide (unsortiert): Erfassung vor der ersten Beweidung am 25.05.2021

<i>Galium mollugo</i>	Kleinblütiges Wiesen-Labkraut	
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe	
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesen-Klee	
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke	
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauerndes Weidelgras	
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäuelgras	dominierend
<i>Poa trivialis</i>	Gewöhnliches Rispengras	Vermutl. Auch <i>P. pratensis</i>
<i>Taraxacum officinale</i>	Löwenzahn (Gruppe)	
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich	
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanzgras	dominierend
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß	
<i>Rumex acetosa</i>	Großer Sauerampfer	
<i>Trisetum flavescens</i>	Goldhafer	
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen	
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau	
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gewöhnliches Hornkraut	
<i>Bromus hordaceus</i>	Weiche Trespe	Störzeiger
<i>Capsella bursa-pastoris</i>	Gewöhnliches Hirtentäschel	Störzeiger



Abbildung 4: Bäume Nr. 1-3 aus Nordosten, 25.05.2021



Abbildung 5: entfallende Bäume Nr. 3+4 aus Osten, 25.05.2021



Abbildung 6: Vegetation im Plangebiet, 25.05.2021



Abbildung 7: Vegetation im Plangebiet, 25.05.2021

3 Anwendung der Eingriffsregelung (nach § 1 a BauGB)

Die Bilanzierung erfolgt nach der Ökokonto-Verordnung ÖKOV (LUBW 2010). Die Berechnung erfolgte nach den im Anhang angehängten Planunterlagen.

Tabelle 1: EA-Bilanz Biotope

Biotoptyp-Nutzung	F	Begründung für Bewertung	Zutreffende Wertpunkte pro m²	Fläche m² (Stück)	Wertpunkte
Bestand					
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	8-13-19	18 Arten	10	986	9.860
45.30b Einzelbaum (StU 120cm)	3-6	typische Ausprägung	720	(4)	2.880
			Gesamt	986	12.740
nach Baumaßnahme					
Baufläche: 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche und 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz (Überbaub. Fläche: 986m² x GRZ0,3+50%)	1	typische Ausprägung	1	444	444
60.60 Garten (verbleibende nicht überbaubare Fläche)	6	typische Ausprägung	6	542	3.252
45.30b Einzelbaum (StU 120cm)	3-6	typische Ausprägung	720	(2)	1.440
			Gesamt:	986	5.136
Differenz:					-7.604

Tabelle 2: EA-Bilanz Boden

Boden <i>*Bodenwert abgestimmt mit LRA Sigmaringen, Frau Brendel</i>	Bewertungs- klassen Boden- funktion	Wertstufe Gesamt- bewertung	Ökopunkte pro m²	Fläche m² (Stück)	Wertpunkte
Bestand					
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	---	2,50*	10,00	986	9.860
			Gesamt	986	9.860
nach Baumaßnahme					
Baufläche: 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche und 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz (Überbaub. Fläche: 986m² x GRZ0,3+50%)	0-0-0	0,00	0,00	444	0
60.60 Garten (verbleibende nicht überbaubare Fläche)	---	2,50	10,00	542	5.420
			Gesamt:	986	5.420
Differenz:					-4.440
Boden und Biotope - GESAMT:					-12.044

Tabelle 3: Ausgleich

Biotoptyp-Nutzung	F	Begründung für Bewertung	Zutreffende Wertpunkte pro m ²	Fläche m ² (Stück)	Wertpunkte
Geplanter Ausgleich					
Dachbegrünung 10m x 22m (60cm Bodenauftrag)	4	Bodenmaßnahme	4	220	880
Dachbegrünung 10m x 22m (60cm Bodenauftrag) 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	8-13	Biotopwert	12	220	2.640
45.30b Einzelbaum (StU 10cm+50cm) Neupflanzung	3-6	typische Ausprägung	360	(6)	2.160

GESAMT: -6.364

3.1 Gegenüberstellung des ursprünglichen Bestandes und der Bebauung

Nach Gegenüberstellung der Planung zum Bestand (Boden und Biotopwerte) ergibt sich eine Gesamtdifferenz von -12.044 Ökopunkten.

Durch die Neupflanzung von 6 Obstbäumen im Flurstück 833 sowie die Herstellung einer 220m² großen ökologisch wertvollen Dachbegrünung werden 5680 Ökopunkte generiert. in Kapitel 3.2 werden diese Maßnahmen detailliert beschrieben.

Es verbleibt somit ein Defizit von 6364 Ökopunkten. Für den vollständigen Ausgleich werden durch den Eigentümer diese 6364 Ökopunkte käuflich erworben.

Sollte die Planung bei Einreichung des Bauantrags eine andere Gestaltung des Hausdaches vorweisen, dann müssen die hier verrechneten Punkte aus der Dachbegrünung ebenfalls kompensiert werden bzw. muss der Ausgleichsbedarf neu berechnet werden.

3.2 Maßnahmen zur Kompensation von Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaft

Maßnahme 1: Neupflanzung von 6 Obstbäumen im Flurstück 833

Siehe Planteil im Anhang.

6 x Streuobstbaum. Durch die Pflanzung von insgesamt 6 Bäumen erfolgt pro Baum eine ökologische Aufwertung um 360 Punkte.

Zur Verwendung kommen dürfen ausschließlich standortgerechte, regionale Baumarten (siehe Pflanzliste 1). Auf einen ausreichenden Abstand zwischen den Bäumen von mindestens 10 m ist zu achten.

Als Pflanzmaterial sind 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Ausführungszeitraum der Maßnahme 1: Zum nächstmöglichen Pflanzzeitpunkt nach Fertigstellung des Rohbaus.

Maßnahme 2: Dachbegrünung (Gesamtfläche = 220m²) als Bodenmaßnahme

Die Bodendicke/ Oberbodenauftrag auf dem geplanten „Bogenhaus“ beträgt 60 cm. Hierfür werden 4 Ökopunkte/m² verrechnet.



Abbildung 8: Musterhaus gepantes genea Bogenhaus (Quelle: genea)

Maßnahme 2.1: Dachbegrünung (Gesamtfläche = 220m²) als Biotopmaßnahme

Durch die Ansaat der 220 m² großen Fläche (ca. 10m x 22m) mit Fettwiese / Blühmischung erfolgt insgesamt eine ökologische Aufwertung um 2640 Punkte.

Die Ansaat muss mit regionalem Saatgut erfolgen z.B. Rieger-Hofmann oder Saaten-Zeller.

Nutzung/Pflege: Extensive Bewirtschaftung, erster Schnitt ab dem 10. Juni.

3.2.1 Allgemeines zum Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (BBodSchG, §§ 1a, 202 BauGB, §1 BNatSchG) zu berücksichtigen. Auf ein Befahren der Böden mit schweren Baumaschinen ist zu verzichten. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, z.B. durch Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen und verdichtungsarmes Arbeiten.

Beim Bearbeiten des Bodens ist auf trockene Wetterverhältnisse zu achten.

Die Versiegelung und Überbauung des Bodens muss so gering wie möglich gehalten werden. Wo technisch und funktional möglich sollte eine Versiegelung vermieden und durchlässige Beläge verwendet werden. Während der Bauarbeiten ist auf eine fachgerechte Behandlung von Mutterboden gemäß BodSchG §§ 1 und 4 zu achten.

Dach- und Fassadenmaterialien aus Kupfer, Zink und Blei sollten nicht eingesetzt werden, um die Niederschlagsqualität nicht zusätzlich zu belasten.

4 Pflanzliste

Pflanzliste 1: Hochstämmige Obstbäume H3 x v. mB STU 10/12

Apfel

Bohnapfel
Brettacher
Goldrenette
Freiherr von Berlepsch
Gravensteiner
Hauxapfel
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Klarapfel
Prinz Albrecht

Birne

Bunte Julibirne
Gute Graue
Österreichische Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Ulmer Butterbirne

5 Anlagen

Bauherr:

Stadt Meßkirch

Vorhaben:

Einbeziehungssatzung
„Leitishofen Flst.Nr. 833 Teilfläche“

**Bestandsplan
vor Baumaßnahme**

Datum:

22.04.2022

Verfasser:


Dipl. Biol. Tanja Irg

Hinweis:

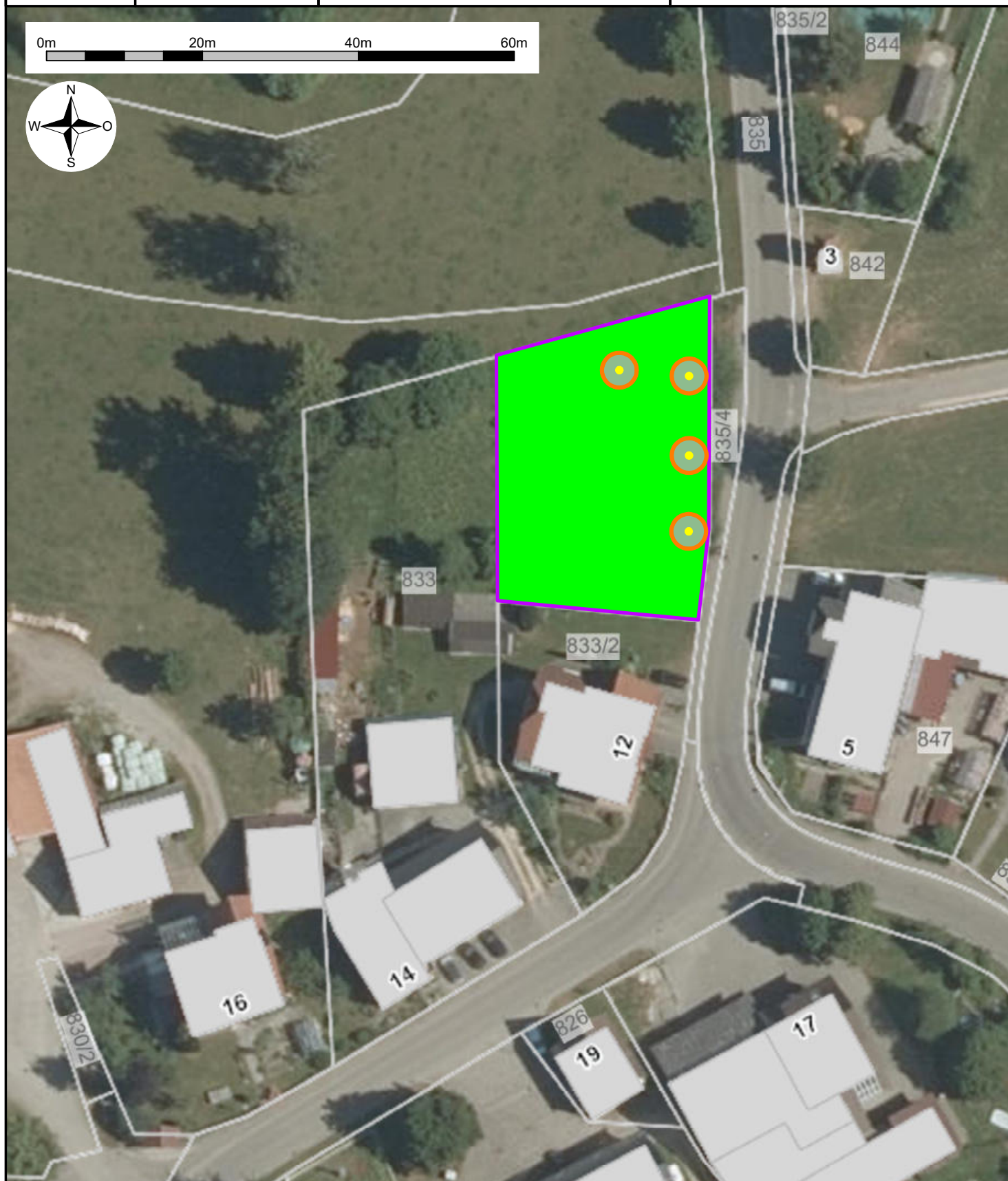
Legende

 Plangebiet

 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte

 45.30 Einzelbaum im Bestand

0m 20m 40m 60m



Bauherr:

Stadt Meßkirch

Vorhaben:

Einbeziehungssatzung
„Leitishofen Flst.Nr. 833 Teilfläche“

**Planung mit Ausgleich
nach Baumaßnahme**

Datum:

22.04.2022

Verfasser:

Dipl. Biol. Tanja Irg

Hinweis:

Legende

Plangebiet

Baufläche:

60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche

60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz
und

60.60 Garten



45.30 Einzelbaum im Bestand



45.30 Einzelbaum Neupflanzung

0m 20m 40m 60m

