BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Trillenbühlstraße" im Ortsteil Beuren der Gemeinde Salem (Bodenseekreis)

1. Grund der Planaufstellung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Angebot an Wohnung in Beuren verbessert werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die Planungsziele der Gemeinde.

2. Übergeordnete Planungen

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Salem ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Ausweisung als Wohnbaufläche wird beibehalten, so dass der Bebauungsplan sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Westen, entlang der Trillenbühlstraße, überlappen sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Trillenbühl III" und „Trillenbühlstraße". Man will damit sicherstellen, dass in Verbindung mit der Bachöffnung die Trillenbühlstraße auf einer Breite von 5,50 m ab bestehender Gehwegkante ausgebaut wird.

3. Lage, Geologie und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt östlich der Trillenbühlstraße am Ortsrand von Beuren. Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 580 m ü.NN. Das Gelände ist nach Südwesten geneigt. Die nördliche Hälfte des Plangebietes ist stark geneigt und weist einen Höhenunterschied von 15 m auf. Die Südhälfte ist nicht so stark geneigt, was der Höhenunterschied von 7 m erkennen lässt.
Die Flächen im Geltungsbereich werden derzeit landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandflächen genutzt. Entlang der Trillenbühlstraße läuft ein verdolter Graben (Gewässer 2. Ordnung).

Die geologischen Gegebenheiten des Planungsgebietes werden überwiegend durch Moränenmaterial der Würm-Eiszeit bzw. durch Nachschüttungskies des Gletscherrückgangs geprägt.

Das Planungsgebiet grenzt im Westen an die bestehende Ortslage an. Im Norden und Süden grenzen intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, im Osten intensiv bewirtschaftete Acker- und Grünflächen an das Planungsgebiet.
Die Erschließung erfolgt über die im Westen gelegene und bereits bestehende Trillenbühlstraße. Die Ver- und Entsorgung der bebaubaren Flächen ist durch das vorhandene kommunale Netz gewährleistet.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Festsetzung im „zeichnerischen Teil".

4. Planungskonzept

Aufgrund der exponierten Ortsrandlage ist besonderer Wert auf eine integrierte Planung zu legen. Es gilt die Bebauung in das Ort- und Landschaftsbild einzubinden.
Das Allgemeine Wohngebiet nimmt die Charakteristik des ländlichen Raumes auf. Die gewählten Grundstücksgrößen und somit der Verdichtungsgrad entsprechen den dörflichen Charakter der Umgebung. Innerhalb des als Allgemeinen Wohngebiete ausgewiesenen Baugebietes sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Beherbergungsbetriebe, nichtstörende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Durch diese Festsetzung soll auf die exponierte Lage Rücksicht genommen werden. Zudem lassen sich die für

diese Vorhaben erforderlichen Stellplätze in der Hanglage und entlang des geöffneten Grabens nicht realisieren.

Die Bebauung ist mit Einzelhäuser vorgesehen. Die Stellung der Häuser ergibt sich aus der Topografie und der Erschließung. Die Firstrichtung wird bindend festgelegt. Die Gebäude erhalten somit eine Südwestausrichtung. Eine optimierte Nutzung der Sonnenenergie wird dadurch ermöglicht.
Für die Bauplätze 1-4 sind aufgrund der exponierten Lage und der Topografie einzelne Baufenster festgelegt. Auch wurden hier Garagenfenster und Stellplatzflächen vorgeben. Eine individuelle maximale EFH wurde festgelegt.
Die südlichen Bauplätze sind bezüglich der Topografie wenig problematisch. Aus diesem Grund wurden hier nur die erforderlichen Rahmendaten festgelegt. Dies ist zum Einen die Einhaltung des Gewässerschutzstreifens im Westen und die Einhaltung des Eingrünung- und Pufferstreifens im Osten. Die gewählte Dachneigung entspricht dem dörflichen Baukörper. Die privaten Grünflächen dienen dem Übergang in die freie Landschaft.

Die öffentliche Erschließung erfolgt über die Trillenbühlstrasse. Es ist vorgesehen die bestehende Straße im Geltungsbereich auf 5,50 m gemessen ab Gehwegkante auszubauen. Durch das Öffnen des verdolten Grabens sind Überfahrten für die meisten Baugrundstücke erforderlich. Die Überfahrten befinden sind auf öffentlicher Fläche. Die Breite der Überfahrt beträgt 3,50 m.
Ferner ist im Norden eine Planstraße vorgesehen. Sie soll die landwirtschaftliche Fläche im Osten erschließen. Die Bauplätze 1+2 können durch diese Planstraße ebenfalls erschlossen werden. Im Süden des Planungsgebietes wird ein landwirtschaftlicher Weg angelegt. Dieser ist für die Bewirtschaftung der im Osten gelegenen Ackerfläche erforderlich.

Für jede Wohneinheit sind zwei Stellplätze erforderlich. Die erhöhte Stellplatzanzahl ist aufgrund der fehlenden ÖPNV-Anbindung, der mangelnden Infrastruktur und der Notwendigkeit, die Trillenbühlstraße von parkenden Autos freizuhalten, erforderlich.

5. Bestandsaufnahme der Schutzgüter

Um den Eingriff in die Natur so gering wie möglich zu halten, wurde parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan durch das Ingenieurbüro Matscher aus Salem erarbeitet. Dieser Grünordnungsplan liegt der Gemeinde Salem vor.

Im Folgenden wird der wesendliche Inhalt des GOP verkürzt wiedergegeben.

5.1 Bewertung des Schutzgutes Boden

Die geologischen Gegebenheiten des Planungsgebiets werden überwiegend durch Moränenmaterial der Würm-Eiszeit bzw. durch Nachschüttungskiese des Gletscherrückgangs geprägt. Auf den landwirtschaftlichen Flächen kommt es durch die intensiven Nutzungen zu Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen.
Das Schutzgut Boden für den Naturhaushalt ist hier von **mittlerer Bedeutung**.
Im Bereich der Trillenbühlstraße sind durch die Versiegelung sämtliche Bodenfunktionen zerstört. Das Schutzgut Boden für den Naturhaushalt ist hier von **geringer Bedeutung**.

5.2 Bewertung des Schutzgutes Flora/Fauna

Grünland, intensiv genutzte Weide

Eine Weide ist durch ihre futterbaulich leistungsfähige Nutzung zumeist artenarm. Aufgrund des ganzjährigen Bewuchses ist intensiv genutztes Grünland jedoch von mittlerer Bedeutung.

Böschung mit Grünlandnutzung

Das Grünland wird extensiv genutzt. Aufgrund der angrenzenden Straße ist der Wiesenstreifen jedoch von **mittlerer Bedeutung.**

Einzelbaum, heimisch standortgerecht

Es handelt sich dabei um voll entwickelte Obstbäume die Teil zweier lückiger Obstbaumreihen sind. Die Bäume bieten für Tiere Lebensräume, Schutzmöglichkeiten und Nahrung. Des weiteren haben sie in dem ansonsten strukturarmen Gebiet eine wichtige Funktion als Trittsteinbiotop in die freie Landschaft. Sie sind daher von **hoher Bedeutung**.

Acker, intensiv genutzt

Die Ackerbaufläche hat auf Grund ihrer starken intensiven Nutzung eine **geringe Bedeutung** für die Tier- und Pflanzenwelt. Eine monotone Pflanzenkultur ist strukturarm und bedingt meist die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngern. Zwischen Ernte und Aussaat sind Ackerflächen meist ohne jeglichen Bewuchs.

Wiesestreifen entlang des Ackers

Der Wiesenstreifen dient als Ackerrandstreifen zwischen Straßen und den angrenzenden ackerbaulichen Flächen. Auf Grund seiner Nutzung, Straßennähe sowie dem Schadstoffeintrag ist dieser für das Schutzgut Flora und Fauna von **geringer Bedeutung**.

5.3 Bewertung des Biotopverbund

Die Obstbäume sind als Trittsteinbiotope in der ansonsten eher strukturarmen Landschaft von **mittlerer Bedeutung**.

5.4 Bewertung von Klima/Luft

Beuren befindet sich nicht mehr im unmittelbaren Einflussbereich des Bodensees, so dass im Vergleich zum Salemer Becken kältere Temperaturen vorherrschen.

- mittlere Jahrestemperatur ca. 8 °C
- durchschnittliche Jahresniederschlag ca. 850-900 mm.

Das lokale Klima wird durch den Hangabfluss der Kaltluft von Heiligenberg beeinflusst.

Da es sich bei dem geplanten Baugebiet größtenteils um eine freie und emittentenarme Fläche handelt ist sie für das Klima von **mittlerer Bedeutung**.

5.5 Bewertung des Schutzgutes Wasser

Grundwasser

Die unversiegelten Flächen tragen zur Grundwasserneubildung bei, wobei Einträge durch Dünge- und Spritzmittel auf den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht auszuschließen sind. Insgesamt ist das Schutzgut Wasser für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes von **mittlerer Bedeutung**.

Oberflächenwasser
Entlang der Trillenbühlstraße verläuft ein verdolter Graben. Dieser ist ein Gewässer II Ordnung und ist in seinem momentanen Zustand von **geringer Bedeutung.**

5.6 Bewertung des Landschafts- und Ortsbildes

Das geplante Baugebiet schließt an die freie Landschaft an. Durch die voll entwickelten Obstbäume am Ortsrand ist das Landschaftsbild von **mittlerer Bedeutung**.

5.7 Bewertung von Naherholung, Wohnumfeld und Erholungsvorsorge

Das Plangebiet bildet den Übergang von dem Wohngebiet Trillenbühl in die freie Landschaft. Es ist für die Naherholung der ortsansässigen Bevölkerung von **mittlerer Bedeutung.**

6. Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt

6.1 Boden

Das geplante Baugebiet greift in das Naturgefüge ein. Durch die Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsflächen kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt. Die Versiegelung führt zum Verlust des Schutzgutes Boden. Diese Flächen werden dem Naturhaushalt dauerhaft entzogen und gehen als landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Dadurch handelt es sich hier um einen Eingriff von **mittlerer Bedeutung**.

6.2 Flora/Fauna

Laut dem Bundesamt für Naturschutz ist hierbei folgender Grundsatz zu berücksichtigen:
„Die Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt können als ausgeglichen betrachtet werden, wenn im Einflussgebiet der Bebauungsplanung nach deren Realisierung die wertbestimmenden Arten- und Lebensgemeinschaften in annähernd gleichen Populationshöhen mit gleichen Überlebenswahrscheinlichkeiten erhalten bleiben."
Es handelt sich bei den Biotoptypen um landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen, mit voll entwickelten Obstbäumen in den Grünlandflächen. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind tendenziell als artenarm einzustufen. Der Eingriff ist daher von **mittlerer Bedeutung.**

6.3 Biotopverbund

Durch den Wegfall der Einzelbäume ist der Eingriff von **mittlerer Bedeutung.**

6.4 Klima/Luft

Durch die Bebauung kann es zu einer Störung des Kaltluftabflusses kommen, indem durch die Gebäude ein ungehinderter Abfluss verhindert wird bzw. Luftströmungen gebündelt werden. Hieraus entsteht ein Eingriff von **mittlerer Bedeutung**.

6.5 Wasser

Die versiegelten Flächen im Plangebiet führen zu einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes von **mittlerer Bedeutung**. Um diese zu minimieren, wird das Oberflächenwasser der befestigten Flächen über Retentionsmulden versickert. Private Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze werden mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet.

6.6 Landschafts-/ Ortsbild

Das Landschaftsbild und verschiedene Blickachsen werden durch die Bebauung, die den neuen Ortsrand bildet, beeinträchtigt.

Eine Eingrünung des Baugebietes erfolgt an der nördlichen Grenze durch einen vorgesehenen Pufferstreifen mit extensiver Wiesennutzung und Obstgehölzen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen hin. Im Osten der Bebauung geschieht dies durch Abstandstreifen zur landwirtschaftlichen Nutzung hin, der mit heimischen und standortgerechten Gehölzen bepflanzt wird.
Durch die Bepflanzung des renaturierten Gewässers mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern wird die Bebauung von der Trillenbühlstraße her eingegrünt.
Der Eingriff ist somit von **mittlerer Bedeutung**.

6.7 Naherholung / Wohnumfeld / Erholungsvorsorge

Die freie Landschaft hat für die Naherholung der ortsansässigen Bevölkerung einen hohen Erlebniswert. Durch den oben genannten Pufferstreifen wird die Bebauung eingegrünt und der Eingriff ist von **mittlerer Bedeutung**.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation des Eingriffs

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs

Erhalt der Obsthochstämme im Bereich des Pufferstreifens

Die voll entwickelten Obsthochstämme sind für Vogel- und Insektenarten als Lebens- und Nahrungsraum von hoher Bedeutung. Sie prägen das Landschaftsbild und stellen einen wichtigen Beitrag zur Vernetzung und zum Strukturreichtum der Landschaft dar.

7.2 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

Versiegelte Flächen mit Ableitung des Dachwassers in Retentionsmulden mit Überlauf in den renaturierten Graben
Das Oberflächenwasser der Bebauung wird nicht in die Kanalisation eingespeist, sondern über Retentionsflächen in den Graben geleitet. So wird das Regenwasser wieder dem natürlichen Kreislauf zugeführt.

Gestaltung der privaten Zufahrten, Zuwege und nicht überdachten Stellplätze mit mind. 60 % offenporigen wasserdurchlässigen Belägen (Kiesbelag, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster), soweit technisch realisierbar.
Durch die Bebauung wird ein großer Teil der Fläche versiegelt. Oberflächen- bzw. Regenwasser kann auf diesen Flächen nicht mehr in den Boden abfließen. Der natürliche Wasserhaushalt soll auf den nicht überbauten Bereichen soweit wie möglich erhalten bleiben.

Dies kann nur durch die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien gewährleistet werden. Dadurch werden auch die Abflussspitzen bei starken Regenfällen verringert.
Des Weiteren bedeuten offenporige Beläge eine vergleichsweise geringe Belastung für sämtliche Bodenfunktionen.

Schutz des Mutterbodens
Die umfangreichen Erdbewegungen, zu denen es aufgrund der Bebauung kommt, bewirken einen massiven Eingriff in den Bodenhaushalt. Hierbei sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden (§ 4(2) BodSchG; §§ 1, 202 BauGB; §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen.

7.3 Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes

Gartennutzung mit Pflanzgebot für Bäume gemäß Pflanzenliste 1
Je Grundstücksfläche ist ein Hofbaum zu pflanzen. Dadurch wird das Wohngebiet durchgrünt und das Kleinklima verbessert.
Ein strukturreicheres Erscheinungsbild wertet die Wohnqualität auf. Durch eine extensivere Gartennutzung entstehen mögliche Ersatzlebensräume für die heimische Tier- und Pflanzenwelt.

Festsetzung eines extensiv genutzten Pufferstreifens auf privater Grünfläche mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste 2
Der Abstandstreifen zur landwirtschaftlichen Nutzung an der östlichen Grenze des Baugebietes ist als Fläche für die Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hier findet bisher intensive Acker- und Wiesennutzung statt. Zur Strukturierung, Durchgrünung und Einbindung des Baugebietes sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetz. So entsteht ein Übergangsbereich vom Neubaugebiet zur freien Landschaft mit möglichen Ersatzlebensräumen für Tiere und Pflanzen.

Festsetzung eines extensiv genutzten Pufferstreifen auf privater Grünfläche mit Obstbäumen gemäß Pflanzenliste 3
Als Maßnahme ist die Umwandlung der bisher intensiven Ackernutzung in eine extensive Wiese vorgesehen. Es werden regional typische Obsthochstämme gepflanzt. Diese Fläche ist Teil der Ausgleichmaßnahme für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild sowie Flora und Fauna.

Anlegen von Retentionsmulden
Die Retentionsfläche dient der Rückhaltung von Oberflächenwassers. Durch die Ableitung des Regenwassers in den Graben wird dieses dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt.
Durch die extensive Nutzung der Retentionsflächen und den wechselfeuchten Standort werden Ersatzlebensräume für Flora und Fauna geschaffen. Zudem wird durch diese Grünflächen eine Vernetzungsstruktur innerhalb des Wohngebietes und ein strukturreicheres Erscheinungsbild erreicht. Die Struktur- und Artenvielfalt wird erhöht, was sich positiv auf das Wohnumfeld auswirkt.

Renaturierung des verbauten Grabens mit Gehölzen gemäß Pflanzenliste 4
Ein natürlich verlaufender Graben mit heimischen Gehölzen im Randbereich der Bebauung schafft auf einer öffentlichen Grünfläche zusätzlich Lebensraum für Vögel und Insekten. Dabei entsteht eine lineare Struktur, die eine Verbindung in die freie Landschaft schafft.
Des weiteren findet eine Aufwertung des Straßenraumes und somit des Wohnumfeldes statt.

8. Bilanzierung

Die Differenz Bestand/Planung im **Schutzgut Flora/Fauna** beträgt:
15,7 (Bestand) **–16,1** (Planung) **= +0,4** Biotopwertpunkte

Aus der Summe der versiegelten Flächen ergibt sich ein Ausgleichsbedarf im **Schutzgut Boden** von 0,1741 ha. Die Flächen der Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet durch Extensivierung ergeben eine Summe von 0,2485 ha.
Für den Ausgleich im **Schutzgut Boden** können die extensivierten Ausgleichsflächen gegengerechnet werden: **0,1741 ha** (Bestand) – **0,2485 ha** (Planung) **=+0,0744 ha.**
Der Eingriff im Schutzgut Boden ist somit ausgeglichen.

9. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung ist laut Anlage zu §3 UVP-G für das Planungsgebiet nicht erforderlich.

10. Flächen im Planungsgebiet

Nettobaufläche		0,76 ha
davon priv. Grünfläche	0,33 ha	
öffentliche Grünfläche		0,07 ha
bestehende Verkehrsfläche	0,11 ha	
Überfahrten und Erschließungsstraßen	0,04 ha	
landwirtschaftlicher Weg	0,02 ha	
Verkehrsflächen (gesamt)		0,17 ha
Gesamtfläche		1,00 ha

Aufgestellt vom Planfertiger.

Salem, den 17/12/2002

.....
Dipl.-Ing.(FH) Norbert Maaß
Beratender Ingenieur

Gebilligt vom Gemeinderat:

Salem, den 17/12/2002

.....
Bürgermeister Algaier
Gemeinde Salem