

5.2 Grünordnerische Festsetzungen - Empfehlungen

Nachfolgende Festlegungen, Empfehlungen und Hinweise werden zur Übernahme in den Bebauungsplan empfohlen:

5.2.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

Baugrenze - überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgelegt.

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Tennis

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 2 BauNOV und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Tennis sind nur auf den dafür bezeichneten Flächen zulässig.

Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):

ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Bäume sind an den im Lageplan eingezeichneten Stellen als hochgewachsene Einzelbäume (Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb) innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Baubeschluss zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind bei Abgang durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen.

Mögliche landschaftsgerechte Arten (standortgerecht und heimisch) sind den jeweiligen Artenlisten zu entnehmen.

PFLANZGEBOT 1 (pfg1) - Anpflanzen von Obstbäumen

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zur Gliederung des Baugebietes und Erhalt des naturbetonten Landschaftsbildes sind Obstbaum-Hochstämme (Stammhöhe bis zu Kronenansatz 160 - 180 cm) zu pflanzen.

PFLANZGEBOT 2 (pfg2)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Das Pflanzgebot soll die geplanten Neubauten durch Hecken- und Einzelbaumpflanzungen in die umgebende Landschaft einbinden (Erhalt des naturbetonten Landschaftsbildes)

Artenliste Bäume	Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
	Quercus robur	- Stieleiche
	Carpinus betulus	- Hainbuche
	Alnus glutinosa	- Erle
Artenliste Hecken	Prunus spinosa	- Schlehe
	Corylus avellana	- Haselnuß
	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
	Rosa spec.	- Wildrose
	Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
	Lonicera nigra	- Schwarze Heckenkirsche
	Rubus idaeus	- Himbeere
	Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
	Clematis vitalba	- Waldrebe

sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten

Eingrünung von Stellplätzen:

Bei der Neuanlage von Stellplätzen ist für je 5 PKW-Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum zur Erhaltung des naturbetonten Landschaftscharakters anzupflanzen und dauernd zu unterhalten

PFLANZGEBOT 3 (pfg3) Dachbegrünung/Wandbegrünung

Die im Plan dargestellte Flächen (Dachflächen) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Dachflächen sind bei einer durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 8 cm mit Gräsern und bodendeckenden Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abflußbeiwert von mind. $\psi = 0,5$ ist anzustreben.

Wasserrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Zur Reduzierung des in das Kanalnetz abgeführten Niederschlagwassers sind die Beläge der Stellplätze und alle Wege möglichst wasserdurchlässig auszuführen, beispielsweise mit Betonrasensteinen, Sickersteinbelägen, Rasengittersteinen oder als Rindenschrotwege. Gleiches gilt für die Befestigungen der Erschließungsflächen (Zufahrten). Sie sind zur Minderung der Flächenversiegelung wasserdurchlässig, mit einem Abflußbeiwert $< 0,5$ herzustellen. Zur besseren Versickerung sind unter den Belägen Sickerschichten bzw. Sickerleitungen einzubauen.

Über die Baumaßnahme hinaus sind weitere Entwässerungsmaßnahmen zu unterlassen, bestehende Drainagen aufzuheben, zutage tretende Wässer können in einem offen geführten Gewässer zusammengeführt werden.

5.2.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 73 LBO)

Gestaltung nicht überbaute Grundstücksflächen

(§ 71 Abs. 1 Nr. 5 und § 10 Abs. 1 LBO, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Stellplätze und Erschließungsflächen gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

5.2.3 Hinweise

Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 1 Abs. 1 Nr. 5 Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO))

Um die Maßnahmen der Grünordnung zu sichern, ist als Bestandteil des Baugesuches ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Pflanzenangaben im Maßstab 1 : 100 einzureichen.

Fassadengestaltung

Fassaden ohne Fensteröffnungen sollten mit kletternden oder rankenden Pflanzen begrünt werden.

Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§

202 BauGB) und gegebenenfalls der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen der Baufreimachung sollte den einzelnen Bauvorhaben Mutterbodendepots zugewiesen werden, so daß der Boden wieder zur Verfügung steht. Eine Überschüttung von Mutterboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist nicht zulässig.

Zwischenlager für Fein-Böden sollten mit einer Höhe von max. 5 m angelegt werden und möglichst nicht durch Radfahrzeuge befahren werden. Der Mutterboden ist vor Vernäzung und Verdichtung zu schützen und bei einer längeren Lagerung mit tiefwurzelnden, stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen (Zwischenbegrünung).

Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Anfallender Unterboden ist in Form eines Erdmassenausgleichs wieder einzubauen (evtl. notwendige Bodenverbesserung).

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) wird hingewiesen.

6 GESAMTBILANZIERUNG

Das BauGB gibt in § 1a (2) vor, die Belange des Umweltschutzes in der Gesamtabwägung zu berücksichtigen:

1. Die Darstellungen v. Landschaftspläne (siehe Kapitel 2.2, Übergeordnete Planungen).
2. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Wesentliche Beeinträchtigungen durch den geplanten Eingriff sind (siehe auch Kapitel 4):

- Bodenversiegelung durch Überbauung.
- Eingriffe in die Vegetation (Wiesen).
- Eingriffe in die Hangwasserverhältnisse durch die entwässernde Wirkung der Gebäude bzw. Hausdrainage.

In die Bewertung sind jedoch auch die Vorbelastungen einzubinden:

- So gilt entsprechend des Landschaftsplanes die bestehende Bebauung als "Beeinträchtigung des Landschaftsbildes".
- Die Hangwiesen werden bereits heute durch Drainagen, Verdolungen und Gräben entwässert.
- Die Vegetation ist vielfach durch die Bewirtschaftung verarmt (vergl. Beschreibung benachbarter Biotope = Degenerationserscheinungen).

Zur Vermeidung und zum Ausgleich werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- a) Zum Ausgleich des Verlustes der Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung wird im Westen eine Fläche mit ca. 700 m² erworben. Auf dieser zusätzlichen Fläche sowie der südlich gelegenen Hangfläche werden die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen (b-d) umgesetzt.
- b) Zur Sicherung der naturnahen Bewirtschaftung werden Flächen für "Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" im Westen und Süden des Baugebietes ausgewiesen. Diese Flächen sind extensiv zu bewirtschaften, der Vegetationsbestand ist zu erhalten. Zusätzlich sind im Süden Obstbäume zu pflanzen; der Westteil, vorwiegend von Feuchtigkeit beherrscht, mit landschaftsgerechten Bäumen und Sträuchern.

- c) Für den Eingriff in die Hangwasserverhältnisse ist vorgesehen, die Verdolungen im oberen Hangbereich aufzuheben und das Wasser als naturnahen Wiesenbach an der Westgrenze entlang zu führen und so die Vermaassung dieser Fläche zu fördern.
- d) Zur Einbindung des geplanten Gebäudes in das Landschaftsbild sind Flachdächer und überwiegend fensterlose Fassaden zu begrünen.

Eine funktions- oder schutzgutübergreifende **rechnerische Gesamtbilanzierung** der Beeinträchtigungen und Kompensation (exakte Zahlenwerte oder Verhältniszahlen für den Kompensationsbedarf) ist nicht möglich. Beeinträchtigungen, die durch die geplante Bebauung verursacht werden, sollen auf ein **Minimum** reduziert werden. So können die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Landschaftsfunktionen Wasser, Arten- und Biotoppotential durch grünordnerische Maßnahmen kompensiert werden.

Die nicht ausgleichbare Bodenversiegelung und Überbauung wird durch die Bereitstellung eines fast gleich großen Grundstücks für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie durch den Rückbau von Parkplätzen, Garagen und Erschließungsstraßen sowie durch die Begrünung von Teilen der Dach- und Wandflächen weitgehend kompensiert.

Zusammenfassung

Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen tragen dafür Sorge, daß nach Abschluß des Eingriffsvorhabens und Umsetzung der Maßnahmen, die betroffenen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes entsprechend dem § 8 a BNatSchG, **im wesentlichen wiederhergestellt** sind und das Landschaftsbild **situationsgerecht** neu gestaltet ist.

7 LITERATUR- UND QUELLENANGABE

- DEUTSCHER WETTERDIENST (1953):
Klimaatlas von Baden-Württemberg
- KIEMSTEDT, H., MÖNNECKE, M., OTT, S. (1996):
Methodik der Eingriffsregelung. Vorschläge zur bundeseinheitlichen Anwendung
von § 8 BNatSchG. Naturschutz und Landschaftsplanung 28, (9), 1996.
- KÖPPEL, J., MÜLLER-PFANNENSTIEL, K. (1996):
Perspektiven des Herstellungskostenansatzes. Naturschutz und Landschaftsplanung
28, (11), 1996.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG, LFU (1992) Hrsg:
Potentielle natürliche Vegetation und Naturräumliche Einheiten
- LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG, LFU (1987), Hrsg:
Materialien zur Grünordnungsplanung Teil 1
- LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG, LFU (1989), Hrsg:
Materialien zur Grünordnungsplanung Teil 2
- MARX, R. et. al. (1992), Hrsg: Anleitung zur Bewertung des Leistungsvermögens des
Landschaftshaushaltes
- MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHEN RAUM, ERNÄHRUNG UND FORSTEN BA-WÜ (1990), Hrsg:
Erläuterungen zur Ökologischen Standorteignungskarte für den Landbau in Baden-
Württemberg
- MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHEN RAUM, ERNÄHRUNG UND FORSTEN BA-WÜ (1978), Hrsg:
Erläuterungen zur Ökologischen Standorteignungskarte für den Erwerbsobstbau in
Baden Württemberg
- MINISTERIUM FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (1991), Hrsg:
Heft 10 - Luft-Boden-Abfall
- STICH, R. et. al.: Stadtökologie in Bauleitplänen
- UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG, Hrsg. (1996):
Methodik der Eingriffsregelung; Gutachten im Auftrag der LANA - Teil III. Stuttgart.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
in der Fassung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Februar 1990.
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)
in der Fassung vom 29. März 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dez. 1995.
- Gesetz zum Schutz des Bodens (Bodenschutzgesetz - BodSchG) Baden Württemberg
in der Fassung vom 23. September 1986.
- Geologische Übersichtskarte von Baden-Württemberg, M 1: 200.000