

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Guggenbühl" der Gemeinde Owingen, (Bodenseekreis)

1. Grund der Planaufstellung

Das Planungsgebiet am Nordwestlichen Ortsrand von Owingen ermöglicht die Ausweisung von Wohnbauflächen in Hänglage mit guter Anbindung an den Ortskern (Infrastruktureinrichtungen).

Die Planung stellt eine kontinuierliche Weiterentwicklung der baulichen Entwicklung der Gemeinde Owingen im Anschluss an den nahezu vollständig bebauten Bebauungsplan "Kohlerbreite-Hinter den Gärten II" dar. Bereits bei diesem Bebauungsplan wurde hinsichtlich der weiteren Erschließung und Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen entsprechende Vorsorge getroffen (Anschluß über Guggenbühlstraße).

Obwohl sich der Wohnungsmarkt in der Region generell etwas entspannt hat, besteht in zentralen Orten des Bodensee-Hinterlandes nach wie vor eine spürbare Nachfrage nach Grundstücken für eine familiengerechte Einzel- oder Doppelhausbebauung.

Im genehmigten Flächennutzungsplan stehen auf Gemarkung Owingen neben kleineren Restflächen, größere Wohnbauflächen im Bereich "Guggenbühl" (Erweiterung der vorliegenden Planung nach Osten um ca. 1 ha) und im Gewann "Mehnewang" zur Verfügung.

Beide Flächen kommen aus heutiger Sicht in nächster Zeit nicht zur Durchführung. In den sonstigen rechtskräftigen Bebauungsplänen stehen derzeit keine Baugrundstücke zur Abgabe zur Verfügung.

Da die Gemeinde bis auf eine kleine Restfläche auf Flst.Nr. 156 Eigentümerin der Flächen im Planungsgebiet ist, sollen die Bauplätze, über einige Jahre verteilt, hauptsächlich an einheimische Bauwillige abgegeben werden. Es handelt sich somit um eine bedarfsgerechte Ausweisung für die Eigenentwicklung des Ortsteils Owingen für einen Zeitraum von ca. 4 bis 5 Jahren.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern geschaffen werden.

2. Übergeordnete Planung

In der genehmigten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen ist das Planungsgebiet als "Wohnbaufläche" ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 1,4 ha. Es liegt am nordwestlichen Ortsrand von Owingen, nördlich angrenzend an den Bebauungsplan "Kohlerbreite - Hinter den Gärten II" und umfaßt

- Flst.Nr. 157/3
- Flst.Nr. 156 (Teilfläche)
- Flst.Nr. 850 (bisheriger Weg)

Es wird begrenzt

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche (Flst.Nr. 140/2)
- im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Flst.Nr. 156) die im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen sind
- im Süden durch Wohnbebauung in dem am 21. Mai 1984 in Kraft getretenen Bebauungsplan "Kohlerbreite-Hinter den Gärten II"
- im Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Das Gelände fällt von Nord nach Süd von 550 m ü.NN auf 535 m ü NN.

4. Planungskonzept

Das Planungsgebiet wird mit Einzel- und Doppelhäusern auf Grundstücken von ca. 430 - 730 m² bebaut. Dabei wird die Hanglage und die vorgegebene Anbindung der Erschließungsstraße im Osten an Guggenbühl berücksichtigt.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen Geländestreifen von ca. 65 m Breite. Aufgrund dieser Breite bietet es sich an, eine Erschließungsstraße in der Mitte anzuordnen und die Gebäude sowohl nördlich wie südlich angrenzend zu errichten. Damit ergibt sich eine süderschlossene Bebauung im Norden. Da diese auch den Ortsrand bildet wird hier besonderer Wert auf eine Durchgrünung zwischen den Baukörpern gelegt. Deshalb werden in diesem Bereich Einzelhäuser festgesetzt.

Demgegenüber wird die Bebauung südlich der zentralen Stichstraße auch für die Errichtung von Doppelhäusern vorgesehen. Entsprechend wird eine größere zusammenhängende Baufläche im Zentrum ausgewiesen.

Am westlichen Ende der Stichstraße (Wendefläche) ist das Gelände am steilsten. Deshalb wird hier die Firstrichtung für die angrenzenden Gebäude vorgegeben. Damit wird auch unterstützt, dass sich die Gebäude um diese zentrale Wendefläche gruppieren. Die Ausrichtung der Baukörper wird teilweise gedreht mit dem Ziel, den Platzraum besser zu fassen und einen Abschluß der Bebauung zu signalisieren.

Aufgrund der vorgegebenen Grundstücksabgrenzung im Osten wird hier die Bebauung von 2 hintereinander gestaffelten Einzelhäusern ermöglicht. Dies ist auch aufgrund der Topografie problemlos möglich, da sich hier der flachste Teil des Planungsgebietes befindet.

Entsprechend dem von Ost nach West ansteigenden Gelände werden die Höhenfestsetzungen für die einzelnen Baukörper differenziert getroffen. Damit wird eine höhenmäßige Staffelung entsprechend der Topografie erreicht, wobei aber die Gebäude nördlich der Wendefläche in Richtung Erschließungsstraße gerückt werden mit dem Ziel, hier keine Baukörper mit großer Höhe anzuordnen, die von weither als nicht integrierte Solitäre angesehen werden.

Die Zufahrt zu dem Baugebiet über die Straße Guggenbühl liegt derzeit am östlichen Rand des Planungsgebietes. Diese Anbindung wird jedoch mit einer künftig möglichen und beabsichtigten Bebauung weiterer Flächen als zentraler Anschluss erscheinen. Entsprechend wird auch ein künftiger Anschluß im Osten berücksichtigt.

Entsprechend der Darstellung in beigefügten Schemaschnitten sind die Gebäude 1 ½ - 2-geschossig konzipiert. Dabei erscheinen die Baukörper im Norden aufgrund der Hanglage 1-geschossig, talseitig 2-geschossig. Dies trifft insbesondere auf die steileren Bereiche im Nordwesten zu. Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen ermöglichen die Errichtung von 2 Vollgeschossen.

Die Grundstücke nördlich der Planstraße A schließen nicht rechtwinklig an die Verkehrsfläche an. Damit werden Versätze der Baukörper zueinander vorgegeben. Diese Staffelung ermöglicht individuelle Freibereiche.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird begrenzt, um zu vermeiden, daß in diesem am Ortsrand gelegenen Baugebiet eine deutlich über die Umgebung hinausgehende Verdichtung durch intensiv genutzte (auch Fahrverkehr) Mehrfamilienhäuser entsteht. Dies würde der vorherrschenden aufgelockerten Baustruktur widersprechen.

Im Norden und Westen werden Grünstreifen mit Pflanzgebot ausgewiesen um das Gebiet einzugrünen.

Darüberhinaus ist zur Sicherung einer inneren Durchgrünung des Gebietes im Straßenraum - auch auf den Privatgrundstücken - die Anpflanzung von Einzelbäumen vorgesehen und - ohne Lagebestimmung - weitere Eingrünungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken. Ergänzt werden die grünordnerischen Festsetzungen durch Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung - Begrenzung der versiegelten Flächen, Einbau von Zisternen zur Brauchwassernutzung.

Eine Ableitung des Regenwassers von Wegen in die angrenzenden Grünflächen (zur Versickerung) kann nicht empfohlen werden, da auf Grund der Hanglage Beeinträchtigungen der Unterlieger zu erwarten sind (Bei starkem Regen fließt das Wasser oberflächlich ab). Eine Ableitung von Regenwasser auf die Nachbargrundstücke ist zu vermeiden.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) kann in dem Planungsgebiet nicht verbindlich festgesetzt werden, da der Boden nicht ausreichend durchlässig ist und in dem Hangbereich mit einer Gefährdung von benachbarten Grundstücken zu rechnen wäre.

Eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ist mit vertretbarem Aufwand ebenfalls nicht möglich, da talseitig an das Planungsgebiet bebaute Flächen anschließen und im Bereich des Baugebietes kein Gewässer vorhanden ist.

Zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation ist die Errichtung von Zisternen mit einem Speicher- und Rückhaltevolumen festgesetzt. Das Rückhaltevolumen wird gedrosselt in die Kanalisation abgegeben.

Die Lage der Stellplätze und Garagen wird festgelegt um gegenseitige Störungen durch Zu- und Abfahrten zu minimieren und die Konzentration von Garagenlagen zu vermeiden.

Die Wendefläche der in das Planungsgebiet geführten Stichstraße soll in den Randzonen eingegrünt und als "Spielstraße" ausgewiesen werden. Damit wird ein zusätzlicher gemeinschaftlicher "Aufenthaltsbereich" für die Angrenzer geschaffen.

Ein Kinderspielplatz ist in dem angrenzenden Baugebiet vorhanden.

Der Fußweg zum Bernhard-Endres-Weg bietet eine kurze Verbindung für die Bewohner der Baugebiete und ermöglicht die Herstellung von Ringleitungen, z.B. für die Wasserversorgung.

Die Größe und Art von Werbeanlagen wird begrenzt, da keine großformatigen oder auffälligen Werbeanlagen mit Fernwirkung in dieser Hanglage mit dem Charakter des Baugebietes verträglich sind.

Festsetzungen zur Bebauung erfolgen unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte, die bei der Planung der Einzelvorhaben beachtet werden sollten:

- Gebäudeorientierung überwiegend nach Süden / Südwesten möglich oder festgesetzt.
Damit wird die Nutzung der Solarnergie begünstigt. Termische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren sowie Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.
- Zonierung der Räume im Gebäude unter Beachtung energetischer Aspekte (Nebenräume im Norden, Wohnräume im Süden). Anordnung von Wintergärten auf den Südseiten (Gartenseite) zur passiven Nutzung der Sonnenenergie.
- Die Errichtung von Niedrigenergiehäusern wird durch die Ausrichtung der Gebäude begünstigt.
- Zulassen von Dachbegrünung auf Garagen zur Regenwasserpufferung und zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Brauchwassernutzung über Zisternen.
Die Anordnung von Zisternen auf den Privatgrundstücken ermöglicht die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser für Gartenbewässerung, WC, etc.; entlastet die öffentliche Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser und puffert auch die anfallenden Regenwassermengen.
- Innere Durchgrünung des Gebietes zur Verbesserung des Kleinklimas.

- Minimierung der versiegelten Flächen.

Dies erfolgt durch das sparsam ausgewiesene befestigte Straßennetz in Verbindung mit Festsetzungen zum zulässigen Versiegelungsgrad. Nebenflächen wie Stellplätze etc. sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

Die geplante Bebauung läßt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden, zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs- und / oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

5.1 Gegenüberstellung der Konflikte und der landespflegerischen Maßnahmen

In der folgenden Übersicht erfolgt eine Bestandsbewertung, die Gegenüberstellung der durch die Eingriffe zu erwartenden Beeinträchtigungen mit den jeweils erforderlichen und geeigneten landespflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bzw. Kompensation

BESTANDSSITUATION	KONFLIKTSITUATION	LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG (V), MINIMIERUNG (M) KOMPENSATION DURCH AUSGLEICHS- (A) UND ERSATZ- (E) MASSNAHMEN		BEURTEILUNG / BILANZ BEMERKUNGEN
	Eingriff / Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Projektwirkungen)	Art der Maßnahme	Beschreibung der Maßnahme	
SCHUTZGUT KLIMA / LUFT				
<p>Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Kaltluftproduktionsflächen (Grünland) mit 4 Einzelbäumen, als Frischluftproduzent. Darüberhinaus üben die Flächen keine besonderen lokalklimatischen Funktionen aus.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Durch die geplante Nutzung verändert sich das Kleinklima: <ul style="list-style-type: none"> - Verminderung der Verdunstungsrate durch Versiegelung und Überbauung; folglich Erhöhung der Wärmebelastung 	<p>M</p> <p>V/M</p> <p>V/M</p> <p>V</p> <p>V/M</p> <p>M/A</p> <p>M/A</p> <p>M/A</p>	<ul style="list-style-type: none"> • lockere Bebauung mit geringer Grundfläche der Baukörper • Beschränkung der Versiegelung auf das unabdingbare Maß • Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zur Befestigung von Zufahrten, Zugängen zu den Gebäuden, Fußwegen etc. • Erhaltung von Einzelbäumen • Verzicht auf stark emittierende Brennstoffe • Überstellen von Verkehrsflächen mit Bäumen • Anlage der nicht überbauten und versiegelten Flächen als Grünflächen • Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern zur äußeren Eingrünung und inneren Durchgrünung 	<p>Es ist nur eine Minimierung, keine vollständige Vermeidung der Beeinträchtigungen möglich. Die empfohlenen Pflanzungen wirken sich jedoch positiv auf das örtliche Kleinklima aus und können als Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a BNatSchG in Anrechnung gebracht werden.</p>

BESTANDSSITUATION	KONFLIKTSITUATION Eingriff / Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Projektwirkungen)	LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG (V), MINIMIERUNG (M) KOMPENSATION DURCH AUSGLEICHS- (A) UND ERSATZ- (E) MASSNAHMEN Art der Maßnahme Beschreibung der Maßnahme		BEURTEILUNG / BILANZ BEMERKUNGEN
SCHUTZGUT WASSER				
<p>Bei den überplanten Flächen handelt es sich überwiegend um tiefgrundige, frische, schwachkiesige, stark lehmige Sandböden sowie Lehm Böden nn schwacher Hanglage (Hangschutt mit unbedeutenden Grundwasservorkommen). Es sind Böden mit einem hohen Filter- und Puffervermögen gegenüber dem Eintrag von Schadstoffen.</p> <p>Es werden keine über den allgemeinen Grundwasserschutz hinausgehenden hydrogeologischen Belange betroffen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Reduktion der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung • Erhöhung des Oberflächenabflusses und der Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation durch Flächenversiegelung 	<p>V/M</p> <p>M</p> <p>A</p> <p>A</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Versiegelung und Überbauung auf das unabdingbare Maß • Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zur Befestigung von Flächen, wo nicht mit schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zu rechnen ist • Anlage von Grünflächen und sonstigen Bepflanzungen (Rückhaltung und verzögerte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers) • Brauchwassernutzung über Zisternen. Der Einbau von Zisternen auf Privatgrundstücken ermöglicht die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser für Gartenbewässerung, WC etc. (ca. 2 cbm Speichervolumen). Darüberhinaus entlastet sie die öffentliche Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser und puffert die anfallenden Regenwassermengen. (ca. 2 cbm mit gedrosseltem Ablauf). 	<p>Hinsichtlich der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung ist nur eine Minimierung, keine vollständige Vermeidung der Beeinträchtigungen möglich.</p> <p>Die Minimierung der Flächenversiegelung erfolgt durch eine lockere Bebauung sowie durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsarten.</p> <p>Die Verwendung von Zisternen ermöglicht das zeitlich versetzte Versickern von Regenwasser auf dem Grundstück (Gießen der Gartenflächen) sowie die verzögerte Abgabe von Regenwasser an die Kanalisation (Puffer).</p>

BESTANDSSITUATION	KONFLIKTSITUATION Eingriff / Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Projektwirkungen)	LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG (V), MINIMIERUNG (M) KOMPENSATION DURCH AUSGLEICHS- (A) UND ERSATZ- (E) MASSNAHMEN		BEURTEILUNG / BILANZ BEMERKUNGEN
		Art der Maßnahme	Beschreibung der Maßnahme	
SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE				
Die Acker- und Wiesenflächen sind in ihrem ökologischen Wert als mittel zu bewerten. Kartierte Biotopkomplexe liegen nicht vor. An der Westgrenze des Baugebietes sowie im östlichen Bereich der Nordgrenze finden sich landschaftsprägende Einzelbäume von einem Stammdurchmesser von 40 - 70 cm. Die Wiesenböschung an der nördlichen Grenze ist in ihrem ökologischen Wert als gut zu bewerten.	<ul style="list-style-type: none"> Verlust an Biotopen mit mittlerer ökologischer Wertigkeit durch Überbauung 	M V A A A V	<ul style="list-style-type: none"> Beschränkung der Versiegelung / Überbauung auf das unabdingbare Maß Erhaltung wertvoller Lebensräume / Biotopstrukturen (Wiesenböschung) Naturraum- und landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung des Baugebietes in Verbindung mit der freien Landschaft (vgl. auch Schutzgut Klima / Luft, Landschaft) Anlage der nicht überbauten Flächen als Grünfläche, die extensiv zu pflegen ist Anpflanzung von heimischen Laub- und Obstbäumen sowie von Strauchgruppen zur inneren Durchgrünung und äußeren Einbindung Erhaltung der 4 Bäume an der westlichen sowie der nördlichen Grenze des Baugebietes. 	<p>Die Durchführung der dargelegten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Biotopflächen und die Pflanzmaßnahmen zur inneren Durchgrünung und äußeren Eingrünung der Bebauung können als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 8a angerechnet werden.</p> <p>Nach Durchführung dieser Maßnahmen verbleiben voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die vorgeschlagenen Pflanzmaßnahmen wirken sich darüber hinaus auch positiv auf andere Schutzgüter aus.</p>

BESTANDSSITUATION	KONFLIKTSITUATION	LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG (V), MINIMIERUNG (M) KOMPENSATION DURCH AUSGLEICHS- (A) UND ERSATZ- (E) MASSNAHMEN		BEURTEILUNG / BILANZ BEMERKUNGEN
	Eingriff / Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Projekt- wirkungen)	Art der Maßnahme	Beschreibung der Maßnahme	
SCHUTZGUT LANDSCHAFT (ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD, LANDSCHAFTSBEZOGENE ERHOLUNG)				
<p>Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiese, Acker) am nordwestlichen Ortsrand von Owingen. Das Gebiet ist nur über einen landwirtschaftlichen Betriebsweg frei zugänglich, der das Planungsgebiet von Nord-West nach Süd-Ost durchquert, wobei er hauptsächlich eng parallel zur nördlichen Grenze verläuft.</p> <p>Durch die Realisierung werden der Allgemeinheit Flächen entzogen, die keine besondere Bedeutung für die Erholungseignung haben.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust an Freiflächen im innerörtlichen Bereich 	<p>M</p> <p>M</p> <p>M</p> <p>M</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dimensionierung und Gestaltung der Bebauung in Anpassung an das vorhandene Ortsbild. • Einpassung der Gebäude durch gegliederte, höhenmäßig abgestufte Baukörper • Eingrünung des Baugebietes nach Norden, Westen und Osten hin. • Erhaltung der 4 landschaftsprägenden Bäume 	<p>Durch die Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung der Bebauung werden die verbleibenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes weitestgehend ausgeglichen. Darüber hinaus wirken sie sich positiv auf andere Schutzgüter aus und können als Ausgleichsmaßnahme nach § 8a BNatSchG angerechnet werden.</p>

5.2 Zielsetzung

Aus grünplanerischer Sicht ergeben sich folgende Zielsetzungen, um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den betroffenen Landschaftsraum zu mindern:

- Sorgfältige Eingrünung der baulichen Anlagen in die vorhandene landschaftliche Situation durch entsprechende Ein- und Durchgrünung (neuer Ortsrand)
- Baumpflanzung entlang des landwirtschaftlichen Weges in die freie Landschaft
- Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung von Gebäuden, Betriebs- und Verkehrsflächen (z.B. Fassadenbegrünung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Minimierung der Flächenversiegelung, Einbau von Zisternen, Flachdachbegrünung von Garagen).

5.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Der Umfang erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist abhängig von

- der Flächengröße der beanspruchten Biotope,
- dem überbauten Flächenanteil, ausgedrückt durch die GRZ,
- den ökologischen Wert der beanspruchten Biotope, der durch Wertstufen von 0 - 7 ausgedrückt wird.

Die Bewertung der verschiedenen Flächen orientiert sich an den Wertestufungen nach einem Schema in Anlehnung an Kaule, 1991. Den Wertstufen wurden verschiedene Biotope zugeordnet.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt in acht Wertestufen (vgl. Tab. 1), die mit der jeweiligen Flächengröße multipliziert werden.

Dabei haben Flächen mit der Wertestufe 7 die höchste Bedeutung im Natur- und Landschaftshaushalt und Flächen mit der Wertestufe 0 sind weitgehend ohne Bedeutung (z.B. versiegelte Flächen).

Tab.: Schema zur Bewertung der Schutzgüter, Arten und Biotope bzw. Wasser
(in Anlehnung an KAULE 1991)

Wertstufe	Biotope	Kriterien zur Lebensraumbewertung
7 sehr gut/gut	- Naturschutzgebiet/Naturdenkmal/Lebensraum mit landes- oder bundesweit gefährdeten Arten	
6 noch gut (lokale Bedeutung)	- Biotope, die nach § 24a NatSchG besonders geschützt sind - Lebensraum mit typischen, landesweit rückläufigen Arten	Kleinere Ausgleichsflächen zwischen Nutzflächen und bedeutend für Arten, die in den eigentlichen Kulturlächen nicht mehr vorkommen.
5 weitgehend verarmt (artenschutz-relevant)	- Streuobstbestände mit ungedüngten und 1- bis 2-schurig gemähten Wiesenflächen - extensiv genutztes, mäßig artenreiches Grünland - Brachflächen ohne/mit wenigen Magerkeits-Zeigern - bachbegleitende Erlen- oder Weidengehölze - Fließgewässer mittlerer Wasserqualität mit begleitenden Staudensäumen oder Röhricht - artenreiche, ältere Brachflächen mit Gehölzaufwuchs - Gehölzpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen	Nutzflächen, in denen nur noch wenig standortspezifische Arten vorkommen.
4 verarmt (stark verarmt)	- extensiv genutzte Weideflächen - Streuobstwiese mit intensiver Pflege - extensiv genutztes Grünland - artenarme Brachflächen ohne/mit wenigen Neophyten - brachliegende Ackerflächen - Kleingärten mit alten Obstbäumen und Grünland - Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen/Stauden - Fließgewässer mittlerer Wasserqualität mit regelmäßig gemähten Grasböschungen - Einzelbäume - alte Bausubstanz mit altem Baumbestand	Nutzflächen mit Arten, die überall vorkommen (Allerweltsarten) oder Nutzflächen mit unterdurchschnittlich wenig typischen Arten.
3 stark verarmt (belastend)	- intensiv genutzte Weideflächen - intensiv genutztes, artenarmes Grünland - Brachflächen mit dominierenden, ausbreitungsschwachen Neophyten - Gärten, Kleingärten mit vorwiegendem Gemüseanbau oder Blumenbeeten (Garten der Baugebiete) - unbefestigte, z.T. grasbewachsene Wege - Bankett, Verkehrsgrün - naturnahe Erholungsflächen	Nutzflächen, die nur von wenigen Allerweltsarten (Ubiquisten) nutzbar sind; benachbarte Flächen werden durch Störungen oder Emissionen belastet. Es tritt eine deutliche Trennwirkung auf.
2 extrem verarmt (stark belastend)	- Brachflächen mit dominierenden, ausbreitungsschwachen Neophyten - Gartenbaufläche - Obstplantage - intensiv gepflegte Rasenflächen - Sport-/ Spiel-/ Erholungsflächen (naturfern) - Ackerflächen	Benachbarte Flächen werden durch Störungen oder Emissionen stark belastet. Es tritt eine hohe Trennwirkung für benachbarte Flächen auf.
2,5 extrem bis stark verarmt (stark belastend bis belastend)	- intensiv genutztes Grünland - 4 bis 5malige Mahd und mehrmalige intensive Düngung pro Jahr	

Wertstufe	Biotop	Kriterien zur Lebensraumbewertung
1 weitgehend un- belebt (sehr stark belastend)	<ul style="list-style-type: none">- nicht versiegelte Lagerflächen- Kies-/ Schotterwege / wassergebundene Decken- Rasenpflaster / Schotterrasen	Benachbarte Flächen werden sehr stark beeinträchtigt.
0 unbelebt (sehr stark bela- stend)	<ul style="list-style-type: none">- versiegelte Flächen - Bebauung (Einführung des Regenwassers in die Kanalisation)- verrohrter Bach	

Innerhalb der Bewertungsbereiche wurden von Kaule für die Einstufung der Biotoptypen folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- **Vielfalt** an Pflanzen und Tierarten, die Anzahl der Biozönosen, die Siedlungsdichte der Tierarten und die strukturelle Vielfalt;
- **Seltenheit** als qualitatives Kriterium in Bezug auf Verbreitung zahlenmäßiger Vorkommen oder zeitlichen Entwicklung einer Erscheinungsform (insbes. Rote Listen-Arten, Biotop, Landschaftsausschnitt);
- **Natürlichkeit** für den Grad der Beeinflussung einer Landschaft durch den Menschen;
- **Gefährdung** als Verringerung des Vorkommens von Tieren und Pflanzen im Vergleich zur Norm;
- **Unersetzbarkeit** (Reproduzierbarkeit) entweder durch menschliche Eingriffe nicht herstellbare oder in der Natur in absehbarer Zeit nicht regenerierbare Erscheinungsformen, z.B. Wälder, Moore;
- **Vollkommenheit** als quantitatives Kriterium in Bezug auf die optimale Ausprägung einer komplexen Erscheinungsform innerhalb ihrer Variationsbreite;
- **Repräsentanz** für das Vorkommen von charakteristischen Arten und Biotopen in einer bestimmten Ausprägung im Vergleich zu einem größeren Gebiet;
- **Strukturell-visuelle Vielfalt** für die optimale Landschaftsraumentwicklung.

Durch den Bewertungsrahmen können über die Differenz vor und nach der Bebauung Angaben über Art und Umfang von erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 8a-c BNatSchG gemacht werden.

		Bestand			Planung			Differenz
		qm	Wert *1	Gesamt- wert	qm	Wert *1	Gesamt- wert	Wert *1
1.	Gebäude							
1.1	WA (gepl. incl. befest. Flächen), GRZ 0,3	--	0	--	4.650	0	0	± 0
2.	Straßen/Wege/Hofflächen							
2.1	Asphalt / Betonpflaster	173	0	0	1.485	0	0	± 0
2.2	Verkehrsgrün	--	0	--	45	4	180	+ 180
2.3	Rasenweg (öffentl. Grünfl.)	792	1	792	535	1	535	- 257
3.	Landwirtschaftliche Nutzfläche							
3.1	Grünland	10.415	3	31.245	--	3	--	- 31.245
3.2	Acker	2.410	2	4.820	--	2	--	- 4.340
4.0	Grünflächen							
4.1	öffentliche Grünfläche	--	4	--	1.065 *3	4	4.260	+ 4.260
4.2	private Grünfläche / Pflanzgebot	--	4	--	530	4	2.120	+ 2.120
5.	Private Gartenbereiche							
5.1	WA 1	--	3	--	5.480	3	16.440	+ 16.440
6.0	Bäume (Stck. à 20 qm*2)	--	4	--	(53 Stck)	4	(4.240)	(+ 4.240)
	Gesamtfläche	13.790	--	36.857	13.790	--	27.879	8.978
	Prozent	Bestand	%	100	Planung	%	75,6	- 24,4

*1 Wertstufen in Anlehnung an Kaule 1991 (s. auch Tabelle I)

*2 Theoretischer Ausgleichswert. Die vorhandenen Bäume werden erhalten.

*3 1.600 qm Gesamtfläche abzgl. 535 qm Rasenweg. (Pos. 2.3)

5.4 Zusammenfassung

Die Belange von Naturschutz und Landespflege sind nach § 1a BauGB, i.V.m. § 8a Abs. 1 BNatSchG, zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um das Vermeidungsgebot (§ 11 Abs. 1 NatSchG), die Ausgleichspflicht (§ 11 Abs. 1 und 2 NatSchG) und die Ersatzpflicht (§ 11 Abs. 3 NatSchG).

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes "Guggenbühl" erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, wie die vorangegangenen Gegenüberstellungen darlegen. Zur Minimierung und zum Ausgleich der durch die geplanten Vorhaben entstehenden unvermeidbaren Eingriffe können in Anlehnung an den § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes sowie 1a Baugesetzbuch in Ansatz gebracht werden:

Folgende Vermeidungsmaßnahmen, die die zu erwartenden Eingriffe im Planungsgebiet vermeiden oder minimieren, werden durchgeführt:

- Minimierung negativer klimatischer Effekte durch eine Ein- und Durchgrünung;
- Schutz und Wiederverwendung des Oberbodens;
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten und;
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unabdingbare Maß;
- Gestaltung der unbebauten Flächen als Grünflächen bzw. gärtnerisch genutzte Flächen.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden im Planungsgebiet durchgeführt:

- Anlage von Gehölzpflanzungen an den Baugebietsgrenzen im Norden, Westen und Osten mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Lebens- und Rückzugsraum für Tierarten, zur optischen Einbindung in die Landschaft. Die dafür bereitgestellten Flächen betragen 1.595 qm;
- Pflanzung von 21 Bäumen innerhalb der Privatgrundstücke als innere Durchgrünung;
- Pflanzung von 12 Bäumen im Straßenbereich als innere Durchgrünung;
- Flächige Pflanzung von 13 Bäumen und Sträuchern in der öffentlichen Grünfläche parallel zum landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg an der Nordgrenze;
- Flächige Pflanzung von 7 Bäumen und Sträuchern in den privaten Grünflächen an der West- und Ostgrenze;
- Anlage von Zisternen zur Rückhaltung, Pufferung und Nutzung von Regenwasser;

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können den Eingriff in Natur und Landschaft rein rechnerisch nicht ausgleichen. Die Baumaßnahmen führen zu einem Ausgleichsdefizit von 8.978 Punktwerten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser erfolgt durch die Anlage von Zister-
nen eine Einsparung des Wasserverbrauches, ein verzögerter Abfluß und
eine Abwasserentlastung.

Diese Festsetzung kann als Ausgleichsmaßnahme für die Versiegelung an-
gerechnet werden.

Die Maßnahme führt zu einer Reduzierung des Ausgleichsdefizites.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes

Zur Kompensation innerhalb des Baugebietes "Guggenbühl" nicht aus-
gleichbarer Eingriffe verpflichtet sich die Gemeinde, Maßnahmen zur Auf-
wertung und zur Förderung der Biotopvernetzung auf dem Flst.Nr. 314
im Ortsteil Billafingen durchzuführen (s. Skizze "Bestand").

Als Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen (s. auch Skizze "Planung"):

- Extensivierung des vorhandenen intensiv genutzten, dränierten und
stark gedüngten (Schwemmgülle) Grünlandes durch extensive Pfl-
ge/Nutzung mit maximal 2-schüriger Mahd pro Jahr (Ende Ju-
ni/September), Abtransport des Mähgutes, Verzicht auf Düngung und
Rückbau der Dränage.
Langfristiges Ziel: Entwicklung zur Streuwiese (ca. 6.000 qm)
- Anpflanzen von mindestens 5-reihigen ca- 6-8 m breiten Feldhecken
mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Aufwertung des vor-
handenen Grünlandes und zur Förderung der Biotopvernetzung (lineare
Strukturen). Berücksichtigung, Schutz und Pflege der vorhandenen klei-
nen Schilfbestände an der Ostgrenze bei den Pflanzarbeiten. (ca. 1.200
qm).
- Gewährleistung einer langfristigen Pflege (Biotopmanagement).

Alle Maßnahmen sind in enger Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten
und der unteren Naturschutzbehörde zu planen und durchzuführen.

Das rechnerische Defizit, das sich durch die Bilanzierung innerhalb des
Baugebietes ergibt, wird durch die Kompensationsmaßnahmen außerhalb
des Planungsgebietes vollständig ausgeglichen. Siehe folgende Tabelle:

Ausgleichsfläche nach § 8a BNatSchG im Ortsteil Billafingen

	Bestand			Planung			Differenz
	qm	Wert *1	Gesamt- wert	qm	Wert *1	Gesamt- wert	Wert *1
1 intensiv genutztes und gedüngtes Grünland (Schwemmgülledüngung)	7.150	2,5	17.875	--	--	--	-17.875
2 Schilfbestand am Graben (Osten)	50	5	250	50	5	250	+0
3 5-reihige Feldhecken	--	--	--	1.150	5	5.750	+5.750
4 Extensive Streuwiese	--	--	--	6.000	4	24.000	+24.000
Gesamtfläche	7.200		18.125	7200		30.000	+11.875
Prozent			100			165,5	+65,5

Dem positiven Differenzwert von 11.875 Einheiten steht der negative Bilanzwert vom 8.978 Einheiten gegenüber. Das Defizit ist ausgeglichen. Die positive Differenz vom 2.897 Werteinheiten kann dem Ökokonto gutgeschrieben werden.

Es kann davon ausgegangen werden, daß nach Durchführung der Maßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt ist. Die Eingriffsfolgen können damit inner- und außerhalb des Bebauungsplanes in einem vollständigen Umfang als kompensiert angenommen werden.

6. Erschließung

6.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine Stichstraße mit Wendefläche von der Straße Guggenbühl aus.

Auf die Anlage eines separaten Gehweges wird auf Grund des relativ geringen Verkehrsaufkommens verzichtet. Die Einbeziehung der Erschließungsstraße in die 30-km Zone ist beabsichtigt. Deshalb werden Sichtdreiecke auch nur in geringer Größe ausgewiesen.

Zwischen der Stichstraße und dem Bernhard-Endres-Weg wird ein Fußweg ausgewiesen.

Entsprechend der Satzung der Gemeinde Owingen vom 25. Februar 1997 über örtliche Bauvorschriften für die Herstellung notwendiger Stellplätze im Gebiet der Gemeinde Owingen wird die Stellplatzverpflichtung für Einfamilienhäuser auf 2 für Zweifamilienhäuser auf 3 erhöht.

Öffentliche Stellplätze können längs der Planstraße angelegt werden in Verbindung mit den geplanten Baumanpflanzungen. Die Wendefläche (nicht für

LKW geeignet) sollte freigehalten werden für die Erschließung der Grundstücke und ggf. als Aufenthaltsbereich für Kinder.

Berücksichtigt wird eine künftige Erweiterung des Baugebietes nach Osten.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt über ein neu einzurichtendes Leitungsnetz in der Planstraße A. In der Straße Guggenbühl ist das Leitungsnetz (Mischwasserkanal, Trinkwasser, Strom, Telekom, Gas) mit den erforderlichen Anschlüssen in ausreichender Dimensionierung vorhanden. Mit der Anlage der Stichstraße werden die Ver- und Entsorgungsleitungen in das Planungsgebiet hineingeführt.

Für die niederspannungsseitige Stromversorgung des Baugebietes ist der Aufbau eines Kabelnetzes vorgesehen.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	1,38 ha
Allgemeines Wohngebiet WA	ca.	1,04 ha
Grünflächen	ca.	0,19 ha
Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün	ca.	0,15 ha

8. Kosten

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Gemeinde Owingen.

Entsprechend der Gemeindesatzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen sind die anfallenden Kosten für die ökologische Aufwertung von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabensträgern zu übernehmen.

9. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für

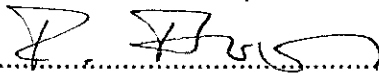
Umlegung
Grenzregelung
Enteignung
Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

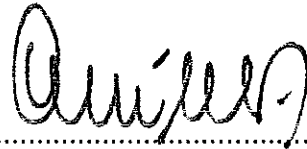
Freiburg, den 11.01.2000

Owiningen, den 19. Juni 2000

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTRASSE 32
79100 FREIBURG



Planer



Bürgermeister

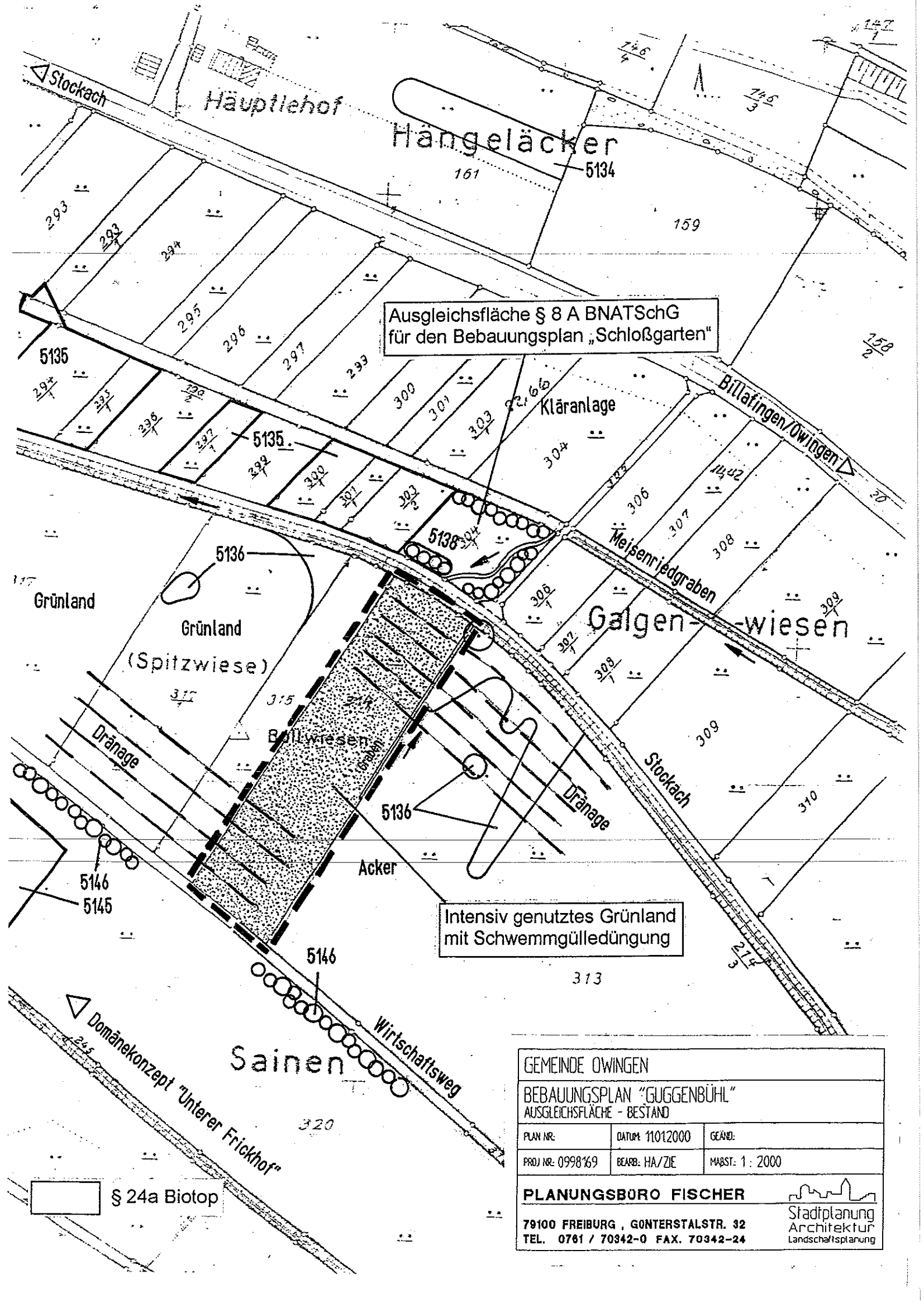
Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Owiningen vom 30. Mai 2000 überein.

Owiningen, den 19. Juni 2000,



Bürgermeister

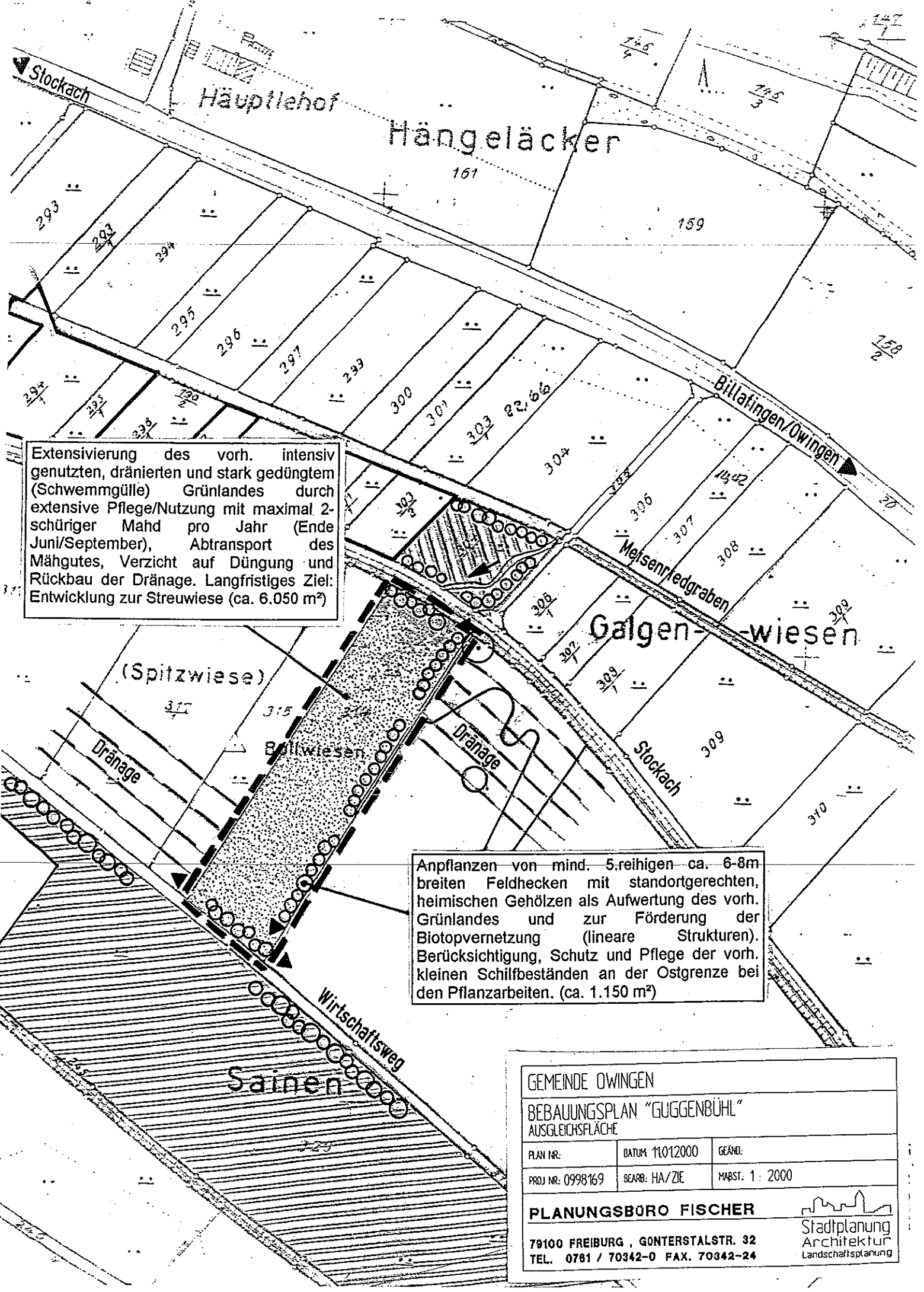


Ausgleichsfläche § 8 A BNATSchG
für den Bebauungsplan „Schloßgarten“

Intensiv genutztes Grünland
mit Schwemmgüledüngung


§ 24a Biotop

GEMEINDE OWINGEN		
BEBAUUNGSPLAN "GUGGENBUHL"		
AUSGLEICHSFLÄCHE - BESTAND		
PLAN NR.	DATUM 11012000	GEAND.
PROJ NR. 0998169	BEARB. HA/ZIE	MAßST. 1 : 2000
PLANUNGSBÜRO FISCHER		
79100 FREIBURG, GÖNTERSTALSTR. 32		Stadtplanung
TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24		Architektur
		Landschaftsplanung



Extensivierung des vorh. intensiv genutzten, dränierten und stark gedüngtem (Schwemmgülle) Grünlandes durch extensive Pflege/Nutzung mit maximal 2-schüriger Mahd pro Jahr (Ende Juni/September), Abtransport des Mähgutes, Verzicht auf Düngung und Rückbau der Dränage. Langfristiges Ziel: Entwicklung zur Streuwiese (ca. 6.050 m²)

Anpflanzen von mind. 5-reihigen ca. 6-8m breiten Feldhecken mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Aufwertung des vorh. Grünlandes und zur Förderung der Biotopvernetzung (lineare Strukturen). Berücksichtigung, Schutz und Pflege der vorh. kleinen Schilfbeständen an der Ostgrenze bei den Pflanzarbeiten. (ca. 1.150 m²)

GEMEINDE OWINGEN		
BEBAUUNGSPLAN "GUGGENBÜHL"		
AUSGLEICHFLÄCHE		
PLAN NR.:	DATUM: 11.01.2000	GEÄND.:
PROJ. NR.: 0998169	BEARB.: HA/ZIE	MAßST. 1: 2000
PLANUNGSBÜRO FISCHER		
79100 FREIBURG, GONTERSTALSTR. 32		Stadtplanung
TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24		Architektur
		Landschaftsplanung