

Fertigung :2.....
Anlage :2.....
Blatt :1 - 19..

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Schloßgarten" der Gemeinde Owingen, OT Billafingen (Bodenseekreis)

1. Grund der Planaufstellung

Das Planungsgebiet im Ortskern von Billafingen ermöglicht die Ausweisung von innerörtlichen Wohnbauflächen. Dadurch kann die Inanspruchnahme weiterer Flächen am Ortsrand vermieden werden.

Eine Überplanung des Bereiches ist erforderlich und sinnvoll, da die in den Bebauungsplänen "Halden" und "Billafingen-Ost" noch vorhandenen, unbebauten Grundstücke nicht zum Verkauf angeboten werden. Die Bauplätze im Abrundungsgebiet bei der Kirche sind mit einer Ausnahme bereits bebaut.

Um der weiteren Nachfrage, insbesondere einheimischer Interessenten, nach Baugrundstücken entsprechen zu können, hat die Gemeinde Owingen im Jahr 1996 eine Fläche mit ca. 70 ar im "Schloßgarten" erworben, die im rechtskräftigen Bebauungsplan "Billafingen-Ost" aus dem Jahr 1972 noch als "Grünfläche-Parkanlage" ausgewiesen ist.

2. Übergeordnete Planung

Im derzeit laufenden Verfahren zur generellen Überarbeitung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Siplingen hat die Gemeinde Owingen die Umänderung eines Teils der Grünfläche mit ca. 70 ar im Bebauungsplan "Billafingen-Ost" in ein Wohngebiet aufnehmen lassen. Zwischenzeitlich fand die Offenlage des Flächennutzungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB statt, ohne daß Einwände gegen die Bebauung vorgebracht wurden.

Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg hat mit Schreiben vom 21. Juni 1996 mitgeteilt, daß den Erfordernissen des Denkmalschutzes (wegen des benachbarten, denkmalgeschützten Schlosses) durch eine entsprechende Planung entsprochen werden kann.

Nach Mitteilung des Landratsamtes Bodenseekreis ist unter diesen Voraussetzungen die Aufstellung des Bebauungsplanes im sogenannten Parallelverfahren auf der Grundlage von § 8 Abs. 3 BauGB möglich.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 0,7 ha. Es liegt im Ortskern von Billafingen angrenzend an den Schloßgarten und umfaßt das Flst.Nr. 83/5 sowie Teilflächen (Gehweg) der tangierenden Landesstraße L 205 (Owinger Straße).

4. Planungskonzept

Das Planungsgebiet wird mit Einzel- und Doppelhäusern auf Grundstücken von ca. 500 - 640 m² bebaut. Dabei wird die Hanglage und die im Südwesten angrenzende Ortsdurchfahrt (Owinger Straße) berücksichtigt.

Im unteren Bereich fällt das Gelände gegenüber der Ortsdurchfahrt leicht ab. Im Norden steigt es steil an. Entsprechend wird eine Gliederung der Nutzungen und Bauformen durchgeführt. Längs der Owinger Straße werden die Baukörper mit der Traufe parallel der Straße erstellt, um den Straßenraum zu fassen. Es können Einzel- oder Doppelhäuser erstellt werden. Direkt an der Jakenburgstraße werden 3 straßenbegleitende Einzelhäuser ausgewiesen.

Im Zentrum des Gebietes werden 5 Baukörper (Einzelhäuser) um die Wendefläche am Ende der Stichstraße gruppiert. Sie werden in ihrer Ausrichtung leicht gedreht um den Platzraum besser zu fassen und die Dachflächen mehr in Richtung Süden zu orientieren.

Das tiefliegende Gelände ist entsprechend den beigefügten Schemaschnitten aufzufüllen, damit die Gebäude nicht in einer Senke zu liegen kommen und der Anstieg des Hanges im Norden gemindert wird.

Entsprechend der Darstellung in beigefügten Schemaschnitten sind die Gebäude 1 ½ geschossig konzipiert. Dabei erscheinen die Baukörper im Norden aufgrund der Hanglage talseitig 2-geschossig. Die festgesetzten Wand- und Firshöhen ermöglichen die Errichtung von 2 Vollgeschossen.

Die Gebäude längs der Ortsdurchfahrt werden mit den Baugrenzen weiträumig umfahren um hier alternativ zu einer Einzelhausbebauung auch Doppelhäuser oder kleinere gewerbliche Einheiten zuzulassen. Diese Bauzeile wird als Mischgebiet ausgewiesen. Dies entspricht der vorhandenen Struktur (Landmaschinenreparaturbetrieb östlich der Owinger Straße) längs der Ortsdurchfahrt und dem Ziel, auch kleinere nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe hier zuzulassen. Die zulässigen Nutzungen in den Mischgebieten werden entsprechend festgesetzt. Auch Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie mit der vorhandenen Durchmischung von Wohnnutzung und kleineren Gewerbebetrieben - ebenfalls mit Wohnungen - nicht verträglich sind.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird begrenzt, um zu vermeiden, daß in diesem innerörtlichen Baugebiet eine deutlich über die Umgebung hinausgehende Verdichtung entsteht. Dies würde der gewachsenen aufgelockerten Struktur von Billafingen widersprechen.

Längs der Ortsdurchfahrt wird ein 5,00 breiter öffentlicher Grünstreifen ausgewiesen um eine Distanzzone zur Bebauung herzustellen und das Gebiet einzugrünen. Ein breiterer Grünstreifen würde von den relativ kleinen gewerblich zu nutzenden Grundstücken an der Owinger Straße zu viel Fläche erfordern.

Darüberhinaus sind 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 festgesetzt. Ergänzt werden die grünordnerischen Festsetzungen durch Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung - Begrenzung der versiegelten Flächen, Einbau von Zisternen zur Brauchwassernutzung.

Eine Oberflächenwasserversickerung kann nicht verbindlich festgesetzt werden, da der Baugrund dies nicht zuläßt.

Die Lage der Stellplätze und Garagen wird festgelegt um bei der für Billafingen intensiven Bebauung gegenseitige Störungen durch Zu- und Abfahrten zu minimieren.

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.

Das Planungsgebiet grenzt direkt an die Landesstraße L 205. Deshalb sind die Fassaden (Wände und Fenster) der Gebäude so auszubilden, daß Beeinträchtigungen für die Wohnräume aufgrund von Lärmemissionen reduziert werden.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung (§ 8a BNatSchG)

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

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 8 BNatSchG und nach § 1a BauGB 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 Eingriff / Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Projektwirkungen)	LANDESPFLERISCHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG (V), MINIMIERUNG (M) KOMPENSATION DURCH AUSGLEICHS- (A) UND ERSATZ- (E) MASSNAHMEN		BEURTEILUNG / BILANZ BEMERKUNGEN
		Art der Maßnahme	Beschreibung der Maßnahme	
SCHUTZGUT KLIMA / LUFT				
Bei den überplanten Flächen handelt es sich sowohl um Kaltluftproduktionsflächen (Grünland, Brache) als auch um Frischluftproduktionsflächen (Einzelbäume, Obstgehölze, Hecken).	<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 - Verlust von kaltluft- und frischluftproduzierender Vegetation 	M	<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 	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.
		V/M		
		V/M		
		V		
		V/M		
		M/A		
		M/A		

BESTANDSSITUATION	KONFLIKTSITUATION Eingriff / Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Projektwirkungen)	LANDESPFLERISCHE 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 stark lehmige Sandböden und Lehmböden in schwacher Hanglage lt. Ökologischer Standorteignungskarte (Meluf 1990). 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>	<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) 	<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>

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 BODEN				
<p>Für die geplante Bebauung und Nutzung wird eine ca. 0,7 ha große Fläche in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich um stark lehmige Sandböden und Lehm Böden mit mittlerer bis großer Nährkraft (Meluf 1989).</p> <p>Lt. Landschaftsplan (Vorentwurf 1995) besitzt der Boden ein hohes Filter- und Puffervermögen und daher eine große Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Die Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen ist mittel bis hoch zu bewerten. Die durch die geplante Überbauung und Befestigung in Anspruch genommene Fläche ist derzeit sowohl Grünland als auch Brachfläche. Die Brachfläche ist derzeit aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen. Die innerörtliche Lage erschwert darüber hinaus eine intensive landwirtschaftliche Nutzung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vollständiger Verlust der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung und Überbauung • Beeinträchtigung z.T. Verlust der Bodenfunktionen in wasserdurchlässig befestigten Bereichen • Beeinträchtigung, z.T. Verlust der vorhandenen Bodenfunktionen durch <ul style="list-style-type: none"> - Bodenabtrag - Veränderung des Bodengefüges - Bodenverdichtung 	<p>M</p> <p>M</p> <p>M</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Versiegelung auf das unabdingbare Maß: <ul style="list-style-type: none"> - Effiziente Erschließung - Größtmögliche Reduzierung der Straßenquerschnitte - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Befestigung der Stellplätze, fußläufigen Wegeverbindungen, privaten Zufahrten etc. • Minimierung der Erdbewegungen auf das unabdingbare Maß • Schonende Bauverfahren; fachgerechter Umgang mit Oberboden 	<p>Die Eingriffe durch Flächenversiegelung können nicht vollständig vermieden, jedoch durch die landespflegerischen Maßnahmen minimiert 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 ARTEN UND BIOTOPE				
<p>Die Brachfläche und die extensiv genutzte Wiese sind in ihrem ökologischen Wert als mittel zu bewerten. Es sind kleinere Ausgleichsflächen zwischen der umgebenden Bebauung und haben insbesondere als Nahrungs- und Rückzugsraum und Raststätte für Tierarten eine Bedeutung. Durch die isolierte Lage (Bebauung von vier Seiten) wird der Artenaustausch nach außen erschwert. Die Hainbuchenhecke sowie die Thujahecken haben als geschnittene Hecke einen geringen Biotopwert. Darüber hinaus sind Thuja-Pflanzen weder standortgerecht noch heimisch.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Verlust an Biotopen mit mittlerer ökologischer Wertigkeit (Einzelbäume, Brachflächen) durch Überbauung 	<p>M V A A A V</p>	<ul style="list-style-type: none"> Beschränkung der Versiegelung / Überbauung auf das unabdingbare Maß Erhaltung wertvoller Lebensräume / Biotopstrukturen 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 drei Laubbäume entlang der Owinger Straße 	<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 (Projektwirkungen)	Art der Maßnahme	Beschreibung der Maßnahme	
SCHUTZGUT LANDSCHAFT (ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD, LANDSCHAFTSBEZOGENE ERHOLUNG)				
<p>Es handelt sich um innerörtliches Baugebiet Das Gebiet ist für die Allgemeinheit nicht frei zugänglich. Es besteht eine unmittelbare Beziehung zum denkmalgeschützten Schloß.</p> <p>Innerhalb des Planungsgebietes gliedern und beleben die vorhandenen, größeren Einzelbäume das Landschaftsbild.</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, insbesondere zum angrenzenden denkmalgeschützten Schloß • Einpassung des Gebäudes durch einen gegliederten, höhenmäßig abgestuften Baukörper • Eingrünung des Baugebietes zur Owinger Straße mit einer drei Meter breiten Hecke • Erhaltung der drei Laubbäume entlang der Owinger Straße 	<p>Durch die Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung der Bebauung werden die verbleibenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes weitestgehend ausgeglichen.</p> <p>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.
- Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung von Gebäuden, Betriebs- und Verkehrsflächen (z.B. Fassadenbegrünung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Minimierung der Flächenversiegelung).

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 die Kriterien Vielfältigkeit, Seltenheit, Natürlichkeit, Unersetzbarkeit, Repräsentanz und strukturell-visuelle Vielfalt ausgedrückt wird.

Die Bewertung der verschiedenen Flächen orientiert sich an Werteinstufungen unterschiedlicher Bewertungsverfahren im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung (Niedersächsischer Städtetag, Bezirksregierung Rheinhesen-Pfalz etc.).

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

Dabei haben Flächen mit der Wertestufe 5 die höchste Bedeutung im Natur- und Landschaftshaushalt und Flächen mit der Wertestufe 0 sind weitgehend ohne Bedeutung (z.B. versiegelte Flächen).

Tabelle 1: Zuordnung von Wertefaktoren und ihre Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt

Wertfaktor	Bedeutung für Natur- und Landschaftshaushalt
0	weitgehend ohne Bedeutung
1	sehr geringe Bedeutung
2	geringe Bedeutung
3	mittlere Bedeutung
4	hohe Bedeutung
5	sehr hohe Bedeutung

Die vorgegebenen Wertestufen sind flexible Mittelwerte und können in begründeten Fällen, um örtlichen oder regionalen Gegebenheiten Rechnung zu tragen, unter- oder überschritten werden.

Innerhalb der Bewertungsbereiche werden 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.

Die Zuordnung von ziffernmäßiger Bewertung wird um eine verbale Bewertung ergänzt. Dies erhöht die Verständlichkeit und mindert die Gefahr von Fehleinschätzungen.

5.3.1 Flächenbilanz und Bewertung vor der Bebauung

a) Rechnerische Bewertung

Tabelle 2: Flächenbilanz vor der Bebauung

Biotoptyp / Nutzungsart		Flächenanteil nach Biotopwert (m ²)					
		ohne Bedeutung 0	sehr gering 1	gering 2	mittel 3	hoch 4	sehr hoch 5
Wiese mit jungen Obstniederstämmen	m ²			4.130			
Junge Gartenbrache	m ²			2.283			
Junge Hainbuchenhecke	m ²		147				
Thujahecke	m ²		192 250				
Gehweg	m ²	117					
Summe	m ²	117	589	6.413			

b) Verbale Bewertung

Die Fläche gehört aufgrund der innerörtlichen Lage und der ehemaligen Gartennutzung zu den Grünanlagen des Siedlungsbereiches.

Die Wiese mit den jungen Niederstämmen ist ebenso wie die junge Gartenbrache in ihrem ökologischen Wert als gering zu bewerten. Der Lebensraum wird eingeschränkt durch die vorhandene Bebauung von vier Seiten. Dadurch wird die Fläche von der freien Landschaft isoliert und damit wird ein Artenaustausch erschwert. Darüber hinaus ist das Gebiet zu kleinflächig für den Erhalt dauerhaft überlebensfähiger Populationen.

Die junge Hainbuchenhecke sowie die Thujahecken haben als geschnittene Hecke einen sehr geringen Biotopwert. Außerdem sind Thuja-Pflanzen weder standortgerecht noch heimisch.

5.3.2 Flächenbilanz und Bewertung nach der Bebauung

a) Rechnerische Bewertung der Flächenwerte

Biotoptyp / Nutzungsart		Flächenanteil nach Biotopwert (m ²)					
		ohne Bedeutung 0	sehr gering 1	gering 2	mittel 3	hoch 4	sehr hoch 5
Ersetzen der Thujahecke entlang der Owinger Strasse durch eine fünf Meter breite Pflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen	m ²				312		
Pflanzung von einem Baum* je Privatgrundstück 11 Bäume					110		
Pflanzung von Bäumen* im Straßenbereich 4 Bäume	m ²				40		
Öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün	m ²		25				
Straßen, Parkplätze = versiegelte Flächen	m ²	869					
Überbaute Fläche (0,4 von 1.586 m ² 0,35 von 1548 m ² 0,3 von 2778 m ²)	m ²	634 542 834					
Privates Grün: Nicht bebaubare Fläche 60 % von 1.586 65 % von 1.548 70 % von 2.778				952 1.006 1.945			
Summe	m ²	2.879	25	3.903	462		
* Neugepflanzte Bäume werden zusätzlich zur Qualität der Grundfläche mit 10 m ² Fläche und mit dem Wertefaktor 3 in Ansatz gebracht.							

5.3.3 Gesamtbilanz vor und nach der Bebauung

Tabelle 3: Gesamtbilanz Vorher - Nachher

Flächeneinheit	vor Bebauung			nach Bebauung		
	Fläche in qm	Wert- faktor	Punkt- wert	Fläche in qm	Wert- faktor	Punkt- wert
Flächen ohne Bedeutung	117	0	-	2.879	0	-
Flächen mit sehr geringer Bedeutung	589	1	589	25	1	25
Flächen mit geringer Bedeutung	6.413	2	12.826	3.903	2	7.806
Flächen mit mittlerer Bedeutung		3		462	3	1.386
Flächen mit hoher Bedeutung		4			4	
Flächen mit sehr hoher Bedeutung		5			5	
Gesamteingriff			13.415			9.217
Bilanz						~ 4.198

Wie die Gegenüberstellung zeigt, verbleibt ein rechnerisches Defizit von 4.198 Punktwerten.

Verbale Bewertung von Maßnahmen und Wirkungszusammenhängen, die über den flächenbezogenen Wertefaktor nicht erfaßt werden können

Schutzgut Wasser

Durch die Anlage von Zisternen erfolgt eine Einsparung des Wasserverbrauches, ein verzögerter Abfluß und eine Abwasserentlastung.

Diese Festsetzung kann als Ausgleichsmaßnahme für die Versiegelung angerechnet werden, wobei eine flächenbezogene Werterfassung nicht erfolgt.

Die Maßnahme führt zu einer Reduzierung des Ausgleichsdefizites.

Schutzgut Boden

Nach dem § 1a BauGB ist es Pflicht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Mit dem Baugebiet „Schloßgarten“ wird eine innerörtliche Baulücke geschlossen. Aufgrund vorhandener Anbindungs- und Nutzungsstrukturen (z.B. Kanalisation, Straßen, usw.) verringert sich der Flächenbedarf im Vergleich zu einer Ortsrandbebauung. Durch geringere Erschließungskosten wird ein kostensparendes Bauen ermöglicht.

Die jetzige Fläche ist in ihrer landwirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit eingeschränkt (Bebauung von vier Seiten, Topographie). Durch die innerörtliche Verdichtung bleibt landwirtschaftliche Fläche am Ortsrand, die besser genutzt werden kann, erhalten.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch Schließung von Siedlungslücken wird eine Integration des geplanten Baugebietes in die vorhandene Bebauung erreicht.

Dadurch wird die Vergrößerung des Siedlungsgebietes am Dorfrand bzw. eine Ausweitung in die freie Landschaft nicht erforderlich.

Der Eingriff am Siedlungsrand in das Landschaftsbild ist höher zu bewerten, zumal die innerörtliche Fläche keine besonderen erlebniswirksamen Strukturen aufweist (z.B. große Bäume) und für Erholungssuchende nicht zugänglich ist.

Die angeführten Gründe sprechen für die Ausweisung des Baugebietes im Innerortbereich; eine vergleichbare Baugebietsausweisung am Ortsrand stellt einen erheblich stärkeren Eingriff in Natur, Landschaft und Ortsbild dar.

5.4 Zusammenfassung

Die Belange von Naturschutz und Landespflege sind nach § 1a (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7) BauGB, ergänzt um die in § 8a Abs. 1 BNatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, 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 "Schloßgarten" 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 einer 5 Meter breiten Gehölzpflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Lebens- und Rückzugsraum für Tierarten, zur optischen Einbindung in die Landschaft und als Immissionschutz gegenüber der Straße. Die dafür bereitgestellte Fläche beträgt 312 qm;
- Pflanzung von 11 Bäumen innerhalb der Privatgrundstücke als innere Durchgrünung;
- Pflanzung von 4 Bäumen im Straßenbereich als innere Durchgrünung;
- Anlage von Zisternen zur Rückhaltung 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 4.198 Punktwerten.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes

Zur Kompensation innerhalb des Baugebietes "Schloßgarten" nicht ausgleichbarer Eingriffe verpflichtet sich die Gemeinde, Maßnahmen zur Aufwertung und zur Förderung der Biotopvernetzung auf dem Flst.Nr. 3041/1 durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden mit dem Amt für Kreisentwicklung abgestimmt.

Das Flurstück wird intensiv als Grünland genutzt. Es liegt im Außenbereich und wird als Fläche mit mittlerer ökologischer Bedeutung im Naturhaushalt eingestuft. Im Norden grenzt der Meisenriedgraben an, im Osten ein Wirtschaftsweg, im Süden die Stockach und im Westen Grünland, das als § 24a Biotop kartiert wurde. Im Südwesten steht entlang des Weges eine ca. 20 Meter lange Feldhecke, die ebenfalls als 24a Biotop kartiert wurde.

Das Flurstück ist 2076 m² groß. Davon nimmt die Hecke ca. 160 m ein.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Aufwertung des vorhandenen Grünlandes durch eine extensive Pflege / Nutzung mit max. zweischüriger Mahd pro Jahr. Ende Juni / September. Abtransport des Mähgutes zur Aushagerung. Keine Düngung. Langfristig Entwicklung zur Streuwiese. Die dafür bereitgestellte Fläche beträgt 1.076 m².
- Anpflanzung einer mind. 5-reihigen ca. 8,00 m breiten Feldhecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß der Artenliste als Aufwertung des vorhandenen Grünlandes und Förderung der Biotopvernetzung.
Die Pflege soll extensiv erfolgen. Der Pflanzabstand soll ca. 1,50 Meter und der Reihenabstand 1,50 m betragen. Die Pflanzgröße soll bei Heistern 150/175, bei zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art 60/80, 80/100 oder 100/150 betragen. Pro 100 m² sollen ein Baum I. Ordnung der Sortierung 18/20, zwei Bäume II. Ordnung der Sortierung 16/18 sowie 5 Heister und 40 Sträucher gepflanzt werden. Die Gehölze sind zu verankern. Gegebenenfalls sind Schutzeinrichtungen zu erstellen.
Die Fertigungs- und Entwicklungspflege soll mind. 3 Jahre betragen. Die dafür bereitgestellte Fläche beträgt ca. 1.000 m².

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

Bei einem Ausgleichsdefizit von 4.198 Punktwerten und einer Aufwertung um 2 Wertestufen (Grünland im Außenbereich als Fläche mit mittlerer Bedeutung wird durch Aufwertungsmaßnahmen zur Fläche mit sehr hoher Bedeutung) sind ca. 2.100 m² Fläche erforderlich. Dies wird mit der 2.076 m² großen Ausgleichsfläche annähernd erreicht.

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 nahezu vollständigen Umfang als kompensiert angenommen werden.

6. Erschließung

6.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Zentrums des Planungsgebietes erfolgt über eine kurze Stichstraße mit Wendefläche von der Owinger Straße an.

Der konzipierte Bauplatz im Süden wird direkt an die Owinger Straße angebunden um eine aufwendige, flächenintensive Erschließung von der Wendefläche aus zu vermeiden.

Die Gebäude im Norden werden direkt von der Jakenburgstraße aus erschlossen.

Zwischen Wendefläche und der Jakenburgstraße 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 und des Ortsteils Billafingen wird die Stellplatzverpflichtung für Einfamilienhäuser auf 2 für Zweifamilienhäuser auf 3 erhöht.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist erforderlich, da die Jakenburgstraße intensiv vom landwirtschaftlichen Verkehr genutzt wird und längs der Owinger Straße (Landesstraße) Behinderungen durch parkende Fahrzeuge zu vermeiden sind. Aufgrund der unzureichenden Anbindung an den OPNV ist aber mit einem erhöhten Fahrzeugbestand zu rechnen.

Öffentliche Stellplätze können im Bereich der Wendefläche angelegt werden.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt über das bestehende Leitungsnetz in der Jakenburgstraße. In der Owinger Straße ist das Leitungsnetz noch zu ergänzen. Mit der Anlage der Stichstraße werden die Ver- und Entsorgungsleitungen in das Planungsgebiet hineingeführt.

Zur Entwässerung der im Norden gelegenen Baukörper werden Grundstücke mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers belastet.

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

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	0,75 ha
Allgemeines Wohngebiet WA	ca.	0,43 ha
Mischgebiet MI	ca.	0,16 ha
Grünfläche (öffentlich)	ca.	0,03 ha
Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün	ca.	0,13 ha

8. Kosten

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

Entsprechend der Gemeindefassung 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 21.10.1997
geändert 05.12.1997
geändert 03.02.1998
geändert 14.05.1998

Owingen, den 26. Mai 1998

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTRASSE 32
79100 FREIBURG

Planer



Bürgermeister

