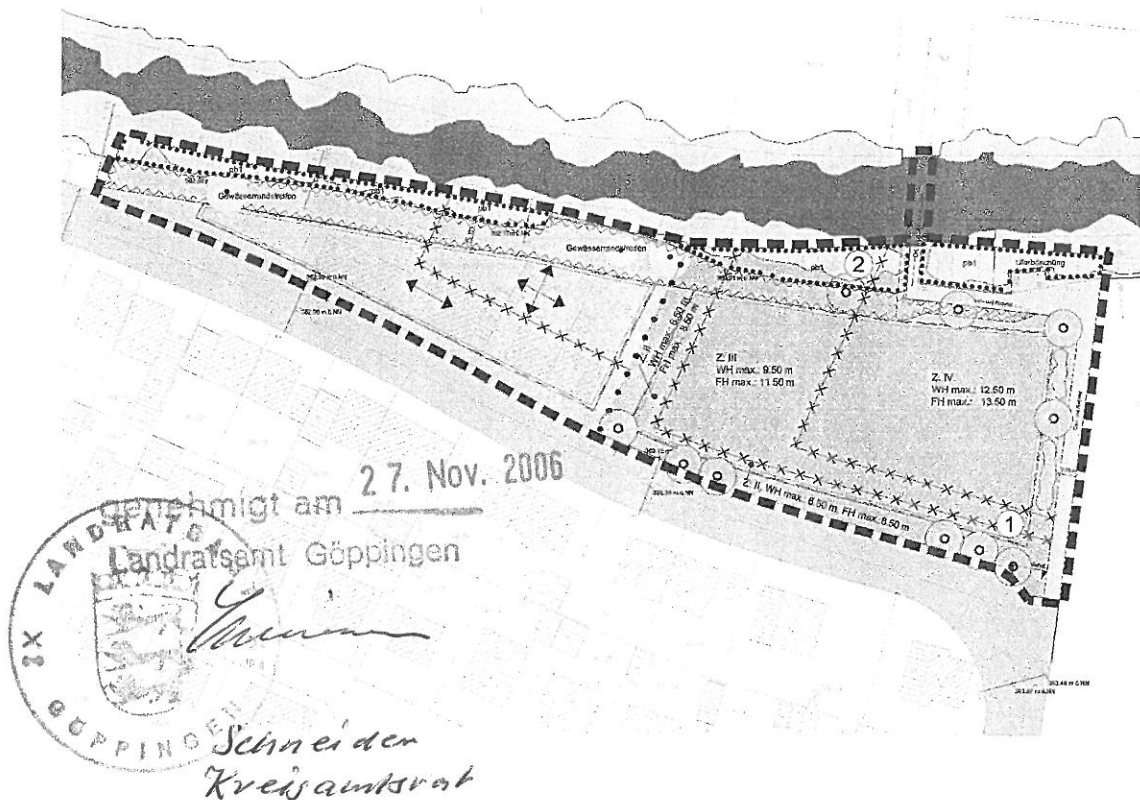


Grünordnungsplan "Kammgarnspinnerei III"



Bauherr

Stadt Süßen, Stadtbauamt
Heidenheimer Straße 30
73079 Süßen

Bearbeitung

Dipl.-Ing.(FH) Klaus Saur
Fr. Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA
Dipl.-Ing. (FH) Diana König
Bergstrasse 6, 88512 Mengen
Seitzenbachstraße 18, 73072 Donzdorf

15. März 2006 / 19. Juni 2006

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A: BESTANDSAUFNAHME	3
1.0 EINLEITUNG	3
1.1 Vorbemerkung	3
1.2 Ziele und Maßnahmen des Grünordnungsplans	4
2.0 BESTANDSAUFNAHME MIT BEWERTUNG / KONFLIKTANALYSE	5
2.1 Beschreibung des Planungsgebiets	5
2.2 Funktionen	5
2.3 Gesetzliche Besonderheit	5
2.4 Bestandsbewertung / Konfliktanalyse	6
2.4.1 Schutzgut Boden	7
2.4.2 Schutzgut Grundwasser	8
2.4.3 Schutzgut Oberflächengewässer	9
2.4.4 Schutzgut Arten u. Biotope	9
2.4.5 Schutzgut Ortsbild u. Erholung	10
2.4.6 Schutzgut Klima	11
2.5 Matrix zur Ermittlung der Konfliktgröße	12
2.6 Bewertung der geplanten Nutzung	13
Teil B: MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG	14
1.0 ZIELSETZUNGEN DER GEPLANTEN NUTZUNG	14
1.1 Maßnahmen der Grünordnung	14
1.1.1 Maßnahmen für das Schutzgut „Boden“	14
1.1.2 Maßnahmen für das Schutzgut „Grundwasser“	15
1.1.3 Maßnahmen für das Schutzgut „Oberflächenwasser“	15
1.1.4 Maßnahmen für das Schutzgut „Arten und Biotope“	15
1.1.5 Maßnahmen für das Schutzgut „Ortsbild und Erholung“	15
1.1.6 Maßnahmen für das Schutzgut „Klima“	16
2.0 EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG	16
Teil C: ANLAGEN	17
1.0 PFLANZENAUSWAHLLISTEN	17
2.0 FOTODOKUMENTATION	18
3.0 KOSTENSCHÄTZUNG	21

Teil A: BESTANDSAUFNAHME

1.0 EINLEITUNG

1.1 Vorbemerkung

Der Grünordnungsplan auf der Grundlage des zuletzt am 13. Dezember 2005 geänderten Gesetzes zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) ist das maßgebliche ökologische Planungsinstrument auf der Ebene der Bauleitplanung.

Nach § 18 Abs. 3 NatSchG können die Träger der Bauleitplanung Grünordnungspläne aufstellen, wenn Teile der Gemeinde nachteiligen Landschaftsveränderungen ausgesetzt sind oder dies erforderlich ist, um einen Biotopverbund einschließlich der Biotopvernetzungselemente bei der Ausweisung von Bauflächen zu erhalten.

Im Rahmen des Grünordnungsplanes wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt, in der Bestand und Eingriff bewertet und miteinander verrechnet werden und so der Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erhoben wird.

Die Bedeutung des Begriffes „Eingriff“ ist im § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG vom 25.3.2002) genau definiert:

(1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Weiter im Bundesnaturschutzgesetz heißt es unter § 19:

(1) Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

(2) Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist..

Im Weiteren ist im § 21 des BNatSchG hierzu das Verhältnis zum Baurecht aufgeführt:

(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Im Bundesnaturschutzgesetz sind für das Verfahren weitere Festlegungen aufgeführt.

Die Grünordnungspläne haben nicht nur die Belange des Naturschutzgesetzes zu erfüllen, sondern ihr Inhalt bestimmt auch die spätere Gestaltung und das Bild des Baugebietes. Er trägt so zu einer gezielten und gerichteten Stadtgestaltung bei.

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen muss der Grünordnungsplan die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Festsetzungen nach § 9 BauGB ermitteln und Maßnahmen vorschlagen, um diese Auswirkungen zu vermeiden, zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen.

1.2 Ziele und Maßnahmen des Grünordnungsplans

Im Grünordnungsplan ist für das Planungsgebiet ein ökologisch-gestalterisches Konzept zu entwickeln, welches die nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter gewährleistet.

Hierbei sind Zielkonflikte infolge konkurrierender Nutzungsansprüche, sowie Vorschläge zu deren Lösung aufzuzeigen.

2.0 BESTANDSAUFNAHME MIT BEWERTUNG / KONFLIKTANALYSE

2.1 Beschreibung des Planungsgebiets

Das Baugebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Fils, Gewässer 1. Ordnung. Westlich wird es begrenzt durch das Grundstück 186/2, das von Gebüsch bestanden ist. Die Jahnstraße trennt das Gebiet im Süden von dem anschließenden Wohngebiet. Das Grundstück 187/1 wird zum Teil abgegrenzt und bildet die östliche Grenze des Baugebiets. Es handelt sich um eine weitgehend ebene, ca. 0,63 ha große Fläche.

Das Planungsgebiet ist in zwei Bereiche gegliedert. An baulichem Bestand sind im westlichen Bereich entlang der Jahnstraße mehrere Wohngebäude mit Nebenanlagen vorhanden. Dieser Teil entspricht bereits dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets.

Der östliche Teil des Planungsgebiets besteht derzeit aus einer großen Kiesfläche. Vormalig stand hier Nebengebäude einer Kammgarnspinnerei, die abgerissen wurden, um die Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen.

Durch dieses Gelände führt ein Fußweg zum „oberen Filssteg“, über den man in das Sondergebiet „Bühlstraße“ mit Einkaufsmärkten und angrenzenden Wohngebieten nördlich der Fils gelangt.

Entlang der Filsböschung besteht eine Betonmauer, die vormalig einen Teil des Installationskanals der Fabrik darstellte.

2.2 Funktionen

Die ökonomischen Funktionen des Planungsgebietes werden bestimmt durch die derzeitige Nutzung zu Wohnzwecken. Die bestehende Kiesfläche erfüllt derzeit keine besondere Funktion, da sie nur vorübergehend angelegt ist.

Der durch die Kiesfläche verlaufende Fußweg verbindet das südliche Wohngebiet mit den Baugebieten nördlich der Fils. Da er als reiner Fußweg ausgewiesen ist, kommt ihm eine wichtige Bedeutung als fustläufiger Verbindungsweg zu.

Als Naherholungsgebiet oder Spiel- und Freizeitfläche besitzt das Gebiet für die Öffentlichkeit trotz der nördlich verlaufenden Fils keine Bedeutung. Die Privatgärten des Wohngebiets erfüllen nur für die Bewohner der Gebäude eine Erholungsfunktion.

2.3 Gesetzliche Besonderheit

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist *„ein Ausgleich [...] nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“* Dieselbe Aussage trifft § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG: *„Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuchs, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuchs und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuchs sind die §§ 18 bis 20 [Eingriffsregelung] nicht anzuwenden.“*

Für die Planung in Süßen bedeutet diese Gesetzeslage folgendes:

Das westliche Planungsgebiet setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Hier ist der Eingriff bereits vor der Erstellung des Bebauungsplans erfolgt und somit entfällt die Pflicht zum Ausgleich.

Das östliche Bebauungsgebiet setzt ein Mischgebiet fest. In diesem Bereich stand bis vor kurzem noch die Kammgarnspinnerei. Das Gebiet entsprach dem Charakter eines Gewerbegebiets. Dementsprechend stellt die Schaffung eines Mischgebiets an dieser Stelle eine Verbesserung der Gebietsqualität dar. Das Mischgebiet fügt sich in Eigenart der näheren Umgebung ein, in der sich sowohl Gewerbegebiete als auch Allgemeine Wohngebiete finden. Deshalb wäre bereits nach § 34 BauGB der Eingriff zulässig. Aus diesem Grund ist ein Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt, wie im Folgenden dargestellt wird.

Im Rahmen einer verantwortungsbewussten Planung und vor dem Hintergrund, dass der Grünordnungsplan nicht nur naturschutzfachliche sondern auch gestalterische Leistungen erbringt, kann jedoch auf die Benennung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt nicht verzichtet werden. Ein planexterner Ausgleich oder Ersatz muss hingegen nicht erbracht werden.

2.4 Bestandsbewertung / Konfliktanalyse

Das Untersuchungsgebiet wird auf den Bereich des künftigen Mischgebiets und des § 32-Biotops beschränkt, da sich auf der Fläche des Allgemeinen Wohngebiets keine umweltbezogenen Auswirkungen durch die Planung ergeben.

Bestandsbewertung

Der Bestand wird anhand der einzelnen Schutzgüter Boden, Grundwasser, Oberflächenwasser, Arten- und Biotope sowie Ortsbild und Erholung untersucht und entsprechend des zu erwartenden Eingriffs in Empfindlichkeitsstufen von gering bis hoch eingeteilt.

Konfliktanalyse

Durch die geplante Wohnbebauung und Nutzung als Mischgebiet ergeben sich Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter, die im Einzelnen bei den betroffenen Schutzgütern aufgezeigt werden, und als Grundlage für die zu benennenden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich dienen.

2.4.1 Schutzgut Boden

Bestand/ Bewertung

Bei der Betrachtung dieses Schutzguts müssen mehrere Funktionen des Bodens einzeln untersucht und bewertet werden:

- Lebensraum für Bodenorganismen / Standort für natürliche Vegetation
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für Kulturpflanzen (natürliche Bodenfruchtbarkeit)
- Landschaftsgeschichtliche Urkunde.

Aus geologischer Sicht betrachtet stammt das Ausgangsgestein im Talbereich, welches letztendlich zu Boden verwittert ist, aus Talablagerungen des Quartär. Diese Gesteinsformation besteht hauptsächlich aus sandigen Flussschottern mit Sand wechselnd. In der Regel sind diese Böden grundwassernah. Der häufigste Bodentyp ist in diesen Bereichen der humose braune Auenboden und der Auengley (Bodengesellschaften Nr. 70 und 106).

Beides sind tiefgründige Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit und hoher Wasserdurchlässigkeit.

Als Lebensraum für Bodenorganismen, Standort für natürliche Vegetation und für Kulturpflanzen kommt dem Boden im Planungsgebiet nur eine geringe Bedeutung zu, da er bereits erheblichen Vorbelastungen durch Versiegelung (ehemalige Kammgarnspinnerei) ausgesetzt war. Das natürliche Bodenprofil ist weitgehend durch die großflächige Überbauung zerstört. Lediglich im Bereich der brachliegenden Rasenfläche kann noch von einem mittleren Erfüllungsgrad der vorgenannten Bodenfunktionen ausgegangen werden.

Als Filter und Puffer nimmt der Auengley mit hohen Anteilen an Ton und Schluff einen hohen Stellenwert ein, d. h. er besitzt eine hohe Bedeutung im Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen. Im Planungsraum wurde eine Grundwassermessstelle eingerichtet, die unter anderem zur Überprüfung der Grundwasserqualität dient. Dieser Schritt wurde nach der Entfernung eines Schweröltanks der ehemaligen Kammgarnspinnerei notwendig.

Der Boden im Planungsraum erfüllt keine besondere Funktion als landschaftsgeschichtliche Urkunde.

In der Einzelbewertung der Funktionen ist der Boden in seiner Leistungsfähigkeit überwiegend in die Kategorie „mittlere Bedeutung“ einzustufen, sofern man die Vorbelastungen außer acht lässt. Auf der Kiesfläche ist das ursprüngliche Bodenprofil jedoch weitestgehend nicht mehr vorhanden, bzw. kein Oberboden mehr vorhanden. Auch mit erheblichen Verdichtungen durch die frühere Nutzung des Gebiets muss gerechnet werden. Insgesamt besitzt das Planungsgebiet aufgrund der erheblichen Vorbelastungen durch Versiegelung und des veränderten Bodenprofils nur eine geringe Leistungsfähigkeit hinsichtlich des Schutzguts Boden.

Die Lage und Art des Eingriffes durch die Bebauung bedingt zwar eher eine mittlere Empfindlichkeit, jedoch ergibt sich für das Planungsgebiet aufgrund seiner geringen Größe und der geringen Leistungsfähigkeit hinsichtlich des Bodens eine **geringe Empfindlichkeit**.

Konflikte

Es bestehen folgende mögliche Belastungen bzw. Beeinträchtigungen für den Boden:

- Verdichtungen mit Fahrzeugen und Geräten
- Schadstoffeinträge während der Bau- und Betriebsphase
- Veränderung der natürlichen Schichtung des Bodens
- Anfall von Aushub, der deponiert wird
- Verlust der nach dem Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg genannten zentralen Funktionen des Bodens

Belastung/ Beeinträchtigung

Für den Boden ist durch die Bebauung mit Verlust von belebtem Boden durch Versiegelung mit Gebäuden, Stellplätzen und Zufahrtsbereichen zu rechnen.

Andererseits werden Flächen, die früher überbaut waren, nun zum Teil als Grünanlagen genutzt und so eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit auf diesen Flächen erreicht. Aufgrund der deutlichen Vorbelastungen des Bodens durch Versiegelungen, Verdichtungen und Veränderung des natürlichen Bodenprofils und der Tatsache, dass die Planung überwiegend vormals überbaute Flächen nutzt, sind die Auswirkungen der Planung auf den Boden als nicht erheblich einzustufen. Zudem ist an einigen Stellen mit einem Fehlen des Oberbodens zu rechnen.

Aufgrund dieser Faktoren ist die Bewertung der Belastungen und Beeinträchtigungen des Bodens durch die Planung als **gering** anzusetzen.

2.4.2 Schutzgut Grundwasser

Bestand/ Bewertung

Im Planungsgebiet liegt keine Abgrenzung eines Wasserschutzgebiets oder eines Überschwemmungsgebiets vor. Zur Untersuchung des Grundwassers wurde eine Grundwassermessstelle eingerichtet. Der Grundwasserflurabstand liegt derzeit bei etwa 5 m. Es ist nicht zu erwarten, dass das Grundwasser auf einen Grundwasserflurabstand von weniger als 4 m ansteigt. Das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildungsrate liegen unter anderem aufgrund der Vorbelastungen des überdeckenden Bodens in einem mittleren Bereich. Es handelt sich beim Planungsgebiet um eine Fläche mittlerer Bedeutung für das Teilschutzgut Grundwasser.

Auf Grund der Tatsache, dass der überdeckende Boden auf weiten Flächen fehlt oder in seiner natürlichen Profilierung gestört ist, ergibt sich für das Schutzgut Grundwasser eine **mittlere Empfindlichkeit** gegenüber einem Eingriff.

Konflikte

Mit folgenden Belastungen und Beeinträchtigungen des Grundwassers ist im Planungsgebiet zu rechnen:

- Versickerung wassergefährdender Stoffe und Auswaschung ins Grundwasser
- Aufschluss des Grundwassers durch tiefe Gründungen (z.B. Tiefgarage) und somit Gefahr der Verschmutzung
- geringere Neubildungsrate durch Versiegelungen

Belastung/ Beeinträchtigung

Das Vorhaben wird das Grundwasser trotz der Anlage einer Tiefgarage voraussichtlich nicht anschnitten. Durch die voraussichtliche Nutzung als Flächen für ein Mischgebiet ist nicht mit Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in bedeutendem Maße zu rechnen. Die Planung hat somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser im Planungsgebiet. Eine Veränderung des Grundwasserstandes unterhalb der Schwelle dessen, was als erheblich angesehen werden kann, kann jedoch nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

Hieraus ergibt sich die Bewertung der Beeinträchtigungen und Belastungen des Grundwassers als **mittel**.

2.4.3 Schutzgut Oberflächengewässer

Bestand/ Bewertung

Im Planungsgebiet selbst ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich grenzt die Fils (Gewässer 1. Ordnung) an das künftige Baugebiet an. Die vorhandene Ufermauer bleibt bestehen.

Aufgrund des Fehlens von Oberflächengewässern kann keine Bewertung der Empfindlichkeit erfolgen.

Konflikte

Es bestehen keine Konflikte zwischen der geplanten Bebauung und der angrenzenden Fils.

Belastung / Beeinträchtigung

Der Fluss wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

2.4.4 Schutzgut Arten u. Biotop

Bestand/Bewertung

Am nördlichen Rand des Planungsgebiets befindet sich das nach § 32 NatSchG geschützte Biotop „Galeriewald an der Fils“. Dieser Galeriewald gehört zu den laut LfU gefährdeten, da schwer regenerierbaren Biotoptypen und stellt zudem eine wichtige Biotopverbundstruktur dar. Andere Objekte oder Flächen mit gesetzlichem Schutzstatus sind an diesem Standort nicht vorhanden.

Wie bereits angesprochen besteht jedoch der größte Anteil des Mischgebiets aus einer Kiesfläche, auf der keine nennenswerten Tier- oder Pflanzenvorkommen bestehen.

Außer dem Galeriewald entlang der Fils befindet sich am westlichen Rand der Kiesfläche eine Hecke mit Baumstrukturen neben einer brachliegenden Rasenfläche mit Unrat. Die Heckenstruktur ist jedoch bereits stark von der jetzigen Kiesfläche (ehemalige Kammgarnspinnerei) beeinträchtigt, kann ihre ökologischen Funktionen nur bedingt erfüllen und wird somit als Gebiet geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotop eingestuft.

Der gesamten Fläche des zukünftigen Mischgebiets kann nur eine geringe bis mittlere Bedeutung im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Biotop zugesprochen werden. Eine Empfindlichkeit besteht nur für das Biotop entlang der Fils. Insgesamt kann von einer **mittleren Empfindlichkeit** für das gesamte Untersuchungsgebiet gesprochen werden.

Konflikte

Es könnten Risiken wie z. B. die Störung des Biotops durch die Bebauung bestehen.

Belastung/ Beeinträchtigung

Die Planung greift jedoch nicht in das § 32 Biotop ein, sondern setzt den Schutz und die Weiterentwicklung des Galeriewaldes fest. Es kommt somit zu keinen erheblichen Auswirkungen durch die Planung.

In Anbetracht dessen, dass auf der Kiesfläche keine nennenswerten Tier- oder Pflanzenbestände auftreten, hat die Planung auch insgesamt keine erheblichen Störungen des Schutzguts Arten und Biotope zur Folge. Infolgedessen kann die Belastung und Beeinträchtigung des Schutzguts Arten und Biotope als **gering** angesetzt werden.

2.4.5 Schutzgut Ortsbild u. Erholung

Die Empfindlichkeit von Landschaftsbild u. Erholungspotential wird zum einen von dem Strukturreichtum und der Leistungsfähigkeit, zum anderen von den darauf einwirkenden aufgelisteten Faktoren beeinflusst:

- visuelle Beeinträchtigung
- Lärmemissionen in unverlärnte Landschaftsbereiche
- Zerschneidung zusammenhängender Landschaftsteile
- Verringerung bzw. Einengung leistungsfähiger Landschafts- und Erholungsräume durch Versiegelung und Bebauung

Bestand/ Bewertung

Das Planungsgebiet „Kammgarnspinnerei III“ ist deutlich geprägt von der Lage innerhalb bebauter Bereiche. Die Fils wird vom Planungsgebiet aus kaum wahrgenommen, da sie im Einschnitt liegt und vom Gebiet aus nicht gesehen werden kann. Der Weg zum „Oberen Filssteg“ ist nur als Fußweg ausgewiesen. Aus diesen Gründen wird das Planungsgebiet trotz des Filsufers nicht als Erholungsraum genutzt. Das § 32 Biotop „Galeriewald entlang der Fils“ markiert den Verlauf des Flusses. Im Süden und Westen prägen die bestehenden Allgemeinen Wohngebiete das Erscheinungsbild und setzen den Maßstab für die Eigenart des Ortsbildes. Das Planungsgebiet besitzt nur eine geringe Bedeutung bezüglich dieses Schutzguts. Das Ortsbild und die Erholungsfunktion besitzen nur eine **geringe Empfindlichkeit** gegenüber einer Veränderung.

Konflikte

Es bestehen keine Konflikte des Ortsbildes oder der Erholungsfunktion mit der geplanten Bebauung.

Belastung/ Beeinträchtigung

Durch eine Verlegung des Weges an den östlichen Rand des Planungsgebietes und die Anlegung des Weges als Fuß- und Radweg wird das Gebiet sogar attraktiver. Durch die Entstehung eines kleinen „Platzes“ im Nordosten kann das Gebiet eine zusätzliche Aufwertung erfahren.

Die Planung fügt sich bei entsprechender Gestaltung sehr gut in die bestehende Bebauung ein

und bedeutet eine Aufwertung der Fläche im Vergleich zur bestehenden Kiesfläche. Es bestehen also **keine Belastungen** durch Planung für das Ortsbild von Süßen oder das Erholungspotential des Planungsgebietes.

2.4.6 Schutzgut Klima

Bestand/Bewertung

Bei dem weitgehend topographisch ebenen Planungsgebiet „Kammgarnspinnerei III“ handelt es sich weder um eine Frisch- bzw. Kaltluftentstehungsfläche noch um eine Fläche, die für den Kaltluftabfluss relevant wäre. Auch für die Filterung oder Reinigung der Luft hat vor allem die Kiesfläche keine nennenswerte Bedeutung. Dem Biotop entlang der Fils und der Fils selbst hingegen kommt eine mittlere Bedeutung in der Luftreinigung und Kühlung bezogen auf das Planungsgebiet und das angrenzende Wohngebiet zu. Vor allem im Sommer besitzen sie eine kühlende Wirkung. Die Kiesfläche hingegen wirkt sich ungünstig auf das Kleinklima aus. Tagsüber nimmt sie mehr Wärme auf als bewachsene Flächen, die durch Verdunstung gekühlt werden. In der Nacht gibt sie die gespeicherte Wärme nur langsam wieder ab.

Insgesamt handelt es sich beim Untersuchungsgebiet um eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Die Bedeutung und **Empfindlichkeit** der Fläche für das Schutzgut Klima/Luft sind mit **gering** zu bewerten.

Konflikte

Es kommt im Rahmen der Planung zu keinerlei Konflikten im Schutzgut Klima.

Belastung/ Beeinträchtigung

Da die Planung nicht in den Galeriewald entlang der Fils eingreift, sondern nur in die Kiesfläche und die Brachfläche, hat der Eingriff **keine Belastungen** oder Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft zur Folge, sondern wirkt sich bei einer entsprechenden Gestaltung der Außenanlagen sogar positiv aus.

2.5 Matrix zur Ermittlung der Konfliktgröße

Um die Auswirkungen des Konfliktes auf Grundlage des Bestandes und der durch die geplante Bebauung verursachten Eingriffe zu ermitteln, werden die Größen Empfindlichkeit und Beeinträchtigung in folgender Matrix für jedes Schutzgut miteinander verknüpft. Als Ergebnis zeigt sich das jeweilige Risiko für das einzelne Schutzgut.

Risikowert		Boden	Grundwasser	Oberflächenwasser	Arten / Biotope	Ortsbild / Erholung	Klima
	Empfindlichkeit Beeinträchtigung	gering	mittel	-	mittel	gering	gering
Boden	gering	gering					
Grundwasser	mittel		mittel				
Oberflächenwasser	-			-			
Arten / Biotope	gering				gering		
Ortsbild / Erholung	keine					-	
Klima	keine						-

Die Bedeutung des Begriffes „Eingriff“ ist im § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG vom 25.3.2002) genau definiert:

(1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Bei der obigen Matrix stellt ein hohes Risiko jeweils einen erheblichen Eingriff dar. Die Bewertung mit geringem Risiko liegt unter der Erheblichkeitsschwelle. Erfolgt die Bewertung mit mittel, so wird für das einzelne Schutzgut jeweils eine besondere Betrachtung notwendig, ob die Erheblichkeit erreicht wird oder nicht.

Daraus ergibt sich nun folgende Einstufung:

Boden:	Risiko gering,	keine Erheblichkeit
Grundwasser:	Risiko mittel,	keine Erheblichkeit
Oberflächengewässer:	Nicht vorhanden,	keine Erheblichkeit
Arten / Biotope:	Risiko gering,	keine Erheblichkeit
Ortsbild/ Erholung:	Kein Eingriff,	keine Erheblichkeit
Klima:	Kein Eingriff,	keine Erheblichkeit

2.6 Bewertung der geplanten Nutzung

Jeder Eingriff in Natur und Landschaft durch bauliche Maßnahmen stellt einen Konflikt an sich dar, weil dadurch eine mindestens temporäre Störung ökologisch einigermaßen ausgewogener Komponenten entsteht. Je nach Art und Umfang des Eingriffes besteht weiterhin die Gefahr der nachhaltigen Störung und Vernichtung von Arten und deren Lebensräumen. Im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes muss daher Ziel der Bauleitplanung sein, über den Grünordnungsplan auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben eine möglichst nachhaltige Ausgestaltung des Eingriffs zu finden und darzustellen.

Aufgrund zahlreicher Vorbelastungen des Planungsgebiets stellt das Vorhaben keinen erheblichen Eingriff dar. Die naturschutzfachlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und die grünordnerischen Maßnahmen mit Festsetzungen gleichen die Eingriffe unterhalb der Erheblichkeitsschwelle vollkommen aus.

Teil B: MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

1.0 Zielsetzungen der geplanten Nutzung

Entsprechend den aufgezeigten Belastungen durch die Planung sind vorrangige Aufgaben der Grünordnung:

- Einbindung der geplanten Bebauung durch Festsetzung von Begrünung
- technischen Anlagen und Regenwasserbehandlung
- Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere

Die entfallende Baumhecke wird durch eine Eingrünung des Gebietes mit heimischen Feldgehölzhecken und Laubbäumen ausgeglichen.

1.1 Maßnahmen der Grünordnung

Die Maßnahmen der vorliegenden Planung bestehen aus:

- Maßnahmen der Grünordnung mit ökologisch-gestalterischem Konzept zur nachhaltigen Gewährleistung und Sicherung der Ansprüche und Zielsetzungen von Landschaftspflege, Erholungsvorsorge und Naturschutz, als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes (§ 1 (5) BauGB)
- Planungsrechtliche Festsetzungen die als Planzeichen aufgeführt werden und der Strukturierung des Gebietes sowie dem Schutz und der Weiterentwicklung vorhandener Landschaftselemente dienen. Hierzu gehören Festsetzungen zur Bebauung im Sinne der Grünordnung.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die die Ausgestaltung der bebaubaren Flächen betreffen.

1.1.1 Maßnahmen für das Schutzgut „Boden“

Um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten, sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 19 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).

Eine bauliche Nutzung der im Plan eingetragenen, von einer Bebauung freizuhaltenen Fläche „Gewässerrandstreifen“ ist nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen (§ 1 BBodSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 BauGB), insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Da die betroffenen Böden im Plangebiet, sofern noch Oberboden vorhanden ist, gute Bodenqualitäten aufweisen, sollte die Verwendung des überschüssigen Bodenmaterials für Bodenverbesserungen auf aufwertungsfähigen Flächen genutzt werden.

Auf weitere Regelungen zum Schutz des Bodens im Merkblatt „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamtes Göppingen wird hingewiesen. Ebenso wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des BBodSchG und der bodenschutzrechtlichen Regelungen

(BBodSchV, DIN 19731) hingewiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

1.1.2 Maßnahmen für das Schutzgut „Grundwasser“

Das Regenwasser der Dachflächen und das Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt in Fils abzuleiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Zu diesem Zweck sind Retentionszisternen oder –mulden zu erstellen. Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

Zufahrten und Stellplätze (offene und überdachte Stellplätze) auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Dazu können z. B. Rasenpflaster, offenporiges Pflaster, wassergebundene Beläge oder Schotterrasen verwendet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.1.3 Maßnahmen für das Schutzgut „Oberflächenwasser“

Für dieses Schutzgut werden keine eigenen Maßnahmen benannt, da das Oberflächengewässer Fils außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kammgarnspinnerei III“ liegt. Die folgend genannte Maßnahme für das Schutzgut „Arten und Biotop“ wirkt sich jedoch auch positiv auf die Fils aus.

1.1.4 Maßnahmen für das Schutzgut „Arten und Biotop“

Die im Plan mit pb1 gekennzeichneten Flächen gehören zum nach § 32 NatSchG geschützten Biotop „Galeriewald an der Fils“. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und weiterzuentwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Der Böschungsaufwuchs ist auszulichten und standortfremde Gehölze sind zu entfernen. An stark erosionsgefährdeten Stellen sind Weidensteckhölzer zu pflanzen, die vor Ort zu gewinnen sind.

An den im Plan dargestellten Standorten sind Bäume und Sträucher entsprechend den Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist je acht Stellplätzen ein Laubbaum aus der Auswahlliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Nach § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO wird eine örtliche Bauvorschrift erlassen, nach der die nicht bebauten Flächen der Grundstücke entlang der öffentlichen Flächen bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Dies gilt für Flächen, die nicht als Zufahrten, Stellplätze, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

Zur Beleuchtung des Fuß- und Radweges entlang der Fils sind nur Natriumniederdrucklampen zulässig. Dadurch werden negative Auswirkungen auf Insekten und Fledermäuse minimiert.

1.1.5 Maßnahmen für das Schutzgut „Ortsbild und Erholung“

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 50 Grad als Dachform zugelassen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO), um den Bestand zu sichern und bei späteren Planungen eine Eingliederung in das Ortsbild sicherzustellen. Für Dachaufbauten werden zulässige Höchstmaße angegeben, Dacheinschnitte werden für nicht zulässig erklärt.

Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Im Rahmen von § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO werden örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen erlassen. Dasselbe gilt für Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen.

Der bestehende Fußweg wird verlegt und in einen Fuß- und Radweg umgewandelt. Damit wird das Wegenetz in der Stadt Süßen erweitert.

1.1.6 Maßnahmen für das Schutzgut „Klima“

Flachdächer von Gebäuden (außer Terrassen und Glasdächer) sind dauerhaft mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Andere Maßnahmen z. B. die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern oder die Anlage von Gärten wirken sich ebenfalls günstig auf das Schutzgut Klima aus.

2.0 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Wie im Kapitel „Gesetzliche Besonderheit“ bereits erläutert muss für diese Planung keine Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs erstellt werden und es müssen keine Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs durchgeführt werden.

Im Rahmen einer verantwortungsbewussten Planung und vor dem Hintergrund, dass der Grünordnungsplan nicht nur naturschutzfachliche sondern auch gestalterische Leistungen erbringt, kann jedoch auf die Benennung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt nicht verzichtet werden.

Teil C: ANLAGEN

1.0 PFLANZENAUSWAHLLISTEN

LISTE 1	Botanischer Name	Deutscher Name
(H StU 16-18 cm) Hochstämme zur Auswahl	Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Alnus glutinosa Alnus incana Betula pendula Carpinus betulus Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Prunus avium Quercus petraea Quercus robur Salix alba Tilia cordata Tilia platyphyllos Ulmus glabra	Feld-Ahorn Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Schwarz-Erle Grau-Erle Hänge-Birke Hainbuche Rotbuche Gewöhnliche Esche Vogel-Kirsche Trauben-Eiche Stiel-Eiche Silberweide Winter-Linde Sommer-Linde Berg-Ulme

LISTE 2	Botanischer Name	Deutscher Name
(2xv) Sträucher zur Auswahl (auch für Heckenpflanzungen)	Carpinus betulus Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus laevigata Crataegus monogyna Euonymus europaeus* Ligustrum vulgare* Lonicera xylosteum* Prunus padus Prunus spinosa Rhamnus cathartica* Rosa canina Rosa rubiginosa Salix alba Salix caprea Sambucus nigra Sambucus racemosa* Viburnum lantana* Viburnum opulus*	Hainbuche Roter Hartriegel Gewöhnliche Hasel Zweiggriffeliger Weißdorn Eingriffeliger Weißdorn Gewöhnliches Pfaffenhütchen* Gewöhnlicher Liguster* Rote Heckenkirsche* Gewöhnliche Traubenkirsche Schlehe Echter Kreuzdorn* Echte Hunds-Rose Wein-Rose Silber-Weide Sal-Weide Schwarzer Holunder Trauben-Holunder* Wolliger Schneeball* Gewöhnlicher Schneeball*

Die mit * gekennzeichneten Pflanzen sind giftig oder führen bei Verzehr zu Erbrechen/Durchfall.

2.0 FOTODOKUMENTATION



Der Gehölzbestand im Westen des Planungsgebiets (Grundstück Nr. 185)



Die Jahnstraße in östlicher Richtung; links: Gebäudebestand (Allgemeines Wohngebiet)



Die Kiesfläche (ehemalige Kammgarnspinnerei) mit Fußweg „Oberer Filssteg“



Die Baumhecke auf Flurstück 186/ 52 von der Jahnstraße aus gesehen



Das § 32-Biotop „Galeriewald an der Fils“ (in Fließrichtung nach Osten)



Die Mauer des Installationskanals entlang des künftigen Mischgebiets (Blick vom Filssteg flussaufwärts)

3.0 KOSTENSCHÄTZUNG

Diese enthält nur die Arbeiten und Leistungen der durch die Grünordnungsplanung geforderten Maßnahmen, Bepflanzung und Fertigstellungspflege, ohne Grunderwerb.

(Die Maßnahmennummer entspricht der Nummerierung im Plan.)

Pos.1. **M 1:** Pflanzgebot entlang der Strasse und des Geh- / Radweges mit Laubbäumen und Sträuchern (Optische Führung und Einbindung, Einbindung in die Umgebung)

10 Stk. Baumpflanzungen Pflanzenlieferung einschl. Pflanzarbeit (Hst., Größe 16/18)	p. St.	200,00 €	2.000,00 €
10 Stk. Baumverankerungen	p. St.	15,00 €	150,00 €
10 Stk. Fertigstellungspflege, 2 Jahre	p. St.	18,00 €	180,00 €
20 qm Strauchpflanzung Pflanzenlieferung einschl. Pflanzarbeit (Strauch 2x verpflanzt)	p. qm	1,00 €	20,00 €
20 qm Fertigstellungspflege	p. qm	0,60 €	12,00 €
	Gesamt		2.362,00 €


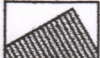




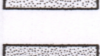
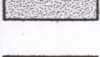



Pos.2. **M 2:** Pflanzbindung und Pflege des § 32-Biotops

Entfernen von standortfremden Gehölzen, Auslichten des Aufwuchses, Befestigung erosionsgefährdeter Stellen mit Weidensteckhölzern ca. 70 Arbeitsstunden	p.h	30,00 €	2.100,00 €
	Gesamt		2.100,00 €

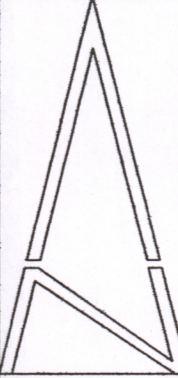

Zusammenstellung der Einzelsummen

Pos.1: Maßnahme 1		2.362,00 €
Pos.2: Maßnahme 2		2.100,00 €
Summe netto		4.462,00 €
zzgl. Nebenkosten	20%	892,40 €
Gesamtsumme		5.354,40 €
zzgl. Mehrwertsteuer	16%	856,70 €
Gesamtkosten		6.211,10 €







PLANZEICHEN/ HINWEISE

-  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
-  Best. Gebäude
-  Standorte vorhandener Bäume
-  Baum- und Strauchbestand freiwachsend
-  Öffentliche Strasse / Weg
-  Kiesfläche
-  Private Grünflächen
-  Brachfläche
-  Böschung
-  Wasserfläche (Fils)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB



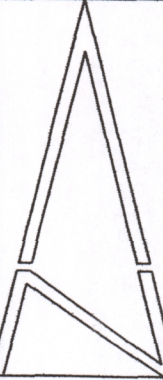
 NORD	PROJEKT GRÜNORDNUNGSPLAN "KAMMGARNSPINNEREI III" IN SÜSSEN	
	BAUHERR STADT SÜSSEN HEIDENHEIMER STR. 30 73079 SÜSSEN	
PLANUNG DIPL.-ING.(FH) KLAUS SAUR FREIER GARTEN-UND LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA		
BERGSTRASSE 9, 68612 MENSEN, TEL. 07572 / 71 11 55 FAX: / 71 11 57 SEITZENBACHSTR.16, 73072 DONZDORF, TEL. 07182 / 929788 FAX: 25868		GEZEICHNET: 19.06.2008 / kd ERGÄNZT:
MAßSTAB 1 : 500	BESTANDSPLAN	
PLAN-NR. 334.01	GEÄNDERT:	

FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

-  Pflanzgebiet Bäume - Strassen- und Wegbegleitpflanzung als Festsetzung auf privater Grünfläche § 9 Abs.(1) Nr.25 a BauGB
-  Pflanzbindung bestehende Bäume als Festsetzung auf privater Grünfläche § 9 Abs.(1) Nr.25 b BauGB
-  Pflanzgebiet Sträucher - Strassen- und Wegbegleitpflanzung als Festsetzung auf privater Grünfläche § 9 Abs.(1) Nr.25a BauGB
-  Flächen von Bebauung freizuhalten (Gewässerrandstreifen) § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
-  Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 32-Biotop) § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9(7) BauGB

MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

- 1 Baum- und Strauchpflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen entlang der Erschließungsstrasse und des Fuß-/Radweges zur Einbindung in die Umgebung und zur Gliederung der Bereiche
- 2 Pflanzbindung auf der Fläche des § 32-Biotops; Erhaltung und Weiterentwicklung des Biotops, Entfernen von Aufwuchs von nicht standortgerechten Gehölzen, Böschungssicherung durch Weidensteckhölzer

 NORD	PROJEKT GRÜNORDNUNGSPLAN "KAMMGARNSPINNEREI III" IN SÜSSEN	
	BAUHERR STADT SÜSSEN HEIDENHEIMER STR. 30 73079 SÜSSEN	
MASSTAB 1 : 500	PLANUNG DIPL.-ING.(FH) KLAUS SAUR FREIER GARTEN-UND LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA <small>BERGSTRASSE 6, 88513 MÜNCHEN, TEL: 07572 / 71 11 55 FAX: / 71 11 97 SEITZENBACHSTR.18, 73072 DONZDORF, TEL: 07152 / 929738 FAX: 22658</small>	
	MASSNAHMENPLAN GEZEICHNET: 19.06.2006 / kd ERGÄNZT:	
PLAN-NR. 334.02	GEÄNDERT:	

