

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG .....	4
1.1.	Aufgabenstellung .....	4
1.2.	Problemstellung.....	5
1.3.	Projektbeschreibung .....	6
2.	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER LANDSCHAFTSPOTENTIALE UND DER NUTZUNGEN .....	8
2.1.	Geologie und Bodenpotential .....	8
2.2.	Wasserdargebotspotential.....	8
2.2.1.	Grundwasserpotential.....	8
2.2.2.	Oberflächengewässer.....	8
2.3.	Lokalklimatisches Potential.....	9
2.4.	Biotoppotential .....	9
2.4.1.	Die potentielle natürliche Vegetation.....	9
2.4.2.	Die reale Vegetation .....	11
2.4.3.	Die Fauna .....	12
2.5.	Natur- und Landschaftsschutz .....	12
2.6.	Erholungspotential, Landschaftsbild und kulturelles Erbe .....	13
2.6.1.	Vorbemerkung .....	13
2.6.2.	Landschaftsästhetischer Wert.....	15
2.6.3.	Schutzwürdigkeitsgrad .....	15
2.6.4.	Erholung .....	15
2.6.5.	Kulturelles Erbe .....	16
2.7.	Forstwirtschaft .....	16
2.8.	Landwirtschaft .....	16
2.9.	Wasserwirtschaft.....	17
2.10.	Siedlung und Infrastruktur.....	17

3.	WIRKUNGS- UND KONFLIKTANALYSE .....	19
3.1.	Allgemeine Projektwirkungen .....	19
3.2.	Projektbedingte Beeinträchtigungen.....	21
4.	MASSNAHMENKONZEPT .....	24
4.1.	Rechtliche Grundlagen .....	24
4.2.	Vermeidungsgebot .....	24
4.3.	Verbleibender Eingriff.....	29
4.4.	Ausgleichsmaßnahmen.....	30
4.5.	Grünordnerische Festsetzungen.....	31
4.5.1.	Pflanzgebot.....	32
4.5.2.	Pflanzbindung .....	36
4.5.3.	Belagsarten.....	36
4.5.4.	Regenwassernutzung .....	36
4.6.	Kostenschätzung.....	37
5.	ZUSAMMENFASSUNG.....	38
5.1.	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz .....	38
5.1.1.	Schutzgut Boden.....	39
5.1.2.	Schutzgut Wasser .....	40
5.1.3.	Schutzgut Klima und Luft.....	41
5.1.4.	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	42
5.1.5.	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung .....	43
5.2.	Flächenbilanz.....	44
5.3.	Gesamteinschätzung .....	47

## 1. EINLEITUNG

### 1.1. Aufgabenstellung

Der vorliegende landschaftspflegerische Planungsbeitrag befaßt sich mit der Bebauungsplanung 'Riedstraße-Teckstraße' in Süßen.

Der Auftrag zur Erstellung des Grünordnungsplanes wurde im Juni 2000 an das Büro R. Rübsamen, Stuttgart, vergeben. Der Bebauungsplan wird von der Arbeitsgemeinschaft der Freien Architekten Heinz Bauer, Ebersbach/ Fils, erstellt.

Grundlage des landespflegerischen Fachbeitrages ist die eingehende Kenntnis der Landschaft, ihres äußeren Erscheinungsbildes und ihrer inneren Wechselwirkungen, ihrer Abläufe und Gesetzmäßigkeiten.

Im Rahmen der Gesamtplanung sind unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Belastung der Landschaft die Zielkonflikte mit den verschiedenen Nutzungsansprüchen herauszustellen, Lösungen zu erarbeiten und Prioritäten zu setzen.

Der Grünordnungsplan hat die Erhebung und Bewertung des Naturhaushaltes und der Landschaft zum Gegenstand. Dies ist Grundlage zur Abstimmung der Bebauungsplanung bezüglich ihrer Eingriffsmomente, die auf den Grundsatz der Vermeidung bzw. Minderung, Ausgleich und Ersatz abzustellen sind.

Wesentliche Aufgabe ist es, im Planungsprozeß diese Eingriffsregelung optimal im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Landschaftsbildes umzusetzen.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung sind insbesondere zu erörtern:

- Erfassung des Zustandes von Natur und Landschaft im Auswirkungsbereich der geplanten Baumaßnahme und Bewertung der Landschaftspotentiale hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit.
- Ermittlung der Wirkungen des Bauvorhabens als Konfliktanalyse.

- Hieraus Feststellung und Bewertung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.
- Vorschläge für Schutz-, Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen.

Hinweis:

Maßnahmen, die dazu geeignet sind, Beeinträchtigungen des Eingriffs zu minimieren, werden/ wurden im laufenden Planungsprozeß (bereits) ermittelt und in der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt.

---

## 1.2. Problemstellung

Der Träger der Bauleitplanung hat laut §§ 9 Abs. 1 i.V.m. 7 Abs. 2 des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg (NatSchG) einen Grünordnungsplan aufzustellen, sobald und soweit es bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Verwirklichung von Zielsetzungen des Natur- und Landschaftsschutzes erforderlich ist. Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Belange des Umweltschutzes (§ 1a), des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Dies ist durch folgende Punkte begründet:

- Erhöhter Flächenverbrauch
- Veränderung des Reliefs
- Nachhaltige Landschaftsveränderung

Durch die immer dichter werdende Struktur der Nutzung unserer Wohn-, Arbeits- und Lebensräume sind neue Baugebiete erforderlich, die in das vorhandene Natur- und Landschaftspotential eingreifen.

Im Zuge von Baumaßnahmen sowie durch die Verkehrserschließung, ist eine Inanspruchnahme und/ oder Beeinträchtigung der biotischen und abiotischen Umweltfaktoren gegeben. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu erwarten.

Nach §§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist im Zuge der Planung auf den Grundsatz der

- Vermeidung sowie
- Ausgleich und Ersatz (Ausgleich im Sinne von § 200a BauGB)

abzustellen und die sogenannte Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG umzusetzen.

### 1.3. Projektbeschreibung

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Süßen in einem relativ ebenen Gelände auf etwa 365 m ü. NN, das als Talraum der Fils angesprochen werden kann. Der Regionalplan 'Mittlerer Neckar' weist für den Planungsraum keinen Grünzug aus.

Das Planungsgebiet Ried-, Teckstraße umfaßt ca. 4,3 ha und nimmt bis auf zwei Wiesen vorwiegend Wohnbauflächen in Anspruch. Im südwestlichen Teil kommen die Gewächshäuser und die Anbauflächen einer Gärtnerei zu liegen.

Das Gebiet wird von bereits vorhandener städtischer Bebauung umschlossen und sieht eine weitere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Garagen vor. Der westlich gelegene Teil des Planungsgebietes ist bereits durch eine Gärtnerei mit Gewächshäusern gewerblich genutzt.

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt nordwestlich über die Riedstraße, südwestlich über die Wasserberg-/ Teckstraße und östlich über die Schlater Straße.

Für die bereits bestehende Bebauung liegt kein genehmigter Bebauungsplan vor; es wurden Einzelgenehmigungen nach §§ 33, 34 und 36 BauGB sowie §§ 58 und 59 LBO erteilt.

Der Grünordnungsplan ist auf den heutigen Bebauungs- und Vegetationsbestand abgestellt. Die Bestandsaufnahme beruht auf der Kartierung des Büros R. Rübsamen vom Juli 2000.

Der eingriffs-/ ausgleichsrelevante Bereich umfaßt nur den Teil des gesamten Geltungsbereiches (ca. 1,1 ha), in dem bislang keine Bebauung erfolgte bzw. diese rechtlich nicht zulässig war, der jedoch zukünftig einer Bebaubarkeit zugeführt wird. Dieser Bereich ist sowohl im Bestands- und Konfliktplan als auch im Maßnahmenplan kenntlich gemacht.

Die bereits bebauten bzw. bislang rechtlich zulässig bebaubaren Grundstücke und Flächen unterliegen nicht der Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung.

Sie werden jedoch bezüglich bau- und grünordnungsrechtlicher Festsetzungen, wie z.B. Pflanzbindungen, erfaßt.

## 2. BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER LANDSCHAFTSPOTENTIALE UND DER NUTZUNGEN

### 2.1. Geologie und Bodenpotential

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich am Rand der Talau. Als darunterliegende Formation kann die Schwarzjuraplatte angenommen werden. Für den Auenrand sind Braunerde-Pelosole aus umgelagertem Bodenmaterial charakteristisch. Es handelt sich dabei um gute Ackerböden mit mittlerem bis hohem Nährstoffgehalt.

### 2.2. Wasserdargebotspotential

#### 2.2.1. Grundwasserpotential

Durch die Planung ist kein Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet berührt.

Nach der Hydrogeologischen Karte von Baden-Württemberg zählt das Untersuchungsgebiet zu zwei Grundwasserlandschaften:

- Lias und Dogger
- Flußtal mit Sedimenten aus Festgesteinsgebieten

Die Schichten des Braunjura sind arm an grundwasserleitenden Horizonten. Das Lockergestein des Filstals setzt sich vor allem aus Lias- und Dogger- Verwitterungsschutt zusammen. Abhängig von der Aquifermächtigkeit schwankt die Grundwasserergiebigkeit stark, die Braunerde - Pelosole gewährleisten eine mittlere Wasserdurchlässigkeit, die Porengrundwasserleiter der Flußtäler haben darüber hinaus ein gutes Filter- und Reinigungsvermögen.

#### 2.2.2. Oberflächengewässer

Am nordwestlichen Rand innerhalb des Planungsgebiets fließt der Schweinbach aus dem Schlater- und Frankentobel zur Fils ab. Er ist, laut Biotopvernetzungsplan, als naturnah einzustufen.

### 2.3. Lokalklimatisches Potential

Der Begriff Lokalklima umfaßt im Wesentlichen die Leistungen des Naturhaushaltes hinsichtlich der Luftreinhaltung, der Frischluftregeneration und des Klimaausgleichs. Diese Leistungen sind insbesondere im Nahbereich von Verdichtungsräumen von Bedeutung, da sie die Lebensqualität entscheidend mitbeeinflussen.

Ein Landschaftsraum übt grundsätzlich lufthygienische Funktionen aus, wenn er die Luftbelastung oder aber bioklimatisch belastete Situationen benachbarter Räume zu mindern oder zu verbessern vermag.

Der Klimaatlas von Baden-Württemberg zählt den Untersuchungsraum zum Klimabezirk Schwäbische Alb und weist folgende Daten aus:

Mittlere wirkliche Lufttemperatur/ Jahr	8 °C
Mittlere Dauer eines Tagesmittels der Lufttemperatur von mind. 5°C	220-230 Tage
Mittlere Zahl der Eistage/ Jahr	bis 30 Tage
Mittlere Zahl der Frosttage/ Jahr	ca. 100 Tage
Mittlere Niederschlagssumme/ Jahr	840 mm

Die phänologische Wuchsklimakarte (Ökologische Klimakarte) nach ELLENBERG gibt den Planungsraum mit 8-8,5°C Jahresmittel der Lufttemperatur, die mittlere Zahl der Tage mit Lufttemperaturmittel über 5°C mit 224-231 Tage an. Damit ist nach der Skala die Wärmestufe V - mäßig warm - gegeben, die für den Anbau von Körnermais ausreicht.

Der Raum liegt damit in der Zone relativ kontinentalen Klimatypuses (weitere Temperaturamplituden, geringere Niederschlagsmenge).

### 2.4. Biotopotential

#### 2.4.1. Die potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation kennzeichnet das realbiotische Wuchspotential eines bestimmten Standortes oder Gebietes durch eine charakteristische Schlußgesellschaft der



Vegetationsentwicklung, die sich ohne Störung durch menschliche Einflüsse als stabiler Endzustand einstellen würde.

Die Kenntnis über die potentielle natürliche Vegetation ist Gradmesser für die Bestimmung der Natürlichkeit der realen Vegetation in diesem Raum. Ferner ermöglicht die Erhebung über die potentiellen natürlichen Vegetationsgesellschaften konkrete Angaben über die bestmögliche Baum-, Strauch- und Staudenauswahl für Pflanz-, Saat- und Anspritzmaßnahmen in dem jeweiligen Landschaftsraum. Bei Rückgriff auf Pflanzen und Samen dieser Gesellschaften wird ein Höchstmaß an

- Wüchsigkeit,
- Standortgerechtigkeit,
- Widerstandsfähigkeit gegen Krankheiten und tierische Schädlinge und Durchsetzungsvermögen bei gleichzeitiger Pflegeminimierung

erreicht und nachhaltig gesichert.

Die potentielle natürliche Vegetation ist anzunehmen mit:

Quercus-Ulmetum minoris      Eichen-Ulmen-Auwald

Dieser Hartholzauenwald setzt sich aus den nachfolgend aufgeführten Hauptgehölzarten zusammen:

Bäume:

- |                     |                  |
|---------------------|------------------|
| 1. Quercus robur    | - Stieleiche     |
| 2. Ulmus minor      | - Feldulme       |
| 3. Prunus padus     | - Traubenkirsche |
| 4. Acer campestre   | - Feldahorn      |
| 5. Populus alba     | - Silberpappel   |
| 6. Populus nigra    | - Schwarzpappel  |
| 7. Carpinus betulus | - Hainbuche      |
| 8. Wildobstarten    |                  |

### Sträucher:

- |                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| 1. <i>Corylus avellana</i>  | - Haselnuß                |
| 2. <i>Cornus sanguinea</i>  | - Roter Hartriegel        |
| 3. <i>Viburnum opulus</i>   | - Gewöhnlicher Schneeball |
| 4. <i>Euonymus europaea</i> | - Pfaffenhütchen          |
| 5. <i>Sambucus nigra</i>    | - Schwarzer Holunder      |
| 6. <i>Crataegus spec.</i>   | - Weißdorn                |
| 7. <i>Prunus spinosa</i>    | - Schlehe                 |
| 8. <i>Humulus lupulus</i>   | - Gewöhnlicher Hopfen     |
| 9. <i>Clematis vitalba</i>  | - Waldrebe                |

#### 2.4.2. Die reale Vegetation

Die folgenden Angaben beruhen auf der Kartierung des Büros R. Rübsamen vom Juli 2000.

Die Grundstücke im Bearbeitungsgebiet sind als Hausgärten und Grünland genutzt.

Der größte Flächenteil ist von Hausgärten bestimmt, die mit Rasen angelegt sind und überwiegend Ziergehölze aufweisen. Alte Streuobstbestände kommen im gesamten Planungsgebiet vor. Sie setzen sich vor allem aus Apfel- und Birnbäumen mit Beimengung von Kirsch- und Zwetschgenbäumen zusammen. Diese teils noch in den Gärten vorzufindenden Obstgehölze erhöhen deren ökologischen Wert, die Bedeutung als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt ist jedoch auf Grund ihrer isolierten Lage gering bis mittel zu beurteilen. Die Privatgärten stellen folglich nur einen eingeschränkten Biotopkomplex dar.

Die alten extensiven Streuobstbestände auf den beiden Wiesenflächen stellen durch die geringere Pflege der Bäume und des Bodenbewuchses einen hohen ökologischen Wert dar.

Im Untersuchungsgebiet liegt ein mehrschürig genutztes Wirtschaftsgrünland vor, das relativ artenarme Pflanzenbestände aufweist. Raschwüchsige und schnittverträgliche Arten charakterisieren diesen Grünlandtyp, wie beispielsweise Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*) oder Weißklee (*Trifolium repens*). Die Bedeutung des Grünlandes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere hängt stark von der Bewirtschaftung ab. In vorliegendem Fall ist von einer reduzierten ökologischen Wertigkeit der Wiesenfläche auszugehen.

Insgesamt ist die reale Vegetation des Untersuchungsgebietes von mittlerem ökologischem Wert.

#### 2.4.3. Die Fauna

Die Fauna im Bereich des Schweinbaches ist als naturnah und artenreich zu beurteilen. Auf Grund der direkt am östlichen Ufer gelegenen Gärtnerei im Planungsgebiet ist jedoch von Störungen auszugehen.

Die Streuobstbestände des Gebietes dienen vielen Tierarten als Lebensraum. Die Individuen finden im Boden, im Unterwuchs, an den von Flechten überzogenen Stämmen und Zweigen oder in Baumhöhlen ihre ökologische Nische. Für viele Vogelarten sind die Streuobstbestände als Brutraum sowie als Nahrungs- und Jagdhabitat von Bedeutung.

Eine gezielte faunistische Kartierung und Erhebung erfolgte nicht. Vorgenannte Ausführungen kommen anhand der gegebenen Vegetationsstrukturen und verbliebenen Grünräume zustande, die eine allgemeine Annahme und Ableitung von hemeroben (kulturfolgenden/ urbanen) Arten annehmen läßt.

#### 2.5. Natur- und Landschaftsschutz

Im Geltungsbereich der Planung befindet sich kein Naturschutzgebiet.

Die zwischen der Bebauung vorkommenden Wiesenstücke mit Streuobst sind jedoch auf Grund ihrer ökologischen Wertigkeit als schutzwürdig einzustufen.

## 2.6. Erholungspotential, Landschaftsbild und kulturelles Erbe

### 2.6.1. Vorbemerkung

Das Landschaftsbild ist die äußere, sinnlich wahrnehmbare Wesenserscheinung, die Gestalt von Natur und Landschaft. Das Landschaftsbild wird vom jeweiligen Betrachter und seinen subjektiven Bedürfnissen wahrgenommen und gewertet.

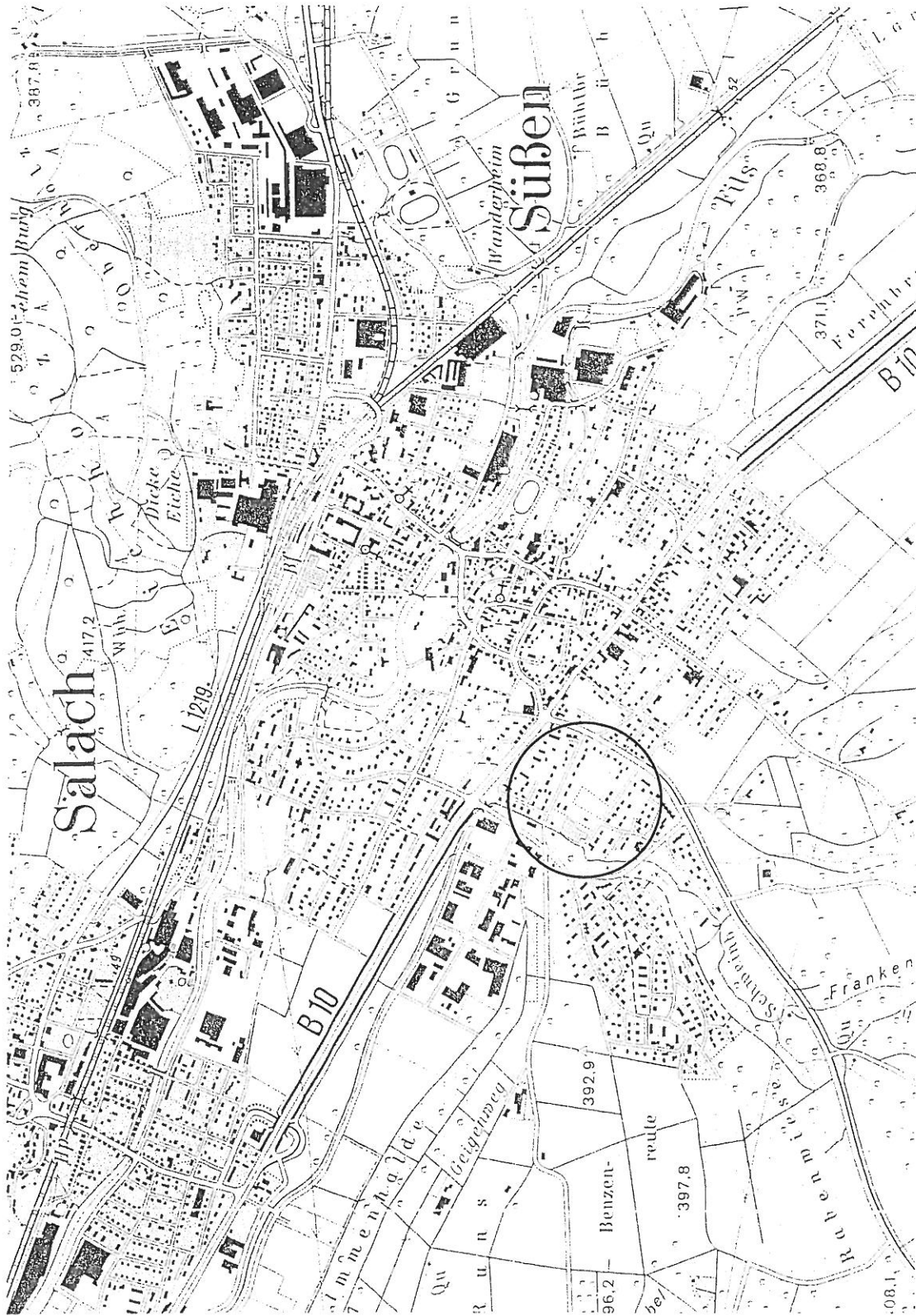
Die Elemente des Landschaftsbildes sind Relief, Vegetation, Wasser sowie Nutzungs-, Bau- und Erschließungsstruktur, die für die menschlichen Bedürfnisse nach Schönheit, Heimat und Erholung Bedeutung haben.

Das Landschaftsbild ist zum einen eine ästhetische Kategorie; die Analyse des Landschaftsbildes setzt eine Betrachtung nach ästhetischen Gesichtspunkten voraus. Zum anderen ist die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes als Gesellschaftsanspruch in übergeordneter Betrachtungsweise zu erheben.

Im Bearbeitungsgebiet lockern Bestände alter Streuobstwiesen die bebaute Fläche auf und setzen charakteristische grüne Akzente für das Auge. Zu diesem angenehmen Effekt tragen die natürlich belassenen Gartenflächen ebenfalls bei.

An den noch in der Talauflage gelegenen südwestlichen Stadtrand schließt der ansteigende Albvorlandausläufer an, eine teilweise als Streuobstwiese genutzte bzw. bewaldete Grünlandfläche mit hohem landschaftlichem Reiz.

In folgender Karte ist der Übergang der städtebaulichen Situation zur Landschaft dargestellt.



STÄDTEBAULICHE SITUATION IM ÜBERGANG ZUR LANDSCHAFT

Top. Karte 1 : 25.000 vergrößert in ca. 1 : 16.500, vom Verfasser ergänzt

### 2.6.2. Landschaftsästhetischer Wert

Die Bestimmung und Bewertung der Schönheit dient als Kriterium für Heimat und Erholung.

Das Untersuchungsgebiet ist durch das sanfte Relief des Filstales geprägt. Es liegt in einer überwiegend intensiv genutzten Grün- und Ackerlandschaft.

Auf Grund der Lage zwischen Wohnbaugebieten besitzt der Untersuchungsraum nur einen geringen landschaftsästhetischen Wert.

### 2.6.3. Schutzwürdigkeitsgrad

Der hier angesprochene Schutzwürdigkeitsgrad leitet sich vom Natürlichkeitsgrad der angesprochenen Landschaft ab.

Die auf vereinzelt Flächen vorkommenden Streuobstbestände besitzen einen hohen Qualitätswert, die sonstigen Gebiete eine eher geringe Wertigkeit.

### 2.6.4. Erholung

Auf Grund der Bebauung, der ebenen Lage und der geraden Wegführungen weist das Planungsgebiet bis auf die Streuobstbestände keine landschaftsausgeprägte Erholungsqualität auf.

Das Gebiet ist jedoch im Zusammenhang mit der Umgebung zu betrachten. In nordwestlicher Verlängerung der Riedstraße erreicht man fußläufig die freie Landschaft. Ein asphaltierter Weg lädt zwischen Streuobstbestand und landwirtschaftlich genutzten Flächen zu einem Spaziergang ein. Diese nahe gelegene Möglichkeit, in freie Natur zu gelangen, trägt zur Qualität des Planungsgebietes bei.

Anmerkung: Die hohe grundstücksbezogene Erholungsqualität ist im Sinne von Wohnqualität in Kap. 2.10. abzuhandeln.

#### 2.6.5. Kulturelles Erbe

Im Bearbeitungsgebiet selbst liegen keine archäologischen oder landeskundlich hoch einzustufenden Kulturzeugen etc. vor.

In ihrer erhaltenen Nutzungsform sind die Streuobstwiesen als Zeuge dieser Kulturlandschaft zu nennen.

#### Bewertung

Die Bewertung bezieht sich auf die Kapitel 2.6.2. - 1.1.1.. Das Erholungspotential des interessierenden Raums ist mit obigen Ausführungen als 'gering' zu bezeichnen, da im Gebiet selbst keine Erholungsmöglichkeiten gegeben sind.

Strukturell sind hier nur die Streuobstbestände mittleren Alters zu beachten, die dem Gebiet eine landschaftliche Prägung verleihen.

Es liegt insgesamt ein geringer bis mittlerer Erlebnis-, Identifikations- und Erholungswert vor, da die Fläche selbst wenig entsprechende Funktionen oder Qualitäten aufweist, jedoch im Verbund mit anschließender freier Landschaft von Bedeutung ist.

#### 2.7. Forstwirtschaft

Im Bearbeitungsgebiet sind keine forstwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen.

#### 2.8. Landwirtschaft

Auf Grund der geologischen Voraussetzungen des Filstals haben sich gute Braunerde-Pelosole herausgebildet, die laut Ökologischer Klimakarte (Ellenberg) von mittlerer Eignung für Ackerbau sind. Die in der Mitte des Planungsgebietes gelegene Wiese ist als Grünland genutzt. Die im Westen des Bearbeitungsgebietes gelegenen Flächen sind durch die Gärtnerei gartenbaulich umgetrieben. Eine der beiden un bebauten Wiesen ist zur Viehhaltung (Pferdekoppel) genutzt.

## 2.9. Wasserwirtschaft

Im Bearbeitungsgebiet liegen keine wasserwirtschaftlichen Belange vor.

## 2.10. Siedlung und Infrastruktur

Das Bearbeitungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Süßen. Es grenzt mit allen vier Seiten an die bestehende Bebauung an und liegt zwischen Schlater Straße und Teckstraße. Von der als Kreisstraße klassifizierten Schlater Straße zweigt die Riedstraße ab, die zum Teil im Bebauungsgebiet verläuft.

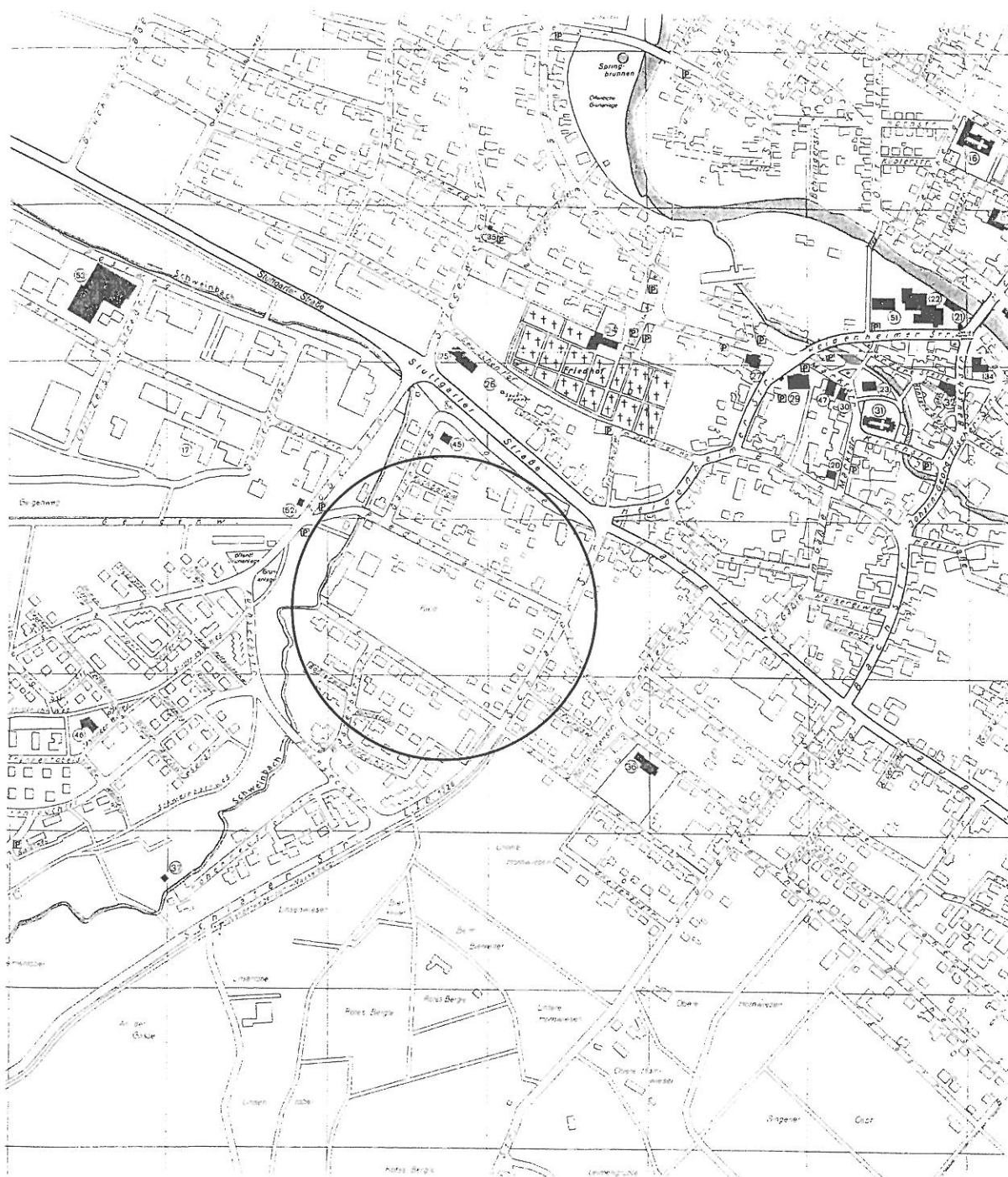
Die Wohnqualität ist als hoch einzustufen. Dies ist durch die verkehrlich ruhige Situation der Teck- und der Riedstraße und durch die Auflockerung mit streuobstbestandenen Wiesen begründet.

Eine gute Verkehrsverbindung liegt dennoch durch die B10 vor, die die Stadt durchquert.

Nordöstlich des Bebauungsgebietes befindet sich der Stadtkern von Süßen. Westlich erfolgt der Anschluß eines Industriegebietes und der freien Landschaft. Ebenfalls ein Übergang zur freien Landschaft ist im Süden gegeben. Der Schweinbach, der zu einem Teil zum Planungsgebiet dazugehört, nimmt seinen Lauf weiter Richtung Nord-West.

Um die städtebauliche Situation rund um das Planungsgebiet zu verdeutlichen ist eine Karte auf der nächsten Seite eingebracht.





## STÄDTEBAULICHE SITUATION

Stadtplan Süßen 1 : 5.000 verkleinert in ca. 1 : 6.400, vom Verfasser ergänzt

### 3. WIRKUNGS- UND KONFLIKTANALYSE

#### 3.1. Allgemeine Projektwirkungen

Durch den Verweis auf die „Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz“ in § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB gilt der naturschutzrechtliche Eingriffsbegriff unverändert auch im Städtebaurecht. Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt danach vor, wenn das Bauvorhaben die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verändert und dadurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden (§ 8 Abs. 1 BNatSchG).

Die Überbauung von bislang offenen Freiflächen durch Gebäude und Verkehrseinrichtungen verändert sowohl die Gestalt als auch die Nutzung von Grundflächen. Damit ist der erste Teil des Eingriffstatbestands nach § 8 Abs. 1 BNatSchG gegeben. Die Prüfung der Nachhaltigkeit und Erheblichkeit erfolgt in Kapitel 3.2..

Dies führt zu einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, wenn dessen belebte und unbelebte Faktoren und deren Wirkungsgefüge in dem betroffenen Landschaftsraum gestört werden und zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, wenn sinnlich wahrnehmbare, die Landschaft gliedernde und belebende Bestandteile gestört werden.

Beeinträchtigungen werden durch sogenannte „Wirkfaktoren“ verursacht. Die Wirkfaktoren können den Wirkungsgruppen zugeordnet werden, durch die sie verursacht werden:

- Baubedingte Auswirkungen
- Anlagebedingte Auswirkungen
- Betriebsbedingte Auswirkungen

##### A. Baubedingte Auswirkungen

Folgende Wirkfaktoren können durch die erforderlichen Baumaßnahmen während der Bauphase auftreten:

- Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung, Baustraße, Baubetrieb, Baufahrbetrieb oder Lagerflächen für anfallende Überschußmassen sowie Veränderung der Nutzung und der Vegetationsstrukturen ohne Versiegelung (Flächenumwandlung)
- Schadstoffemissionen und Lärm durch Baustellenverkehr sowie Unfallgefahr (zum Beispiel Versickerung grundwassergefährdender Stoffe)
- Visuelle Wirkungen während der Bauphase

## B. Anlagebedingte Auswirkungen

Die anlagebedingten Auswirkungen lassen sich diesen Hauptwirkkomplexen zuordnen:

- Flächenverbrauch/ Versiegelung durch Straßen, Gebäude etc.
- Flächenumwandlung durch Veränderung der Nutzung und der Vegetationsstrukturen von Nebenflächen (ohne Versiegelung)
- Barrierewirkung/ Zerschneidung mit einer Durchtrennung von funktionalen Zusammenhängen (zum Beispiel Fauna, Kaltluftströme) und den damit in Zusammenhang stehenden Sekundärwirkungen
- Visuelle Wirkungen durch Überformung der Landschaft sowie Beeinträchtigung gewohnter Sichtbeziehungen

## C. Betriebsbedingte Auswirkungen

Folgende Wirkfaktoren sind durch den Betrieb und die Unterhaltung des Wohngebietes zu erwarten:

- Direkte Störung durch Unfälle, Erschütterung etc.
- Optische Störung durch Bewegung, Licht sowie Störung durch Lärm
- Störung durch Erholungsnutzung
- Schadstoffemissionen (zum Beispiel Luftschadstoffe, Grundwasser gefährdende Stoffe, Schadstoffe durch Hausbrand, Streusalz etc.)
- Verdichtung durch Nutzung nicht versiegelter Grundstücksflächen als Lager- oder Parkplätze (Flächenumwandlung)

### 3.2. Projektbedingte Beeinträchtigungen

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 BNatSchG müssen zudem die (möglichen) Beeinträchtigungen erheblich oder nachhaltig sein. Zur Prüfung der Erheblichkeit und Nachhaltigkeit sind die Beeinträchtigungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden, in Art und Umfang prognostisch zu bestimmen.

Nach Heft 26 der Schriftenreihe „Angewandte Landschaftsökologie“ ist von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen, wenn sie von einiger Größe und entsprechendem Gewicht sowie nach den Umständen des Einzelfalls dazu geeignet ist, Elemente oder den Gesamtzusammenhang von Natur und Landschaft in dem betreffenden Lebensraum zu stören oder zu schädigen. Hinsichtlich des Naturhaushalts muß unmittelbar feststellbar sein, daß seine Leistungsfähigkeit durch die vorgesehene Maßnahme herabgesetzt wird. Nach Kiemstedt sind Beeinträchtigungen erheblich, wenn sie den Zustand von Natur und Landschaft über ein bestimmtes Maß hinaus verschlechtern.

Das Landschaftsbild ist gemäß der vorgenannten Schriftenreihe erheblich beeinträchtigt, wenn die äußere Erscheinung der Landschaft derart verändert wird, daß dies einem aufgeschlossenen Beobachter sofort ins Auge fällt bzw. wenn das Bauvorhaben als Fremdkörper wirkt und das Landschaftsbild negativ prägt.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung liegt nach Heft 26 der Schriftenreihe „Angewandte Landschaftsökologie“ vor, wenn sie dauerhafte Wirkungen auslöst. Dies kann auch für unerhebliche Beeinträchtigungen gelten, wenn sie auf Grund ihrer Massierung und ihres Zusammenwirkens erhebliche Folgewirkungen für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild nach sich ziehen. Gemäß Kiemstedt gelten Beeinträchtigungen als nachhaltig, wenn sie voraussichtlich länger als 5 Jahre anhalten, d.h. daß sich innerhalb dieses Zeitraumes kein Zustand einstellt, wie er vor dem Eingriff bestand.

Die Beeinträchtigungen wirken vor allem auf die folgenden Schutzgüter:

- Boden (erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung hauptsächlich durch Versiegelung und Verdichtung)
- Wasser (nachhaltige Beeinträchtigung in Sicht auf vermehrten Oberflächenabfluß und verringerte Grundwasserneubildungsrate)

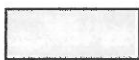
- Klima und Luft (nachhaltige Störungen von Klimafunktion, vor allem durch Aufwärmung versiegelter Flächen)
- Tiere und Pflanzen (Abwanderung von Tierarten; Veränderung der Krautvegetation ist zu erwarten; Verlust von Feldgehölz wirkt nachhaltig, da neu gegründete Bestände i.d.R. erst nach 20–30 Jahren den ökologischen Wert der gerodeten Gehölzfläche erreichen)
- Landschaftsbild und Erholung (Verlust von innerörtlichen, zusammenhängenden Grünflächen)

Die Wirkfaktoren der projektbedingten Beeinträchtigungen lassen sich insgesamt zu folgenden Gruppen zusammenfassen:

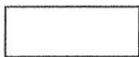
- A Emissionen  
Stoffliche Emissionen, Erschütterungen, Lärm, Licht und Bewegung
- B Flächenumwandlung  
Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenabtrag und –umlagerung, Bodenverdichtung
- C Versiegelung/ Überbauung
- D Zerschneidungs- und Trenneffekte  
Trennung funktionaler Zusammenhänge akustischer, baulicher, klimatischer und visueller Art

Die Tabelle im Anschluß zeigt eine Übersicht der zu erwartenden Konfliktsituationen. Die aufgeführten Konfliktpunkte können dem Bestands- und Konfliktplan entnommen werden.

Wirkfaktoren- gruppe Betroffene Schutzgüter	A Emissionen	B Flächenum- wandlung	C Versiegelung/ Überbauung	D Zerschneidungs- und Trenneffekte
1 Boden		1B	1C	
2 Wasser		2B	2C	
3 Klima und Luft		3B	3C	
4 Tiere und Pflanzen		4B	4C	
5 Landschafts- bild und Erholung		5B	5C	



Zu erwartende erhebliche und/ oder nachhaltige Beeinträchtigungen



Keine erheblichen/ nachhaltigen Beeinträchtigungen

## 4. MASSNAHMENKONZEPT

### 4.1. Rechtliche Grundlagen

Auf Grund der seit 27.8.1997 gültigen gesetzlichen Situation nach §§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB - konkretisiert um die in § 8a Abs. 1 BNatSchG vorausgesetzten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - ist in vorliegendem Fall die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach den Grundsätzen der

- Vermeidung bzw. Minderung (Vermeidungsgebot)
- Ausgleichspflicht im Sinne von § 200a BauGB (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

für den jeweiligen Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft anzuwenden.

Mit der Eingriffsregelung soll sicher gestellt werden, daß unnötige Belastungen von Natur und Landschaft vermieden und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen kompensiert werden.

### 4.2. Vermeidungsgebot

Das Vermeidungsgebot der Eingriffsregelung bezieht sich außer auf die Vermeidung des Vorhabens an sich auf die Unterlassung einzelner von ihm ausgehenden Beeinträchtigungen. Vermeidbar sind Beeinträchtigungen dann, wenn das mit dem Eingriff verfolgte Ziel auch mit einer modifizierten Planung, die keine oder geringere Beeinträchtigungen auslösen kann, erreicht wird. Vermeidung ist also im Sinne von Minderung („Teil-Vermeidung“) des Eingriffs zu verstehen.

Bei der konkreten Ausführung des Bauvorhabens werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen vermieden bzw. gemindert.

**M1 Sicherung des Oberbodens und anschließende Rekultivierung der nur bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**Maßnahmenbeschreibung:** Fachgerechter Abtrag, Zwischenlagerung und Wiederverwendung des temporär entnommenen Oberbodens, separate Entnahme und Lagerung von Ober- und Unterboden, Sicherung des gelagerten Bodens vor Erosion durch Ansaat (Gründüngung), nach Abschluß der Bautätigkeit Herrichten der bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen, Lockerung des Unterbodens vor Bodenauftrag und Andecken mit gesichertem Oberboden (Vorkopfbauweise), kein Einbau von standortfremdem Boden oder sonstigem Material (Restbaustoffe).

**Maßnahmenziel:** Regenerierung der Bodenfunktionen und der Funktionen des Wasserhaushaltes.

**Betroffene Schutzgüter:** Boden, Wasser

**M2 Begrenzung von baubedingten Beeinträchtigungen auf ein unbedingt notwendiges Minimum**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**Maßnahmenbeschreibung:** Begrenzung von baubedingten Beeinträchtigungen auf ein unbedingt notwendiges Minimum im Bereich der empfindlichsten Flächen, dort keine Zwischenlagerflächen, Baustelleneinrichtungen etc. zulässig.

**Maßnahmenziel:** Begrenzung der Bodenverdichtung, Schutz und Erhalt der Filter- und Pufferwirkung von Böden für Schadstoffe, Erhalt von Standorten mit hoher Bedeutung für Kulturpflanzen, verzögerter Oberflächenabfluß, Sicherung von Nahrungsflächen für Tiere des Landschaftsschutzgebietes.

**Betroffene Schutzgüter:** Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen



**M3 Spezielle Schutzvorkehrungen bei der zu erhaltenden Vegetation während der Bauphase**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**Maßnahmenbeschreibung:** Schonung der zu erhaltenden Vegetation durch Wurzelvorhang sowie Einzäunung oder Stammschutzmaßnahmen während der Bauphase, bei Bäumen Durchführung eines Kronenentlastungsschnitts für zu entfernende Wurzeln.

**Maßnahmenziel:** Erhalt und Schutz von Vegetation, Vermeidung von Bodenverdichtung im Wurzelraum, Erhalt von klimafördernden Vegetationsstrukturen sowie von Lebensräumen für Flora und Fauna.

**Betroffene Schutzgüter:** Tiere und Pflanzen, Klima und Luft

**M4 Wasserdurchlässige Beläge**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**Maßnahmenbeschreibung:** Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf Fuß- und Radwegen, Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.).

**Maßnahmenziel:** Verminderung von Beeinträchtigungen durch Versiegelung, verzögerter Oberflächenabfluß, teilweise Wiederherstellung der Grundwasserneubildung aus Niederschlägen, Ermöglichung von Pflanzenwachstum, verminderte Aufheizung versiegelter Flächen.

**Betroffene Schutzgüter:** Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft

**M5 Fassadenbegrünung**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**Maßnahmenbeschreibung:** Begrünung von mindestens 20 % der Fassadenflächen der Gebäude, sowie der Garagen (Wände) und Carports (Rankspaliere) jeweils auf zwei Seiten zu 100 %, sofern keine bau- oder betriebstechnischen Gründe entgegen stehen (Artenliste vgl. Kapitel 4.5.).

**Maßnahmenziel:** Einbindung der Gebäude in die Umgebung, Aufwertung des visuellen Eindrucks, Begrenzung der Luftherwärmung durch Versiegelung, Rückhaltung von Niederschlagswasser, verzögerter Oberflächenabfluß, Schaffung von Ersatzlebensräumen für Pflanzen und Tiere, Verbesserung des Kleinklimas, Staubfilter, bauphysikalische Vorteile wie Reduzierung von Temperaturschwankungen, d.h. Schutz vor Wärmeverlust im Winter (Nordseite) bzw. Schutz vor Überwärmung im Sommer (Südseite), Schutz der Hauswände vor Schlagregen, Steigerung der Langlebigkeit von Putz und Mauerwerk durch Minderung von Feuchtigkeits- und Temperaturschwankungen.

**Betroffene Schutzgüter:** Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Landschaftsbild

#### M6 Dachbegrünung

**Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**Maßnahmenbeschreibung:** Extensive Begrünung von Flachdächern und Dächern mit einer Neigung bis 15° zu 46 %, unter Berücksichtigung der Erforderlichkeit anderer Materialien für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen (Sonnenlicht, Umgebungstemperatur etc.), sowie von Dächern von Garagen und Carports zu 90 % (Arten in Kapitel 4.5. aufgelistet).

**Maßnahmenziel:** Einbindung der Bauten in die Umgebung, Aufwertung des visuellen Eindrucks, Begrenzung der Luftherwärmung durch Versiegelung, Rückhaltung von Niederschlagswasser, verzögerter Oberflächenabfluß, Schaffung von Ersatzlebensräumen für Pflanzen und Tiere, Verbesserung des Kleinklimas, Staubfilter, bauphysikalische Vorteile wie Reduzierung von Temperaturschwankungen, d.h. Wärmedämmung im Sommer und Winter (Einsparung von Energie), Schutz des Dachaufbaus.

**Betroffene Schutzgüter:** Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Landschaftsbild

#### M7 Festsetzung von Gebäudehöhen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Maßnahmenbeschreibung: Festsetzung der Gebäudehöhen auf maximal zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoß.

Maßnahmenziel: Einbindung der Gebäude in die Umgebung.

Betroffene Schutzgüter: Landschaftsbild

#### M8 Zisternen

Rechtsgrundlage: § 74 Abs. 3 Nr. 2 der Landesbauordnung (LBO)

Maßnahmenbeschreibung: Brauchwasserzisternen für jedes Gebäude, Nutzung des gespeicherten Wassers für Gartenbewässerung.

Maßnahmenziel: Rückhaltung von Niederschlag, verminderter Oberflächenabfluß.

Betroffene Schutzgüter: Wasser

#### M9 Bepflanzung Spielplatz

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Maßnahmenbeschreibung: Anlage von Gehölzstrukturen neben bzw. zwischen den Spielbereichen (ca. 30 % der Gesamtfläche), Ansaat mit krautreichem Landschaftsrasen.

**Maßnahmenziel:** Lockerung des verdichteten Bodens durch Pflanzenwurzeln, Schaffung von klimafördernden Vegetationsstrukturen und Ersatzlebensräumen, Durchgrünung des Baugebietes, Rückhalt von Niederschlag.

**Betroffene Schutzgüter:** Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen

Darüber hinaus sind im Sinne des Vermeidungsgebotes Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs erforderlich, damit baubedingte Beeinträchtigungen ausgeschlossen bzw. auf ein nicht vermeidbares Maß beschränkt bleiben. Hierbei sind die Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS), Teil: Landschaftspflege (RAS-LP 2 und RAS-LG 4), sowie sonstige fachtechnischen Vorschriften (DIN 18915, DIN 18920) zu berücksichtigen. Hierunter fallen zum Beispiel die Begrenzung des Baustellenverkehrs auf ein nicht vermeidbares Maß, ausreichend tiefgründiges Lockern aller durch die Baumaßnahme verdichteten Flächen, Schutz von Gehölzen im Bereich der Baustelle, Einzäunung empfindlicher Flächen (vgl. Maßnahmen M2, M3).

#### 4.3. Verbleibender Eingriff

Das geplante Bauvorhaben stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar und beeinträchtigt damit Landschaftspotentiale, Oberflächennutzungen sowie das Landschaftsbild.

Nach Berücksichtigung der in Kapitel 4.2. aufgezeigten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben dennoch erhebliche und/ oder nachhaltige Beeinträchtigungen, für die ein Ausgleich erforderlich ist.

Der verbleibende Eingriff setzt sich aus der Verdichtung/ Versiegelung von intensiv und extensiv genutzten, innerörtlichen Grünflächen und dem Vegetationsverlust zusammen.

#### 4.4. Ausgleichsmaßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen sind sowohl aus ökologischer Funktion als auch aus ästhetischer Sicht entwickelt.

Unvermeidbare, erhebliche und/ oder nachhaltige Beeinträchtigungen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG auszugleichen. Ein Eingriff ist ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung, spätestens nach einem angemessenen Zeitraum, keine erhebliche und/ oder nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts mehr gegeben ist bzw. wenn das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Ist der Naturhaushalt beeinträchtigt, so kommen als Ausgleich alle Maßnahmen im Umfeld des Eingriffes in Betracht, die geeignet sind, die gestörten Funktionen und Werte möglichst gleichartig und insgesamt gleichwertig wieder herzustellen. Ist das Landschaftsbild beeinträchtigt, so sind alle Maßnahmen geeignet, die zur Wiederherstellung oder landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes führen.

In Kapitel 4.3. sind die relevanten Eingriffsmomente des vorliegenden Planungsfalles zusammengefaßt. Der Eingriff setzt sich demnach aus der Flächenverdichtung/ -versiegelung durch die baulichen Anlagen und allen anlagebedingten Eingriffen in die Oberflächengestalt, wie z.B. Baum- und Strauchrodung, zusammen. Ziel des Grünordnungsplanes ist es, die Versiegelung sowie die Gehölzrodung als Totalverlust zu 100 % auszugleichen.

Bezüglich der Verdichtung/ Versiegelung ist ein Ausgleich im Flächenverhältnis 1:1 anzustreben. Hierbei sind versiegelte Flächen zu rekultivieren oder intensiv genutzte Flächen zu extensivieren und zu entwickeln. Auf Grund des funktionalen Zusammenhangs zwischen Eingriff und den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind die Voraussetzungen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich gegeben.

Der zu realisierende Ausgleich ist mit folgender Maßnahme herzustellen:

## A1 Begrünung Hausgärten/ Privatgrundstücke

Rechtsgrundlage: § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

**Maßnahmenbeschreibung:** Gärtnerisches Anlegen von nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Umwandlung intensiv genutztem Wirtschaftsgrünland in Hausgärten mit standortgerechten Vegetationsstrukturen.

Pro Ar ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Grundstücke sind grundsätzlich an mindestens zwei Seiten mit Sträuchern oder Hecken abzupflanzen. In Kapitel 4.5.1. sind die geeigneten Pflanzenarten (vgl. Pflanzgebote 1-11) aufgeführt.

**Maßnahmenziel:** Einbindung der Gebäude in die Umgebung, Schaffung von klimafördernden Vegetationsstrukturen, Durchgrünung des Baugebietes, Ersatzlebensräume für Tierarten, Lockerung des verdichteten Bodens durch Pflanzenwurzeln, Rückhalt von Niederschlag, Beschattung versiegelter Oberflächen.

**Betroffene Schutzgüter:** Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild

### 4.5. Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sind für ihre Rechtsverbindlichkeit in den Bebauungsplan zu übernehmen und entsprechend festzusetzen. Die entsprechenden Rechtsgrundlagen sind den einzelnen Maßnahmen im Erläuterungsbericht zugeordnet.

Die Festsetzungen zur Grünordnungsplanung umfassen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung und zum Ausgleich des in Kapitel 3.2. beschriebenen Eingriffes. Die vorliegende Planung sieht als grünordnerische Maßnahmen Pflanzbindungen und Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB vor. Mit Realisierung dieser Pflanzungen ist gemäß der Begründung in Kapitel 5.2. ein Ausgleich im gesetzlichen Sinne umgesetzt.

Bei der Pflanzenauswahl ist auf Standortgerechtigkeit zu achten. Koniferen und Pflanzen des sauren Standorts (Heidegarten, Rhododendrengarten) sind daher nicht geeignet. Bei Gehölzpflanzungen ist grundsätzlich auf exotische Arten und Wuchsformen zu verzichten. Auch panaschierte oder rotlaubige Arten sind nicht gestattet. Allgemein sind einheimische Pflanzenarten zu bevorzugen.

#### Ausschlußliste

Die folgenden Gehölze sollten in keinem Bereich gepflanzt werden:

- *Acer palmatum* (Fächerahorn)
- *Chaenomeles japonica* (Zierquitte)
- *Cotinus coggygria* (Perückenstrauch)
- *Kalmia* i. A. (Berglorbeer)
- *Populus nigra* 'Italica' (Ital. Säulenpappel)
- *Prunus laurocerasus* (Kirschlorbeer)
- *Rhus typhina* (Essigbaum)
- *Skimmia japonica* (Skimmie)
- *Tamarix parviflora* (Tamariske)
- *Tamarix pentandra* (Tamariske)
- *Viburnum rhytidophyllum* (Runzelblättriger Schneeball)
- *Viburnum opulus* 'Sterile' (Schneeball)

#### 4.5.1. Pflanzgebot

Eine Auswahl geeigneter Gehölze/ Stauden ist den folgenden Listen zu entnehmen:

- Pflanzgebot 1: Großkronige Laubbäume, z.B.:

- *Ulmus glabra* (Bergulme)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde)
- *Carpinus betulus* (Weißbuche)

- Pflanzgebot 2: Mittel-Großkronige Laubbäume, z.B.:

- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Salix alba (Silberweide)
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)

- Pflanzgebot 3: Kleinkronige Laubbäume, z.B.:

- Sorbus intermedia (Oxelbeere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Prunus serrulata (Mahagoni-Kirsche)
- Malus sargentii (Zierapfel-Veredelung)
- Malus x zumi (Zierapfel)
- Corylus colurna (Baumhasel)

- Pflanzgebot 4: Streu- und Wildobstbäume, z.B.:

- Apfel: Bittenfelder  
Brettacher  
Berlepsch  
Holzapfel
- Birne: Champagnerbirne  
Holzbirne  
Oberösterreichische Weinbirne  
Schweizer Wasserbirne
- Kirsche: Brennkirschen  
Vogelkirsche
- Walnuß: Juglans regia
- Zwetschge: 'Bühler Frühzwetschge  
Hauszwetschge



- Pflanzgebot 5: Sträucher, Feldgehölze, z.B.:

- *Amelanchier ovalis* (Felsenbirne)
- *Buddleia davidii* (Schmetterlingsflieder)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen)
- *Eleagnus multiflora* (Ölweide)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rosa canina* (Hundsrose)
- *Rosa villosa* (Apfelrose)
- *Rosa vosagiaca* (Blaugrüne Rose)
- *Rosa* 'Lichtkönigin Lucia' (Strauchrose)
- *Rosa* 'Schneewittchen' (Strauchrose)
- *Syringa* i.A. (Flieder)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

- Pflanzgebot 6: Heckenpflanzen (bis 2m Höhe), z.B.:

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Buxus sempervirens* var. *arborescens* (Gewönl. Buchsbaum)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Corylus avellana* (Haselnuß)
- *Deutzia x kalmiiiflora* (Deutzie)
- *Philadelphus coronarius* (Europäischer Pfeifenstrauch)
- *Sambucus nigra* (Holunder)
- *Taxus baccata* (Gewönl. Eibe)

- Pflanzgebot 7: Heckenpflanzen (bis 1m Höhe), z.B.:

- *Berberis thunbergii* (Berberitze)
- *Deutzia x rosea* (Deutzie)
- *Lonicera nitida* 'Elegant' (Heckenmyrte 'Elegant')
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)

- Pflanzgebot 8: Wildstauden, Bodendecker, z.B.:

- *Ajuga reptans* (Günsel)
- *Epimedium* i.A. (Elfenblume)
- *Hedera helix* (Efeu)
- *Pulmonaria angustifolia* (Lungenkraut)
- *Rosa arvensis* (Ackerrose)
- *Rosa gallica* (Essigrose)
- *Symphitum officinale* (Beinwell)
- *Symphitum grandiflorum* (Großbl. Beinwell)
- *Waldsteinia geoides* (Waldsteinie)

- Pflanzgebot 9: Rasen- bzw. Wiesenansaat:

- Heimische Gräser und Kräuter

- Pflanzgebot 10: Fassadenbegrünung, z.B.:

- *Clematis montana* (Waldrebe)
- *Clematis vitalba* (Gewöhnliche Waldrebe)
- *Hedera helix* (Efeu)
- *Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii' (Wilder Wein)
- *Parthenocissus quinquefolia* (Wilder Wein)
- *Lonicera caprifolium* (Echtes Geißblatt)
- *Rosa* 'New Dawn' (Öfterblühende Kletterrose)
- *Wisteria sinensis* (Chinesischer Blauregen)

- Pflanzgebot 11: Dachbegrünung, z.B.:

- *Bromus tectorum* (Trespe)
- *Festuca ovina* (Schafschwingel)
- *Geranium sanguineum* (Blutstorchschnabel)
- *Helianthemum nummularia* (Sonnenröschen)

- Koeleria glauca (Blaue Kammschmiele)
- Lavandula angustifolia (Echter Lavendel)
- Linaria vulgaris (Leinkraut)
- Lotus corniculatus (Gefüllter Hornklee)
- Origanum vulgare (Goldmajoran)
- Sedum acre (Mauerpfeffer)
- Sempervivum tectorum (Hauswurz)
- Teucrium chamaedrys (Gamander)
- Thymus serpyllum

#### 4.5.2. Pflanzbindung

Für die im Maßnahmenplan eingezeichneten Gehölze gilt die Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Hierdurch sind ökologisch wertvolle Vegetationsbestände gesichert und weitgehend erhalten.

Die per Pflanzbindung zu erhaltende Vegetation ist insbesondere bei der Errichtung der Gebäude gegen Schäden durch den Baubetrieb zu schützen (vgl. Kapitel 4.2., Maßnahme M3).

#### 4.5.3. Belagsarten

Um dem Verlust an Grundwasserneubildung entgegen zu wirken sind die Fuß- und Radwege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belagsarbeiten anzulegen (vgl. Kapitel 4.2., Maßnahme M4).

#### 4.5.4. Regenwassernutzung

Das Dachregenwasser der Privatgrundstücke ist in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen (vgl. Kapitel 4.2., Maßnahme M8).

#### 4.6. Kostenschätzung

Den Preisen liegen Mittelwerte des Sommers 2000 zu Grunde, in die alle Nebenarbeiten (z.B. Baustelleneinrichtung) eingerechnet sind. Die Schätzung weist die Summen ohne Grunderwerb und für die Pflanzmaßnahmen etc. ohne weiterführende Pflegegänge aus.

M9	Bepflanzung Spielplatz (ca. 30 % der Gesamtfläche)	
	160 m <sup>2</sup> à DM 65.-	ca. 10.400.- DM
A1	Gehölzbepflanzung	erfolgt privat
<hr/>		
	Gesamtsumme, netto	ca. 10.400.- DM

## 5. ZUSAMMENFASSUNG

### 5.1. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Die Tabellen in den Kapiteln 5.1.1. bis 5.1.5. zeigen eine Schutzgut bezogene Gegenüberstellung der erheblichen und/ oder nachhaltigen Beeinträchtigungen und der Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen sowie der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Mit den aufgeführten Maßnahmen werden die projektbedingten Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter kompensiert bzw. auf ein unerhebliches Maß reduziert (vgl. auch Flächenbilanz in Kapitel 5.2.). Das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ ist in Bezug auf das gesamte Artenspektrum als ausgeglichen anzusehen, auch wenn die Baumaßnahme eventuell zu Lasten einiger Arten geht.

5.1.1. Schutzgut Boden

Konflikt-Nr./ Konflikt- bereich	Betroffenes Wert- und Funktions- element	Auswirkungen/ Wirkfaktoren	Funktionsbezogene Eingriffssituation	Vermeidung (V)/ Minderung (M)	Ausgleich (A)/ Ersatz (E)	Eingriffsumfang
1B	Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage für Menschen und Tiere	Verdichtung durch bauzeitlich begrenzte Inanspruchnahme (Erdarbeiten, Baustelleneinrichtungen, Baufahrbetrieb)	Funktionseinschränkung durch Verdichtung	Oberbodensicherung im Baufeld (M); Fachgerechte Zwischenlagerung (M); Herrichten der bauzeitlich begrenzt in Anspruch genommenen Flächen, Andecken mit gesichertem Oberboden, Lockerung des Unterbodens vor Bodenauftrag (M); Begrenzung der Lagerflächen auf ein Minimum (M); Begrünung Spielplatz, Bodenlockerung durch Pflanzenwurzeln (M)	Begrünung nicht überbaubarer Grundstückflächen, Bodenlockerung durch Pflanzenwurzeln (A)	Quantitative Angaben nicht möglich
1C	Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage für Menschen und Tiere	Versiegelung durch Baukörper, Straßen, Wege, Garagen und Stellplätze	Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung	Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge (M)	Vegetationsentwicklung, geschlossene Vegetationsdecke in Hausgärten (A)	Versiegelung 5.140 m <sup>2</sup>

5.1.2. Schutzgut Wasser

Konflikt-Nr./ Konflikt- bereich	Betroffenes Wert- und Funktions- element	Auswirkungen/ Wirkfaktoren	Funktionsbezogene Eingriffssituation	Vermeidung (V)/ Minderung (M)	Ausgleich (A)/ Ersatz (E)	Eingriffsumfang
2B	Grundwasser- neubildung aus Niederschlag	Verdichtung durch bauzeitlich begrenzte Inanspruchnahme (Erdarbeiten, Baustel- leneinrichtungen, Baufahrbetrieb)	Erhöhung des Ober- flächenabflusses von Niederschlägen und somit Minderung der Grundwasserneubil- dung	Oberbodensicherung im Baufeld (M); Fach- gerechte Zwischenla- gerung (M); Herrich- ten der bauzeitlich begrenzt in Anspruch genommenen Flä- chen, Andecken mit gesichertem Oberbo- den, Lockerung des Unterbodens vor Bo- denauftrag (M); Be- denauftrag (M); Be- grenzung der Lager- flächen auf ein Mini- mum (M); Begrünung Spielplatz, Bodenlok- kerung durch Pflan- zenwurzeln (M)	Begrünung nicht überbaubarer Grund- stücksflächen, Boden- lockerung durch Pflanzenwurzeln (A)	Quantitative Angaben nicht möglich
2C	Grundwasser- neubildung aus Niederschlag	Versiegelung durch Baukörper, Straßen, Wege, Garagen und Stellplätze	Erhöhung des Ober- flächenabflusses von Niederschlägen und somit Minderung der Grundwasserneubil- dung	Verwendung wasser- durchlässiger Boden- beläge (M); Fassa- denbegrünung (M); Dachbegrünung (M); Zisternen (M)	Vegetationsentwick- lung, geschlossene Vegetationsdecke in Hausgärten (A)	Versiegelung 5.140 m <sup>2</sup>

5.1.3. Schutzgut Klima und Luft

Konflikt-Nr./ Konflikt- bereich	Betroffenes Wert- und Funktions- element	Auswirkungen/ Wirkfaktoren	Funktionsbezogene Eingriffssituation	Vermeidung (M)/ Minderung (M)	Ausgleich (A)/ Ersatz (E)	Eingriffsumfang
3B	Klimaökologi- sche Aus- gleichsfunktion	Veränderung des Mikroklimas durch Flächenumwandlung	Veränderung des Verdunstungsverhal- tens sowie des Tem- peraturhaushaltes	Erhaltung und Schutz klimafördernder Ve- getationsstrukturen (M); Begrünung Spielplatz (M)	Schaffung klimaför- dernder Vegetations- strukturen in Hausgärten (A)	Quantitative Angaben nicht möglich
3C	Klimaökologi- sche Aus- gleichsfunktion	Veränderung des Mikroklimas durch Versiegelung	Veränderung des Verdunstungsverhal- tens sowie des Tem- peraturhaushaltes	Begrenzung der Ve- getationsrodung auf das zwingend erfor- derliche Maß, Erhal- tung und Schutz kli- mafördernder Vegetationsstrukturen (M); Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge, Begrenzung der Aufheizung (M); Begrünung Spielplatz (M); Fassadenbegrü- nung (M); Dachbe- grünung (M)	Schaffung klimaför- dernder Vegetations- strukturen in Hausgärten, Beschattung versiegelter Oberflä- chen (A)	Quantitative Angaben nicht möglich



5.1.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Konflikt-Nr./ Konflikt- bereich	Betroffenes Wert- und Funktions- element	Auswirkungen/ Wirkfaktoren	Funktionsbezogene Eingriffssituation	Vermeidung (M)/ Minderung (M)	Ausgleich (A)/ Ersatz (E)	Eingriffsumfang
4B	Grünland, Gehölze	Flächenumwandlung	Verlust von Vegetationsstrukturen; Verlust bzw. Veränderung von Lebensraum und Nahrungsflächen für diverse Tierarten; Artenrückgang und Artenverdrängung bei Pflanzen und Tieren	Begrenzung der La- gerflächen auf ein Minimum (M); Erhaltung und Schutz von Vegetation (M); Schutz von Vegetation während der Bauphase (M)	Schaffung von Ersatz- lebensräumen in Hausgärten (A)	Verlust von Bäumen ca. 44 Stück Verlust von Ziersträu- chern, groß ca. 12 St. Verlust von Hecken- strukturen (Sträucher) ca. 45 lfm
4C	Grünland, Gehölze	Versiegelung	Verlust von Vegetationsstrukturen; Verlust von Lebensraum und Nahrungsflächen für diverse Tierarten; Artenrückgang und Artenverdrängung bei Pflanzen und Tieren	Begrenzung der Vegetationsrodung auf das zwingend erforderliche Maß, Erhaltung und Schutz von Vegetation (M); Fasadengrünung (M); Dachbegrünung (M); Verwendung wasser- durchlässiger Bodenbeläge, teilweise Pflanzenwachstum möglich (M)	Schaffung von Ersatz- lebensräumen in Hausgärten (A)	Versiegelung 5.140 m <sup>2</sup>

5.1.5. Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Konflikt-Nr./ Konflikt- bereich	Betroffenes Wert- und Funktions- element	Auswirkungen/ Wirkfaktoren	Funktionsbezogene Eingriffssituation	Vermeidung (V)/ Minderung (M)	Ausgleich (A)/ Ersatz (E)	Eingriffsumfang
5B	Erscheinungs- bild, Erholung	Nutzungsänderung durch Flächenum- wandlung	Optische Beeinträch- tigung; Beseitigung von Vegetationsstruk- turen	---	Schaffung von Vege- tationsstrukturen in Hausgärten (A)	Quantitative Angaben nicht möglich
5C	Erscheinungs- bild, Erholung	Einbringen naturfer- ner, technisch- abstrakter Formen durch Baukörper	Optische Beeinträch- tigung; Überformung der Landschaft	Maßstäbliche Dimen- sionierung der Bau- körper (M); Fassaden- begrünung (M); Dachbegrünung (M)	Begrünung nicht überbaubarer Grund- stücksflächen, opti- sche Einbindung der Bauwerke in die Um- gebung mit Vegetati- onsstrukturen (A)	Quantitative Angaben nicht möglich

5.2. Flächenbilanz

Diese Bilanz gilt für den in Kapitel 1.3. beschriebenen eingriffs-/ ausgleichsrelevanten Bereich, ausgehend von dem im Juli 2000 durch das Büro R. Rübsamen kartierten Bestand.

Eingriff
----------

Versiegelung (Gebäude und Verkehrsfläche)	5.140 m <sup>2</sup>	5.140 m <sup>2</sup>
Vegetationsverlust: Bäume	ca. 44 St.	
Ziersträucher, groß	ca. 12 St.	
Heckenstrukturen (Sträucher)	ca. 45 lfm	

Minderung und Ausgleich
-------------------------

M5	Fassadenbegrünung	680 m <sup>2</sup>	
M6	Dachbegrünung (Garagen bzw. Carports zu 90 %, Gebäude zu 46 % unter Berücksichtigung der eventuellen Nutzung erneuerbarer Ressourcen, Voltaik etc.)	780 m <sup>2</sup>	
<del>M10</del> <sup>9</sup>	Bepflanzung Spielplatz (ca. 30 % der Gesamtfläche)	160 m <sup>2</sup>	
Minderung		1.620 m <sup>2</sup>	
A1	Begrünung Hausgärten, Privatgrundstücke (Umwandlung/ ökolog. Aufwertung vormaliger Grünlandflächen)	3.530 m <sup>2</sup>	
Ausgleich		3.530 m <sup>2</sup>	
Minderung und Ausgleich		5.150 m <sup>2</sup>	5.150 m <sup>2</sup>

Überdeckung Ausgleich	10 m <sup>2</sup>
-----------------------	-------------------

Umwandlung/ ökologisch gleichwertig (bilanzneutral) im eingriffs-/ ausgleichsrelevanten Bereich
---

Von naturnahen Hausgärten	1.710 m <sup>2</sup>		
In Begrünung Hausgärten, Privatgrundstücke	1.710 m <sup>2</sup>		
		0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Neupflanzungen in Hausgärten, Privatgrundstücken
--

Pro Ar ist die Neupflanzung eines Baumes vorgesehen; daraus ergibt sich pro Garten eine durchschnittliche Neupflanzung von mindestens 3 Bäumen.

Insgesamt	ca.	46 St.	46 St.
-----------	-----	--------	--------

In jedem Garten sind zusätzlich an zwei Grenzseiten Sträucher in lockerer Anordnung oder als Hecken zu pflanzen.

Insgesamt	ca.	630 lfm	630 lfm
-----------	-----	---------	---------

Der anlagebedingte Eingriff durch Versiegelung umfaßt eine Fläche von ca. 51,4 a. Des Weiteren ist baubedingt die Rodung von ca. 44 Bäumen, 12 großen Ziergehölzen und 45 lfm Heckenstrukturen (Sträucher) erforderlich.

Die Minderungs- und Ausgleichsflächen betragen insgesamt ca. 51,5 a, womit der anlagebedingte Verlust im Flächenverhältnis 1:1 ausgeglichen ist. Den Rodungsverlusten stehen auf den Privatgrundstücken ca. 46 Baumneupflanzungen sowie ca. 630 lfm neue Sträucherpflanzungen entgegen. Auf dem Spielplatz (öffentlicher Bereich) sollen zusätzlich ca. 16 Bäume/ Großsträucher neu gepflanzt werden. Damit werden mehr Vegetationsstrukturen (Blattmasse etc.) gebildet als durch das Bauvorhaben verloren gehen. Der Vegetationsverlust ist somit in ökologischer Hinsicht als ausgeglichen anzusehen.

Die Eingriffe, die durch das Bauvorhaben entstehen, sind mit oben dargelegter Flächenbilanzierung und vorgenannten Ausführungen im übertragenen Sinne ausgeglichen.

Folgende Flächeneinheiten sind in ihrem Bestand unverändert im Grünordnungsplan dargestellt:

Versiegelte Flächen durch Fahrbahnen, Gehwege, Bebauung etc.	14.050 m <sup>2</sup>
Erwerbsanbauflächen	3.450 m <sup>2</sup>
Hausgärten, Privatgrundstücke	13.940 m <sup>2</sup>
Bach incl. Begleitgrün	1.200 m <sup>2</sup>

### 5.3. Gesamteinschätzung

Der vorliegende Planungsbeitrag hat den Grünordnungsplan für das geplante Baugebiet Ried-/ Teckstraße in Süßen zum Gegenstand.

Im Zuge der Planung sind umfangreiche Vorabstimmungen zwischen dem Vorhabensträger, den Vertretern öffentlicher Belange, sowie dem Landschaftsarchitekten erfolgt.

Hierdurch konnten im Sinne der gesetzlichen Grundlagen die Grundsätze

- der Vermeidung (bzw. Minderung) sowie
- des Ausgleichs und Ersatzes im Sinne von § 200 BauGB

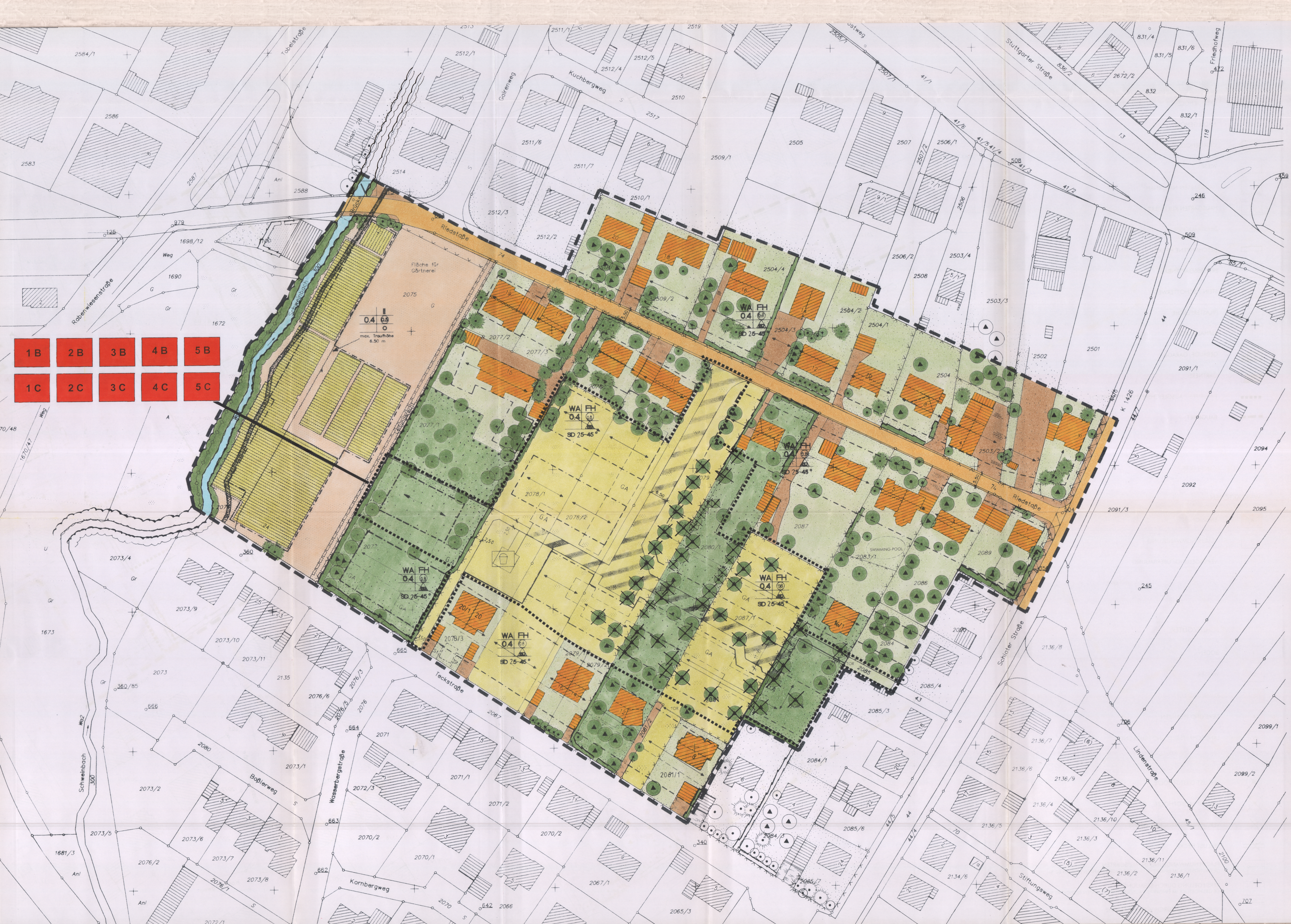
der durch das Bauvorhaben auf den Naturhaushalt und die Landschaft wirkenden Eingriffsmomente umgesetzt werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge einer Sammelzuweisung den Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

Die Planung stellt somit ihren abgestimmten Beitrag gemäß den anzuwendenden Rechtsbestimmungen im Planungsverfahren.

Mit den im Grünordnungsplan in Text und Plänen genannten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen und deren Realisierung ist der Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft unter Zugrundelegung der Verhältnismäßigkeit, der Erforderlichkeit und Angemessenheit des vorliegenden Bauvorhabens als ausgeglichen anzusehen.





1B 2B 3B 4B 5B  
1C 2C 3C 4C 5C

0.4 0.5  
max. Traufhöhe  
6.50 m

LEGENDE BESTAND

- OBSTGEHÖLZ
- LAUBGEHÖLZ
- NADELGEHÖLZ
- UFERGEHÖLZ
- WIESE
- HAUSGARTEN NATURNAH
- HAUSGARTEN KULTIVERT
- ZIERSTRÄUCHER
- GESCHNITTENE HECKE
- ERWERBSGARTENBAU
- STEIN-/SCHOTTERWEG
- PFLASTERFLÄCHE
- ASPHALTFLÄCHE
- GEBÄUDE, GARAGE
- GÄRTNEREI
- EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSRELEVANTER BEREICH
- BAUGEBIET

LEGENDE KONFLIKTE

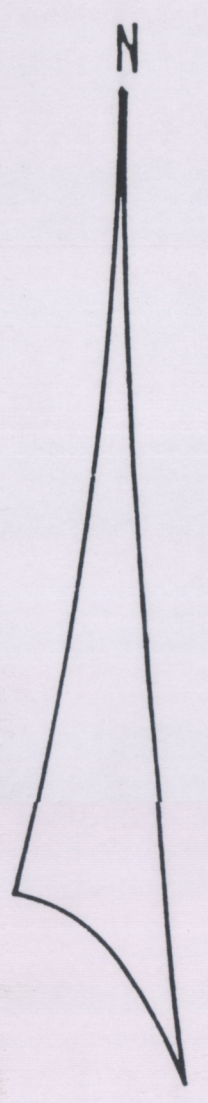
WIRKFAKTOREN:

- A EMISSIONEN
- B FLÄCHENUMWANDLUNG
- C VERSIEGELUNG/ ÜBERBAUUNG
- D ZERSCHNEIDUNGS- UND TRENNEFFEKTE

BETROFFENE SCHUTZGÜTER:

- 1 BODEN
- 2 WASSER
- 3 KLIMA UND LUFT
- 4 TIERE UND PFLANZEN
- 5 LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

- VERLUST OBSTGEHÖLZE
- VERLUST LAUBGEHÖLZE
- VERLUST ZIERSTRÄUCHER, GROSS
- VERLUST HECKE
- FLÄCHENUMWANDLUNG IN HAUSGÄRTEN  
(JE GRUNDSTÜCK IM EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSRELEVANTEN BEREICH 60 %)
- VERSIEGELUNG DURCH BEBAUUNG  
(JE GRUNDSTÜCK IM EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSRELEVANTEN BEREICH 40 %)
- VERSIEGELUNG DURCH VERKEHRSFLÄCHE



GRÜNORDNUNGSPLAN  
RIEDSTRASSE - TECKSTRASSE  
STADT SÜSSEN

---

BESTANDS- UND KONFLIKTPLAN  
MASSTAB 1:500  
PLAN 1

GEZEICHNET: 15.01.2001 L.M./K.W.

STADT SÜSSEN  
BÜRGERMEISTERAMT  
73079 SÜSSEN

RAINER RÜBSAMEN  
FREIER LANDSCHAFTSARCHITECT BDIA, SRL  
REINSBURGSTRASSE 102  
70197 STUTTGART



LEGENDE BESTAND

- OBSTGEHÖLZ
- LAUBGEHÖLZ
- NADELGEHÖLZ
- UFERGEHÖLZ
- WIESE
- HAUSGARTEN NATURNAH
- HAUSGARTEN KULTIVERT
- ZIERSTRÄUCHER
- GESCHNITTENE HECKE
- ERWERBSGARTENBAU
- STEIN- / SCHOTTERWEG
- PFLASTERFLÄCHE
- ASPHALTFLÄCHE
- GEBÄUDE, GARAGE
- GÄRTNEREI
- EINGRIFFS- / AUSGLEICHSRELEVANTER BEREICH
- BAUGEBIET

LEGENDE MASSNAHMEN

MINDERUNGSMASSNAHMEN:

- SICHERUNG DES OBERBODENS UND ANSCHLIESSENDE REKULTIVIERUNG DER BAUZEITLICH IN ANSPRUCH GENOMMENEN FLÄCHEN
- BEGRENZUNG VON BAUBEDINGTEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN AUF EIN UNBEDINGT NOTWENDIGES MINIMUM
- SPEZIELLE SCHUTZVORKEHRUNGEN BEI DER ZU ERHALTENDE VEGETATION WÄHREND DER BAUPHASE
- WASSERDURCHLÄSSIGE BELÄGE AUF FUSS- UND RADWEGEN, STELPLATZEN, ZUFahrTEN UND HOFFLÄCHEN
- FASSADENBEGRÜNUNG VON MINDESTENS 20 % DER FASSADENFLÄCHEN DER GEBÄUDE IM WOHNGEBIET SOWIE DER GARAGEN UND CARPORTS AUF 2 SEITEN ZU 100 %, SOFERN KEINE BAU- ODER BETRIEBSTECHNISCHE GRÜNDE ENTGEGEN STEHEN; ARTENLISTE SIEHE TEXT
- DACHBEGRÜNUNG VON FLÄCHDÄCHERN UND DÄCHERN MIT EINER NEIGUNG BIS 15° ZU 40 % SOWIE VON DÄCHERN DER GARAGEN UND CARPORTS ZU 90 %; ARTENLISTE SIEHE TEXT
- FESTSETZUNG DER GEBÄUDEHÖHEN AUF MAXIMAL ZWEI VOLLGESCHOSS PLUS DACHGESCHOSS
- ZISTERNEN BRAUCHWASSERZISTERNEN FÜR JEDES GEBÄUDE FÜR GARTENBEWÄSSERUNG
- BEPFLANZUNG SPIELPLATZ CA. 30 % DER GESAMTFLÄCHE; ARTENLISTEN SIEHE TEXT

AUSGLEICHSMASSNAHME:

- HAUSGÄRTEN BEGRÜNUNG MIT STANDORTSGERECHTEN VEGETATIONSSTRUKTUREN
- PFLANZUNG VON 1 BAUM JE AR HAUSGARTEN, PFLANZUNG VON STRÄUCHERN ODER HECKEN AN MIN. 2 SEITEN DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN; ARTENLISTEN SIEHE TEXT

LEGENDE PLANUNG

- PFLANZBINDUNG UFERGEHÖLZ, BACHLAUF
- PFLANZBINDUNG OBSTBAUM
- PFLANZBINDUNG LAUBBAUM
- PFLANZBINDUNG NADELBAUM
- PFLANZBINDUNG STRÄUCHER
- PFLANZGEBOT OBSTBAUM
- PFLANZGEBOT LAUBBAUM
- PFLANZGEBOT STRÄUCHER
- BEGRÜNUNG HAUSGÄRTEN, SIEHE A1 (JE GRUNDSTÜCK IM EINGRIFFS- / AUSGLEICHSRELEVANTEN BEREICH)
- FASSADEN- UND DACHBEGRÜNUNG, SIEHE M5 UND M6 (JE GRUNDSTÜCK IM EINGRIFFS- / AUSGLEICHSRELEVANTEN BEREICH)
- BERUHIGTE VERKEHRSFLÄCHE
- GEH- UND RADWEG

GRÜNORDNUNGSPLAN  
RIEDSTRASSE - TECKSTRASSE  
STADT SÜSSEN

MASSNAHMENPLAN  
MASSSTAB 1:500  
PLAN 2

GEZEICHNET: 15.01.2001 LM./K.W.

STADT SÜSSEN  
BÜRGERMEISTERAMT  
73079 SÜSSEN

RAINER RÜBSAMEN  
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA, SRL  
REINIGERSTRASSE 102  
70197 STUTTGART