

GEMEINDE OTTENBACH
Gemarkung Ottenbach

Landkreis Göppingen

Begründung
zum

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Nord“

Inhaltsverzeichnis

Erfordernis der Planung

Ziele und Zwecke der Planung

Vorbereitende Bauleitplanung

Bestehende Rechtsverhältnisse

Angaben zum Plangebiet

Inhalt der Planung

Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Verkehrsplanung

Baugestaltung (Örtliche Bauvorschriften)

Auswirkungen der Planung

Erschließung

Ver- und Entsorgung

Bestandsbewertung, Eingriffsanalyse und Ausgleichsmaßnahmen

Bodenordnung

Statistik

Finanzierung

Erfordernis der Planung

Im Bereich der Gemeinde Ottenbach sind derzeit keine frei verfügbaren Gewerbeflächen vorhanden. Um wenigstens ein Minimum an örtlichen Arbeitsplätzen anbieten zu können ist die Ausweisung des Gewerbegebietes erforderlich.

Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen im Rahmen des örtlichen Bedarfs geschaffen werden.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan weist den Planbereich als Mischbaufläche bzw. im Bereich des Sägewerks Linder (Flst. 195) als bestehende Gewerbebaufläche aus. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt, in dem der Bereich der bisherigen Mischbaufläche künftig als Gewerbefläche ausgewiesen wird. Der gemeinsame Ausschuß des Gemeindeverwaltungsverbandes Eisligen-Ottenbach-Salach hat seine Zustimmung bereits in Aussicht gestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet liegen bisher keine planungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vor.

Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt am Nordrand der Ortslage Ottenbach und wird im Norden durch das Buhbächle, im Süden durch die bestehende Wohnbebauung im Westen durch einen landwirtschaftlichen Erschließungsweg, und im Osten durch die Rechbergstraße (K 1404) begrenzt. Das Untersuchungsgebiet ist landwirtschaftlich (Acker, bzw. Grünland) genutzt. Ein Teilstück im nordöstlichen Bereich wird bereits jetzt gewerblich (Sägewerk) genutzt.

Der Baugrund gestaltet sich aus hydrogeologischer und geotechnischer Sicht als besonders schwierig, weil im südwestlichen Bereich artesisch gespanntes Grundwasser ansteht, die anstehenden bindigen Böden stark wasserempfindlich sind und der Flurabstand des Grundwassers in der östlichen Hälfte des Baufeldes bei lediglich 1,25 - 2,5 m unter bestehendem Gelände liegt. Im übrigen wird auf das ingenieurgeologische Gutachten des Büros GeoTeam Schaffer v. 3.8.2000, welches bei der Gemeindeverwaltung eingesehen kann, verwiesen.

Inhalt der Planung

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung, Gewerbeflächen für den örtlichen Bedarf zu schaffen, wird anstelle der im FNP vorgesehenen Mischbaufläche ein Gewerbegebiet festgesetzt. Ausnahmen nach §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind möglich. Insoweit ist zwar ausnahmsweise auch eine Wohnnutzung zulässig, allerdings nur für einen eingeschränkten Personenkreis (z.B. Betriebsinhaber) und in Fläche und Baumasse dem Gewerbebetrieb untergeordnet. Ein Mischgebiet hingegen geht im Grundsatz von einer Gleichgewichtigkeit von Wohn- und Gewerbenutzung aus. In der Theorie wäre bei MI somit die nutzbare Gewerbefläche halbiert.

Aus Rücksicht auf die im südlichen Anschluß bestehende Wohnbebauung, wird im südlichen, sowie im südwestlichen Planbereich die Gewerbegebietsnutzung insoweit eingeschränkt, daß dort nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies bedeutet, daß nur diejenigen betrieblichen Nutzungen zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Im westlichen Anschlußbereich ist längerfristig eine Wohnbebauung denkbar. Diese angedachte Wohnbaufläche ist zwar im derzeitigen Flächennutzungsplan nicht ausgewiesen könnte aber in Anbetracht der räumlichen Lage der Infrastruktureinrichtungen Rathaus, Schule und Kindergarten längerfristig durchaus ein sinnvolles Entwicklungsziel darstellen. Grundsätzlich ist ein unmittelbares Angrenzen von Wohngebiet und Gewerbegebiet (uneingeschränkt) nicht zulässig. Es muß zum Schutz der Wohnbebauung ein entsprechend ausreichend dimensionierter und ausgestalteter Immissionsschutzstreifen oder ein Mischgebiet als Puffer zwischengeschaltet werden. Da die jetzt geplanten Gewerbeflächen nicht eingeschränkt werden sollen, müssen diese Schutzmaßnahmen und -Flächen für die eventuell künftige Wohnbebauung in dem dann zu entwickelnden Planbereich festgesetzt werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß §8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, sowie Vergnügungsstätten gemäß §8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden aus Rücksicht auf die gesamträumliche Situation auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über den Beschrieb der äußeren Gebäudehülle, bestehend aus GRZ, sowie Trauf- und Firshöhenbeschränkung festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt ist hierfür eine Bezugshöhe in Meter über NN festgesetzt. Im Regelfall wird diese identisch mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) sein, dies ist jedoch nicht zwingend. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß zum einen eine maximale Flexibilität in der inneren Höhenentwicklung der Gebäude entsteht und zum anderen ein städtebaulich vertretbares Gesamtbild gewährleistet ist.

Die GRZ wird mit 0,7 festgesetzt und entspricht dem Mittel der Obergrenzen von Gewerbe- und Mischgebieten gemäß § 17 BauNVO. Mit dieser Festsetzung soll zum einen den o. g. Leitgedanken zur Art der baulichen Nutzung entsprochen werden, zum anderen soll ein Kompromiss zwischen der Notwendigkeit wirtschaftlicher Grundstücksnutzung und einer noch vertretbarer Einfügung in den umgebenden Naturraum erreicht werden.

Grundsätzlich wird von einer zweigeschossigen Bebauung ausgegangen. Ob diese äußere Zweigeschossigkeit im Innern des Gebäudes tatsächlich realisiert wird, ist städtebaulich nicht entscheidend. Die innere Organisation der Gebäude kann somit optimal an die jeweiligen betrieblichen Erfordernisse angepasst werden. In Abhängigkeit der verschiedenen Dachformen (Sattel-, Pult-, Flachdach) sind unterschiedliche Obergrenzen für Trauf- und Firshöhen festgesetzt. Entwicklungsleitlinie für die zulässigen Traufhöhen ist in allen Fällen eine Produktionshalle mit einer lichten Höhe von

5,0 m gemessen zwischen Hallenboden und Unterkante Kranhaken. Untergrenzen für Trauf- und Firshöhen werden aus Rücksicht auf die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Gewerbetreibenden nicht festgesetzt. Dies bedeutet, daß ein Nebeneinander von ein- und zweigeschossigen Gebäuden entstehen kann.

Beim Satteldach kann durch mögliche Dachaufbauten ein Dachgeschoss entstehen, welches als Wohnung und/oder Büro genutzt werden kann. Die Dachaufbauten werden durch den B-Plan nur insoweit limitiert, daß grundsätzliche gestalterische Anforderungen erfüllt werden.

Untergeschosse sind im südwestlichen Planbereich aufgrund des artesisch angespannten Grundwassers nicht möglich. In der östlich gelegenen Planhälfte müssen Untergeschosse wasserdicht und auftriebssicher gegründet werden, da das Grundwasser hier lediglich in 1,25 - 2,5 m unter bestehendem Gelände ansteht.

Überbaubare Grundstücksflächen

Um den betrieblichen Erfordernissen möglichst weit entgegenzukommen und auch eine flexible Grundstücksbildung zu ermöglichen, sind die Baustreifen großzügig festgesetzt. Diese sind nur oberirdisch bindend und können somit unterirdisch auch überschritten werden. Um noch ein Minimum an zusammenhängenden Freiflächen zu erhalten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen, sowie überdachte Stellplätze ausgeschlossen.

Der Mindestabstand der Baugrenzen vom äußeren Fahrbahnrand der K1404 wird mit 10 Meter festgesetzt.

Bauweise

Entsprechend der Umgebungsbebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, daß theoretisch bis zu 50 Meter lange Gebäudekörper entstehen könnten. Praktisch ist dies jedoch aufgrund der festgelegten Hauptfirstrichtungen und der künftigen Grundstücksbildung nicht erreichbar. Dies ist auch vor dem Hintergrund notwendiger Durchlässe für den Kaltluftabfluß von Bedeutung.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In Ziffer 1.6 des Textteiles sind umfangreiche Festsetzungen getroffen, die sowohl die Grünordnung sicherstellen sollen als auch Regelungen zum Wasserhaushalt enthalten. Alle Festsetzungen dienen letztlich der ordnungsgemäßen Bewältigung der Eingriffs-, Ausgleichs- abwägung. Häufig ist die Forderung nach Dachbegrünung im Zusammenhang mit Gewerbebauten kommunalpolitisch umstritten (Kosten- und Arbeitsplatzargumentation). Es ist zwar durchaus richtig, daß für den Bauherren erhöhte Kosten auftreten. Insgesamt ist jedoch zu berücksichtigen, daß gerade im vorliegenden Fall alles getan werden muß um einen verzögerten Abfluß von Regenwasser zu erreichen. Außerdem ist die gute Einsehbarkeit des Gebietes von oben gegeben. Die getrennte Ableitung unverschmutzter Oberflächenwässer über Wassergräben an den Gebietsrändern ist angesichts der räumlichen Nähe des Vorfluters geboten.

Von besonderer Bedeutung ist die Verbesserung des Wasserabflusses aus dem südwestlich angrenzenden Talraum. Das über den dortigen Wassergraben anfallende Oberflächenwasser ist derzeit verdolt über das Grundstücks Flst. 202/1 (Rechbergstraße 23) an die Mischwasserkanalisation in der Rechbergstraße angeschlossen. Künftig wird dieses Wasser in offenen Gräben durch das Plangebiet geführt und über ein Retentionserdbecken, sowie der bestehenden Leitung in Flst. 165 der Krumm zugeführt.

Verkehrsplanung

Das Plangebiet wird zentral über einen verzweigten Stich ausgehend von der Rechbergstraße (K1404) erschlossen. Ausgenommen davon ist lediglich der Bereich des Sägewerkes (Rechbergstraße 39) dessen bestehende Erschließung über die K1404 beibehalten wird. Wie bereits im Erläuterungsbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für den Planungszeitraum bis 2005 dargestellt, ist die Verlegung der OD-Grenze zum Buhbächle hin ein wesentliches Ziel der Gemeinde. Dies ist jedoch nicht Gegenstand dieses B-Planverfahrens. Konsequenterweise sollte jedoch jetzt eine ODV-Grenze am nördlichen Ende der Einmündung festgesetzt werden.

Der Ausbau des Erschließungsstiches bis zur westlichen Plangrenze ist für die Erschließung der Gewerbegrundstücke nicht zwingend notwendig, eine Flächenfreihaltung für die spätere Anbindung eines eventuellen Wohngebietes jedoch geboten. Außerdem kann bereits heute auch über einen reduzierten Ausbau der private Feldweg (Fist. 193) neu angeschlossen werden. Der damit entbehrliche Teil des Feldweges am südlichen Gebietsrand kann rekultiviert bzw. für die Anlage eines Wassergrabens genutzt werden.

Baugestaltung (Örtliche Bauvorschriften)

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll ein Mindestmaß an einheitlichem Erscheinungsbild des Baugebiets erreicht werden.

Dachgestaltung

Entsprechend der typischen Dachlandschaft sind Satteldächer mit einer Deckung aus roten bis rotbraunen Ziegeln und ziegelförmigen Dachsteinen zugelassen. Um den betrieblichen Erfordernissen entgegenzukommen sind darüber hinaus Pult- bzw. Flachdächer zugelassen. Diese müssen dann jedoch gemäß Ziffer 1.6.2 des Textteiles zum B-Plan extensiv begrünt werden. Im Grundsatz geht diese Festsetzung vom Regelfall des ortstypischen Ziegeldaches aus. Soweit dies jedoch aus technischen Gründen nicht möglich (z.B. zu geringe Dachneigung aufgrund zu großer Gebäudebreite), oder vom Bauherren aus anderen Gründen nicht gewünscht wird, sollten abweichende Dachformen (flach geneigte Dächer) möglichst landschaftsverträglich eingefügt werden. Von anderen Gründen abgesehen führt dies im Ergebnis zur extensiven Dachbegrünung. Die Dachneigung der Satteldächer wird im Interesse der Gewerbenutzung bewußt nicht festgeschrieben. Dies wird gestalterisch für vertretbar gehalten. Die Untergrenze der Dachneigung ergibt sich durch technische Zwänge der Ziegeldeckung automatisch. Soweit diese technische Untergrenze der Dachneigung unterschritten wird, wäre auch beim Satteldach ausnahmsweise eine Dachbegrünung denkbar. Der weite Spannungsbogen verschiedener Dachformen kann allerdings im Einzelfall (extrem unterschiedliche Nachbargebäude) gestalterisch problematisch werden. Berücksichtigt werden muß hierbei auch die gute Einsehbarkeit des Gebietes von oben. Die Zulassung stark unterschiedlicher Dachformen erfolgt unter Zurückstellung gestalterischer Bedenken.

Im Nord-Westbereich werden alle Dachformen zugelassen. Um noch ein Minimum an Gliederung zu erreichen, werden jedoch am Südrand nur Satteldächer, und am Nord-Ostrand nur Pult- und Flachdächer zugelassen.

Werbeanlagen

Nicht zuletzt aufgrund der naturräumlichen Einpassung und guten Einsehbarkeit des Gebietes ist es zwingend erforderlich, daß auf die Dächer keine Werbeanlagen aufgesetzt werden.

Auswirkungen der Planung

Erschließung

Grundsätzliche Ausführungen zur Verkehrserschließung sind bereit im Punkt Verkehrsplanung mit abgehandelt.

In der Ost-West-Hauptachse werden vor dem Hintergrund eines möglicherweise künftig westlich anschließenden Wohngebietes, Fußgänger und Fahrzeuge getrennt geführt. Der nördliche Abzweig wird Mischverkehrsfläche. Bei dem zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommen und einer Straßenlänge von lediglich 80 m erscheint dies gerechtfertigt.

Die derzeitige Fahrbahnbreite der K1404 verjüngt sich im Bereich des Grundstücks Rechbergstraße 23 ortauswärts betrachtet von 6,5 m auf 5,0 Meter. Unmittelbar vor Geb. 23 weist die Straße einen Querschnitt von 6,0 m + 0,75 m Pflasterschutzstreifen auf. Der dortige Gehweg variiert zwischen 1,0 u. 1,5 m Breite. Im Bereich der Einmündung des Erschließungsstiches ist eine Fahrbahnbreite von 5,0 m nicht ausreichend. In Fortsetzung des bestehenden gestalterischen Themas wird deshalb die K1404 bis Einmündungsende auf 6,0 Meter + 0,75 m Randrandstreifen verbreitert und danach wieder auf 5,0 m verzogen. Der Randstreifen soll jedoch aufgrund befürchteter Lärmbelästigung nicht gepflastert werden. Die Verbreiterung erfolgt zu Lasten des östlichen Verkehrsgrüns.

Die Erschließungskosten können naturgemäß erst nach der Entwurfsbearbeitung zuverlässig geschätzt werden.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser erscheint gewährleistet.

Die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen außerhalb des Gebietes reichen für eine konventionelle Entwässerung des Plangebietes im Mischsystem nicht aus.

Der Ortskanalisation können lediglich das Schmutzwasser und das verschmutzte Oberflächenwasser (z.B. Straßenwasser) zugeführt werden. Dies bedeutet, daß die unverschmutzten Oberflächenwässer (z.B. Dachwässer) dem Vorfluter Krumm und nicht der Ortskanalisation zugeführt werden müssen.

Folgende Lösung ist geplant:

- Entlang des westlichen Gebietsrandes wird ein Wassergraben angelegt, der die Oberflächenwässer des Außenbereiches aufnimmt. Die Dachwässer des westlichen Plangebietes können aufgrund des entgegengesetzten Gefälles nicht in diesen Graben entwässert werden, es ist dafür eine Regenwasserleitung in der Stichstraße zu verlegen.
- Der Graben entlang der K1404 wird so ausgebildet, daß er die Dachwässer des östlichen Plangebietes aufnehmen kann.
- Aus dem westlichen Talbereich kommt derzeit ein Wassergraben der zwischen den Gebäuden Rechbergstraße 21 und 23 verdolt ist und in der Rechbergstraße mit der Ortskanalisation verbunden ist. Dieser Wassergraben wird künftig entlang des westlichen Gebietsrandes umgeleitet. Die Gesamtwassermenge wird aus der Ortskanalisation entfernt.
- Die Verbindung des westlichen Wassergrabens mit dem östlichen erfolgt durch einen offenen Graben entlang der südlichen Gebietsgrenze.
- Der bestehende Straßengraben entlang der K 1404 ist über eine Leitung DN 300 im Bereich des Flst. Nr. 165 mit der Krumm verbunden. Diese Leitung kann als Verbindung des Gesamtsystemes mit der Vorflut Krumm verwendet werden. Voraussetzung ist allerdings eine ausreichende Pufferung der Wässer im Plangebiet und eine rechtliche Regelung mit dem Grundstückseigentümer und dem Straßenbaulastträger. Die Pufferung erfolgt durch ein Retentionserdbecken im Bereich

des bisherigen Straßenentwässerungsgrabens entlang der K 1404. Dieser "aufgeweitete Graben" geht in das Eigentum und in die Unterlast der Gemeinde über. Der Landkreis als Straßenbaulastträger ist berechtigt, die Anlage zur Entwässerung der K 1404 zu benutzen. Eine entsprechende Vereinbarung wird zwischen Gemeinde und Strassenbaulastträger abgeschlossen.

Bestandsbewertung, Eingriffsanalyse und Ausgleichsmaßnahmen zum §1a BauGB bzw. §8a BNatG

(siehe hierzu auch GRUNICKE zur Fortschreibung des bestehenden Landschaftsplanes v. 16.10.1996)

Bestandsbewertung

Die Bewertung des betroffenen Landschaftsteiles vor der geplanten Eingriffsmaßnahme wird nachfolgend anhand der Umweltfaktoren Boden, Wasser, Flora, Fauna sowie des Landschaftsbildes aufgezeigt.

Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich schwerer Lehme und Lehme die durch Verwitterung aus dem anstehenden Opalinuston entstanden sind. Im größten Teil des Gebietes tritt niederschlagsbedingt Staunässe auf und ist auf die Wasserdurchlässigkeit der tonhaltigen Böden zurückzuführen. Im trockenen Sommerhalbjahr treten in der Regel keine staunassen Bedingungen mehr auf. Es handelt sich demnach um schwere Böden mittlerer Landbauwürdigkeit, die in nassen Jahren bei ackerbaulicher Nutzung Probleme bereiten. Im Landschaftsplan wird ein möglicher Quellaustritt angesprochen. Dieser konnte jetzt vor Ort nicht festgestellt werden. Allerdings sind nach Aussagen von Grundstückseigentümern landwirtschaftliche Drainagen vorhanden.

Wasser

Die Grundwasserneubildung im Gebiet muß aufgrund der schlechten Durchlässigkeit der Böden als mittel bis gering eingestuft werden.

Klima

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 385 m ü. NN. in leicht von West nach Ost geneigter Ortsrandlage von Ottenbach.

Die klimatische Funktion des Gebietes besteht darin, die Kalt- und Frischluft aus dem Bereich des Oberhanges und des Waldgebietes der Hauptluftbahn im Krummtal zuzuführen.

Vegetation, Flora, Fauna

Die ackerbaulich genutzten Parzellen (Nr. 196, 198, 199 und teilweise 200) sind durch eine durchschnittliche Ackerbegleitflora gekennzeichnet. Auch das Grünland (Nr. 201 und teilweise 200) ist durch weit verbreitete Arten gekennzeichnet. Aus der Sicht des Artenschutzes handelt es sich insgesamt um ein Gebiet von geringer Bedeutung.

Landschaftsbild, Erholung

Der Talbereich im Norden Ottenbachs ist derzeit durch ein hohes Maß an Weiträumigkeit geprägt. Zwischen dem Talbereich und den westlich angrenzenden Landschaftsteilen bestehen ungestörte Blickbeziehungen. Der Betrachter erlebt in diesem Bereich ein weitgehend intaktes naturraumtypisches Landschaftsbild, das durch bachbegleitende Gehölze, Wiesen, Obstbäume und einzelne Gärten gekennzeichnet ist.

Eingriffsbewertung

Die Eingriffsintensität beschreibt die Stärke der Auswirkungen der geplanten Maßnahme auf den vorhandenen Flächenbestand. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,91 ha, davon werden allerdings nur ca. 0,95 ha als Bau- bzw. 0,35 ha als neue Verkehrsfläche ausgewiesen.

Für Bestandserhaltung und Ausgleich ist eine Fläche von ca. 0,19 ha vorgesehen. Die Eingriffserheblichkeit beschreibt die weiteren Wirkungen der geplanten Maßnahme auf die bestehenden ökologischen und landschaftsästhetischen Funktionen des betroffenen Gebietes.

Gegenüber den bestehenden Funktionen im Planungsgebiet sind im wesentlichen Störungen hinsichtlich der Faktoren Boden und Wasser sowie Landschaftsbild zu erwarten.

Boden

Für den zur Überbauung vorgesehenen Bereich des Plangebietes entstehen Einwirkungen durch Versiegelung und Verdichtung sowie Belastung durch dauernde Bebauung. Die Bebauung bedeutet zudem den Entzug der anderweitigen, nicht baulichen, Nutzungsmöglichkeit. Durch die Bebauung sind ausschließlich bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker u. Grünland) betroffen.

Wasser

Einwirkungen in den Wasserhaushalt entstehen durch verstärkten Oberflächenwasserabfluß und Kanalisierung. Einwirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind insoweit nicht völlig auszuschließen als die Grundwasserneubildungsrate geringfügig beeinflußt werden könnte.

Flora und Fauna

Das Schutzgut Arten/Lebensgemeinschaften wird durch die Bebauung, d.h. Zerstörung der Acker- und Grünlandbiotope insgesamt gering bis mäßig beeinträchtigt.

Klima

Durch die Bebauung wird der mögliche Kaltluftabfluß abgeschwächt

Landschaftsbild

Durch den Verlust der Weiträumigkeit und durch die Unterbrechung der Sichtbeziehungen wird das Schutzgut Landschaftsbild stark beeinträchtigt.

Eingriffsminderung

Eingriffsmindernde Maßnahmen gleichen die durch den Eingriff zu erwartenden Störungen im Naturhaushalt nicht aus. Sie können aber die Erheblichkeit des Eingriffs mindern.

Nachfolgend aufgeführte eingriffsmindernde Maßnahmen sind vorgesehen:

- Erhalt der Uferbepflanzung des Buhbächles
- Ableitung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers über Wassergräben
- Verwendung von dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und deren Zufahrten
- Festsetzung einer Versiegelungsobergrenze je Grundstück.
- Verbot von Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Bereiche
- Stützmauernverbot um Bewegungen und Wanderungen von Kleinsäugetieren und Amphibien zu ermöglichen.
- Zisternen zur Brauchwassernutzung

- Freihalten von Schneisen in West-Ost-Richtung für Kaltluftabfluß

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind Maßnahmen, die geeignet sind, durch den geplanten Eingriff verursachte Störungen und Verluste des Naturhaushaltes auszugleichen oder zu ersetzen.

Nachfolgend aufgeführte Ausgleichsmaßnahmen sind geplant:

- Entfernung von Oberflächenwasser aus der Ortskanalisation durch Verbindung des bestehenden natürlichen Wassergrabens im südwestlichen Anschlußtalbereich mit der Krumm.
- Ausweisung von flächenhaften Pflanzgebieten entlang den Gebietsrändern
- Pflanzgebote für standortgerechte hochwachsende Bäume insbesondere entlang K 1404 und des Erschließungsstiches
- Außerdem ein Gebot heimische Laubbäume in Abhängigkeit des Bebauungsgrades zu pflanzen (pro 300 qm überbauter Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum).
- Begrünung von mindestens 20% der Fassadenfläche
- Dachbegrünung von Pult- und Flachdächer (mindestens extensiv)
- Schaffung von Retentionsflächen entlang des westlichen, südlichen und östlichen Plangebietsrand.
- Darüber hinaus hat die Gemeinde in jüngster Vergangenheit außerhalb des Gebietes gezielt landschaftspflegerische Maßnahmen (u.a. Baumpflanzaktionen) durchgeführt, welche im Sinne des Ökokontos mit herangezogen werden.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die Erschließung und Bebauung stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser läßt sich nicht vermeiden. Er wird durch o. g. Maßnahmen soweit möglich minimiert. Der naturschutzrechtliche Ausgleich im Sinne der §§ 1a BauGB und 8a BNatSchG erfolgt durch die Festsetzung von o. g. Ausgleichsmaßnahmen.

In der Summe der Festsetzungen wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung die ökologische Wertigkeit des Gebietes weitestgehend erhalten. Das Schutzgut Landschaftsbild kann allerdings nicht ausgeglichen werden.

Bei Durchführung aller o. g. eingriffsmindernden bzw. Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff insgesamt, mit Ausnahme des Landschaftsbildes und der Bodenversiegelung, als weitestgehend ausgeglichen betrachtet werden.

Bodenordnung

Zur Realisierung des B-Planes ist ein förmliches Bodenordnungsverfahren voraussichtlich nicht zwingend erforderlich, allerdings auch noch nicht ausgeschlossen. Die Gemeinde hat einen Großteil der Gesamtfläche bereits erworben, bzw. erwirbt derzeit noch. Ein Grundstückseigentümer möchte einen Teil seiner Fläche behalten. Hierüber besteht grundsätzlich Einvernehmen mit der Gemeinde.

Statistik

Gesamtgeltungsbereich	18208 qm	100 %
Bauland	13756 qm	75,5%
Verkehrsflächen	2774 qm	15,2%
Öffentl. Grünflächen	1678 qm	9,2%

(incl. Wassergräben u. Retention)

Anmerkung: In den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächenangaben ist bedingt durch die K1404 bereits ein Bestand in Höhe von 1914 qm enthalten.

Finanzierung

Da die Gesamtmaßnahme über einen Erschließungsträger abgewickelt wird ergibt sich für die Gemeinde lediglich eine Kostenbelastung für die Flächen die nicht sofort veräußert werden.

Gefertigt:

Frickenhausen, den 26.10.2000 / 21.12.2000 / 01.02.2001



Erich Ernst Kuhn
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
72636 Frickenhausen