

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBL 1 S. 2253), in Verbindung mit der Überleitungsvorschrift des § 233 Abs. 1 des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBL 1 S. 2141), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Östringen am 14.10.1998 den

Bebauungsplan "Im Zerren"

als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 22.04.1997 mit Grünordnungsplan maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile

Bestandteile des Bebauungsplanes sind :

1. die Planzeichnung (zeichnerischer Teil) im M. 1:500 vom 14.10.1998
2. die Schriftlichen Festsetzungen mit Datum vom 14.10.1998
3. der Grünordnungsplan, Textteil sowie zeichnerischer Teil, aufgestellt vom Planungsbüro Prof. Schmid, Treiber und Partner, Leonberg mit Datum vom 14.10.1998

§ 3 Ordnungswidrigkeit

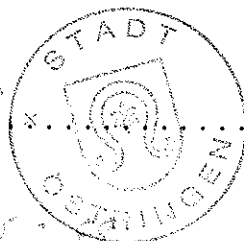
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

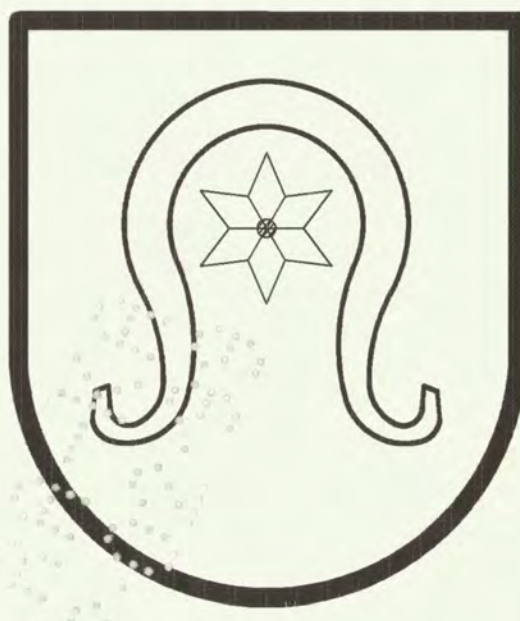
ausgefertigt :

Östringen, den 02.03.1999



[Handwritten signature]
 der Bürgermeister

in Kraft getreten am 1.3.1999



Stadt Östringen
Stadtteil Tiefenbach
Bebauungsplan
"Im Zerren"

Sinsheim, 22.04.97 Maßstab = 1:500

Planung:	geändert:	17.11.1997
		14.10.1998
ARCHITEKTUR- UND STÄDTBAUBÜRO HUGO STERNEMANN FRIEDRICH ARCHITECT UND STÄDTLICHE PLANUNG UND PARTNER DIETMAR KLIPPEL, ARCHITECT ZIMMERSTRASSE 10 • 74480 SINSHEIM TEL: 07261/63423-25 FAX: 07261/62858		

Aufgrund der §§ 1, 2, 3, 4 und 8-12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Form seiner letzten Änderung vom 30.07.1996, dem § 233 des BauGB vom 27.08.1997 (Überleitungsbeschluss), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl. I. S. 133), der Änderung von BauGB, (Fassung 08.12.1986) und BauNVO durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466), die § 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gem. O.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577).

- A. Verfahren
- I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 20.06.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am 15.03.1995 dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 05.05.1995.
- II. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 17.05.1995.
- III. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Bürgeranhörung hat der Gemeinderat am 17.11.1997 den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- IV. Der Bebauungsplan-Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB am 28.11.1997 in der Zeit vom 09.12.1997 bis 09.01.1998 öffentlich ausliegen.
- V. Der Bebauungsplan, sowie die örtlichen Bauvorschriften, deren Inhalt und Schriftliche Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen, sind unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB bzw. gemäß § 74 LBO am 14.10.1998 als Satzung beschlossen worden.

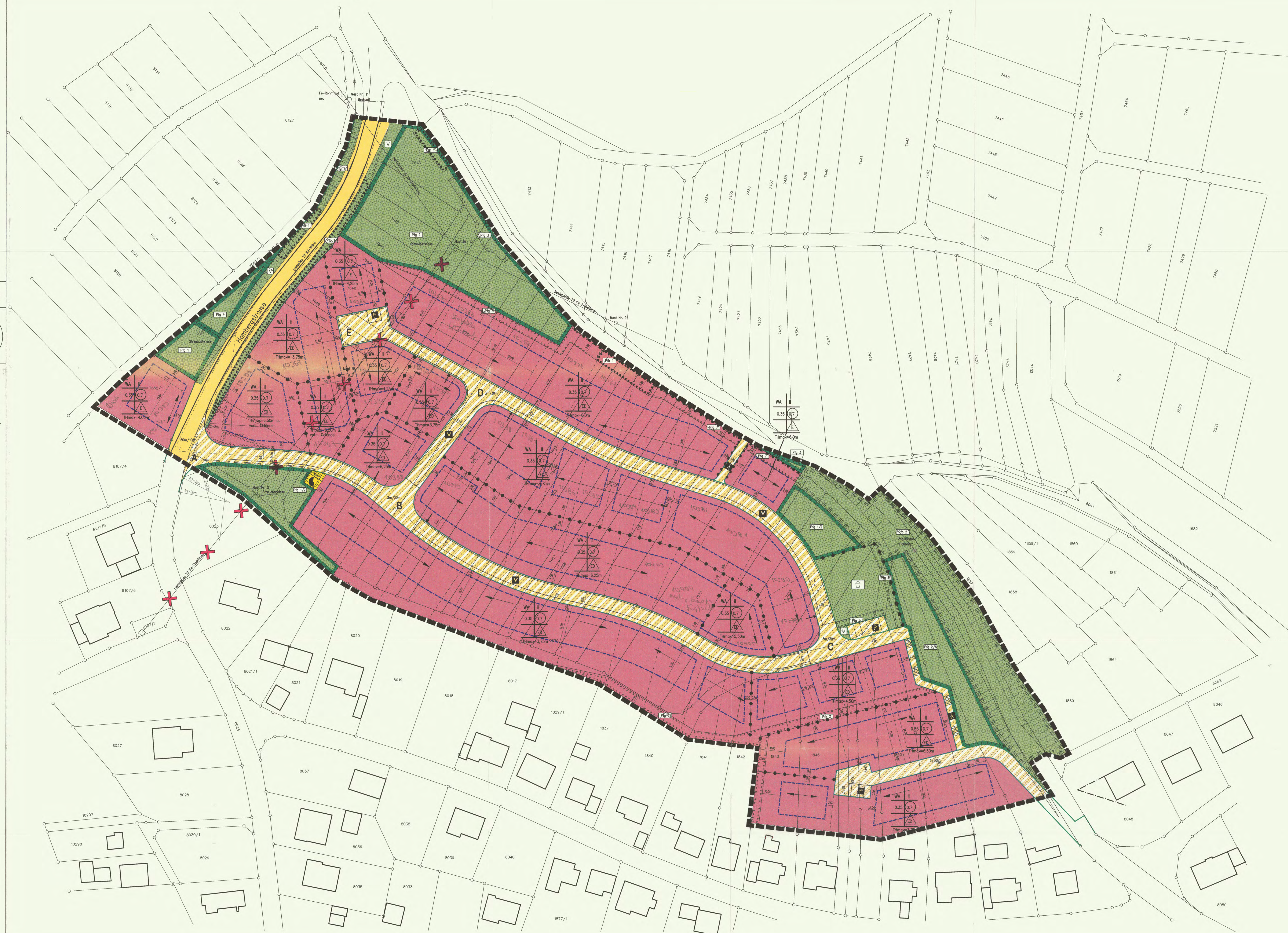
Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustandegekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Östringen, den 22.04.1997

R. Fellhauer
Fellhauer, Bürgermeister-Stellvertreter

Durch ortsübliche Bekanntmachung der Durchführung des Genehmigungsverfahrens am ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)
- 1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauGB)
- 1.1.1. WA Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 BauNVO)
- 2.1. 0.35 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.2. 0.7 Geschossflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)
- 2.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (4), § 20 (1) BauNVO)
- 2.4. Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)
- 2.4.1. TH max. maximal zulässige Traufhöhe als Höchstmaß
- 2.4.2. für die Bestimmung der Traufhöhe maßgebende Verkehrsfläche
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)
- 3.1. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.2. nur Einzeihäuser zulässig
- 3.3. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)
- 4.1. Straßenverkehrsfläche
- 4.2. Straßenbegrenzungslinie
- 4.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 4.3.1. verkehrsberuhigter Bereich
- 4.3.2. Fußweg
- 4.3.3. öffentliche Stellplätze
- 4.3.4. Verkehrsgrün
- 4.3.4. Bereich ohne Ein- und -Ausfahrt
5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)
- 5.1. Umspannstation
- 5.2. vorhandene 20 kV-Freileitung, die im Zuge der Erschließungsmaßnahme aufgegeben wird
5. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)
- 5.1. öffentlicher Kinderspielfeld
6. Pflanzgebot/Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)
- 6.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25. a BauGB)
- 6.1.1. Pflanzgebot gemäß dem Grünordnungsplan in der Anlage
- 6.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und Bäumen (§ 9 (1) 25. b BauGB)
- 6.2.1. Pflanzbindung 1 gemäß dem Grünordnungsplan in der Anlage
7. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und (6) BauGB)
- 7.1. hier: Pflanzgebot gemäß dem Grünordnungsplan in der Anlage
8. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- 8.1. hier: "24a - Biotop"
- 8.1.1. hier: Pflanzbindung gemäß dem Grünordnungsplan in der Anlage
9. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)
- 9.1. Hauptfirstrichtung
10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)
- 10.1. Aufschüttungen
- 10.2. Abgrabungen
11. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
12. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4), § 16 (5) BauGB)
13. Sichtfelder, Anfahrtsichtweite 3 m/30 m nach RAS-E
14. Nachrichtliche Darstellung
- 14.1. vorhandene Grundstücksgrenzen
- 14.2. geplante Grundstücksgrenzen
- 14.3. A-E Bezeichnung der Straßenabschnitte der geplanten Erschließungsstraße

ARCHITEKTUR-UND STÄDTEBAUBÜRO
 H U G O S T E R N E M A N N
 FREIER ARCHITEKT UND STÄDTEPLANER
 UND PARTNER DIETMAR GLUP, ARCHITEKT
 ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM
 TEL:07261/63423-25 FAX:07261/62858

S C H R I F T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

zum Bebauungsplan "Im Zerren",
 Stadt Östringen, Stadtteil Tiefenbach

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind gemäß § 1 (6) 1. BauNVO die im § 4 (3) 4. und 5. BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen. Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt, wenn nicht anders angegeben, die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück).

Wird als Bezugspunkt das vorhandene Gelände definiert (siehe Lageplan), so gilt der tiefste, an das zukünftige Gebäude angrenzende Geländepunkt (Gelände vor Beginn jeglicher Erdarbeiten).

Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

Bei Doppelhäusern gilt die Mitte jeder Gebäudeeinheit.

2.2. Firsthöhe

Die zulässige Firsthöhe darf die nach Ziffer A 2.1. festgesetzte Traufhöhe um maximal 5,00 m überschreiten.

3. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

3.2. Firstrichtung

Die Längsseite und die Hauptfirstrichtung der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

Abweichende Firstrichtungen sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

4.1.

Die durch die Bebauung gebildeten Vorgartenflächen (Flächen zwischen öffentlicher Straße mit Erschließungsfunktion für das Grundstück und Gebäude) sowie die Freiflächen seitlich einer Bebauung (Fläche zwischen Baukörper und seitlicher Grundstücksgrenze) dürfen insgesamt nur zu 50 % durch Garagen- und Stellplätze überbaut werden.

Auf den restlichen, straßenabgewandten Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

4.2.

Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß bei einer Parallelstellung (Garage steht parallel zur Verkehrsfläche) ein Mindestabstand von 0,50 m eingehalten werden.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)

5.1. Sichtwinkel

Die durch die Sichtwinkel belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung, ausgenommen Einfriedigungen, freizuhalten. Einfriedigungen und Anpflanzungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

6. Anschluß der Bauflächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11. BauGB)

6.1.

Ein Anschluß der Bauflächen an die Hambergstraße ist über die als "Verkehrsgrün" ausgewiesenen Flächen nicht zulässig. Darüberhinaus setzt der Bebauungsplan am nord-östlichen Gebietsrand Bereiche ohne "Ein- und Ausfahrt" fest.

7. Grünfläche (§ 9 (1) 15. BauGB)
hier : öffentliche Grünflächen

7.1. Kinderspielplatz

Der Spielbereich ist sowohl für Kleinkinder im Alter von 3-6 Jahren, als auch für bewegungsorientiertes Spiel für Kinder von 6-12 Jahren zu gestalten.

8. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

8.1.

Die in der Planvorlage dargestellten Flächen sind gemäß der Angaben des Grünordnungsplanes (Pflanzgebot 1 - straßenbegleitende Obstbaumgruppe, Pflanzgebot 2 - Streuobstwiese, Pflanzgebot 4 - Extensivgrünland) anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

9. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

9.1. Pflanzgebote 1, 2, 3, 4 und 7 - im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

Die Flächen, auf denen ein Pflanzgebot festgesetzt ist, sind entsprechend des Grünordnungsplanes zu bepflanzen und zu pflegen. Bauliche Anlagen sind auf diesen Flächen unzulässig.

9.1.1 Pflanzgebot 6 - straßenbegleitende Baumzone

Auf den im Grünordnungsplan gekennzeichneten Grundstücken ist pro Grundstück entlang der Straße ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

9.1.2 Pflanzgebot 8 - Bäume in den Hausgärten

Auf den im Grünordnungsplan gekennzeichneten Grundstücken ist auf den straßenabgewandten, nicht überbauten Flächen

- bei Doppelhausbebauung ein klein- bis mittelkroniger Baum pro Grundstück zu pflanzen (StU mind. 14/16)
- bei 1-Familienhausbebauung ein mittel- bis großkroniger Baum pro 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche, jedoch mindestens ein Baum pro Grundstück zu pflanzen (StU mind. 14/16 der Artenliste des Grünordnungsplanes)

Sofern die geplante Bebauung es zulässt, sind vorhandene Obstbäume zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

9.2. Pflanzbindung

Die in der Planvorlage gekennzeichneten Feldhecken sowie das 24 a-Biotop "Hohlweg" sind gemäß den Angaben im Grünordnungsplan dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)

10.1.

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen und Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 erforderlich. Diese sind auf den privaten Grundstücksflächen gemäß der zeichnerischen Darstellung zu dulden und dürfen nur mit Genehmigung der Gemeinde verändert werden (wird im zeichnerischen Teil nachgetragen).

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

1.1. Dachgestaltung

1.1.1 Dachform

Flachdächer, einseitige Pultdächer und Tonnendächer sind unzulässig.

Bei überdachten Stellplätzen und Garagen können, abweichend zu Satz 1, auf der Grundlage der Ziffer B 1.1.2 der Schriftlichen Festsetzungen Flachdächer bzw. einseitige Pultdächer zugelassen werden.

1.1.2 Dachneigungen

Es sind Dachneigungen größer als 30° und kleiner als 45° zulässig. Als Ausnahme können Garagenbauwerke sowie Carports mit Flachdächern bzw. flacher geneigten Dächern errichtet werden, wenn diese mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß des Pflanzgebotes 9 des Grünordnungsplanes versehen werden.

Dachterrassen auf Garagendächern können unter Beachtung abstandsrechtlicher Vorschriften im Einzelfall zugelassen werden.

1.1.3 Dachaufbauten

Dachgauben dürfen je Dachseite in ihrer Summe die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der Einzelgaube darf höchstens 2,75 m betragen.

Mit den Dachgauben sind die nachfolgend genannten Abstände einzuhalten :

- vom Ortgang mind. 1,50 m
- zwischen mehreren Aufbauten mind. 1,50 m

1.2. Fassadengestaltung

1.2.1 Materialien

Als Materialien für die Außenwände sind verputztes Kunststeinmauerwerk, Natursteine, Fachwerk, Verblendmauerwerk (Ausnahme : rote Verklinkerung ist unzulässig), Holz und Glas zulässig.

Einzelbauteile, die in ihrer Summe 20 % der geschlossenen Fassade fläche nicht überschreiten, können aus Sichtbeton, Aluminium oder beschichteten Blechen erstellt werden.

2. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen (§ 74 (1) 3. LBO)

2.1. Einfriedigungen

2.1.1

Die maximal zulässige Höhe von Einfriedigungen wird auf 1,20 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die an die Einfriedigung angrenzende künftige Geländeoberfläche. Ergeben sich bei benachbarten Grundstücken unterschiedliche Geländehöhen, so ist das gemittelte Maß als Bezugspunkt maßgebend.

2.1.2

Zulässig sind Hecken gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes (hierbei unzulässig: buntlaubige Arten und nicht standortheimische Nadelgehölze), Lattenzäune (senkrechte Lattung) sowie Trockenmauern aus Natursteinen.

2.2. Vorgartenflächen (Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude)

Die Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme der Garagenzufahrten, PKW-Stellplätze und Hauszugänge - als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten. Auf das "Pflanzgebot 6" wird verwiesen.

2.3. Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Terrassen

Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen oder in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

3. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 (1) 4. LBO)

3.1. Antennen

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Antenne zulässig.

Parabolantennen, die auf Dachflächen installiert werden, sind ausschließlich in der Farbe der Dacheindeckung zulässig.

4. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)

4.1.

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37, Abs. 1 LBO) wird auf der Grundlage des § 74 (2) 2. LBO erhöht.

Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind Kfz-Abstellplätze in folgender Anzahl herzustellen :

- Wohnungen mit weniger als 60 m² Wohnfläche : 1,5 Stellplätze/WE
- Wohnungen mit 60 m² bzw. mehr als 60 m² Wohnfläche : 2,0 Stellplätze/WE

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagwasser (§ 74 (3) 2. LBO)

5.1.

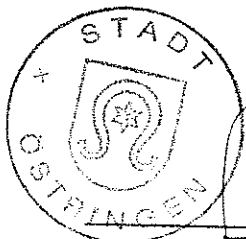
Auf jedem Grundstück ist eine Zisterne mit einem Gesamtvolumen von mindestens 5 m³ zur Aufnahme des von den Dachflächen ablaufenden Oberflächenwassers anzulegen.

C Hinweise

Freiflächenkonzept :

1. Mit dem Baugesuch ist ein Lage- bzw. Bepflanzungsplan einzureichen, in dem die beabsichtigten Maßnahmen zur Einhaltung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften, insbesondere im Hinblick auf die Vorgaben des Grünordnungsplanes, darzustellen sind.
2. Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.
3. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (z. B. Benutzung von Raupenfahrzeugen mit breiten Ketten, Befahren nur bei abgetrocknetem Oberboden).
4. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt zu lagern und wieder einzubauen.
5. Die Abfuhr von Erdaushub auf Deponien sollte vermieden werden. Es wird empfohlen, den Aushub weitestgehend auf dem eigenen Grundstück einzuplanieren.
6. Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
7. Es wird empfohlen, die Fassaden der Gebäude zu begrünen.
8. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt zu melden.

Aufgestellt : Sinsheim, 22.04.97 - GI/Ru
 ergänzt : 17.11.97
 14.10.98



der Bürgermeister - *[Signature]*

ARCHITEKTUR- UND STÄDTEBAUBÜRO
 HUGO STERNEMANN
 FREIER ARCHITEKT UND STÄDTEPLANNER
 UND PARTNER DIETMAR GLUP, ARCHITEKT
 ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
 TEL.: 07261/63423-25 · FAX: 07261/62858

der Architekt *[Signature]*

ARCHITEKTUR-UND STÄDTEBAUBÜRO
 HUGO STERNEMANN
 FREIER ARCHITEKT UND STÄDTEPLANER
 UND PARTNER DIETMAR GLUP, ARCHITEKT
 ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM
 TEL:07261/63423-25 FAX:07261/62858

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Im Zerren",
 Stadt Östringen, Stadtteil Tiefenbach

I. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, derzeitige Nutzung sowie Topographie

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Tiefenbach und stellt eine Erweiterung des derzeitigen Siedlungsrandes dar.

Den südlichen Abschluß bildet die bestehende Bebauung der Hambergstraße. Hierbei werden die Teilstücke der sehr tiefen Grundstücke, Flst.-Nr. 1841 bis 1856, in den Geltungsbereich einbezogen.

Die westliche Gebietsgrenze ist durch die Hambergstraße als Verbindung nach Östringen vorgegeben.

Im Nord-Osten grenzen Weinberge an das Gebiet an. Der gehölzbestandene Hohlweg bildet die östliche Grenze des Flangebietes.

Es handelt sich bei der überplanten Fläche um einen Südhang mit Höhenunterschieden von etwa 15 m in Nord-Süd-Richtung.

Das Untersuchungsgebiet zeigt sich als vielfältig strukturiert mit unterschiedlichen Nutzungen und Nutzungsintensitäten. Prägendes Element sind die Halbstamm-Obstanlagen, die überwiegend nur noch extensiv bewirtschaftet werden. Eine detaillierte Bestandsaufnahme erfolgte durch die Umweltbeauftragte der Stadt Östringen im Vorfeld der Bebauungsplan-Aufstellung und wurde im Zuge der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durch das Planungsbüro Schmid, Treiber und Partner, Leonberg, entsprechend dargestellt und bewertet.

II. Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung

Aufgrund des dringenden Bedarfes an Wohnbauflächen hat der Rat der Stadt Östringen sich dazu entschlossen, über den oben erläuterten und im Lageplan dargestellten Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Stadtteil Tiefenbach stehen für Bauwillige keine frei verfügbaren Bauplätze mehr zur Verfügung. Ein vordringliches Ziel des Bebauungsplanes ist daher die Schaffung von Wohnraum und - als Konsequenz der Planung - die Ausbildung eines sich in das Landschaftsbild integrierenden Siedlungsrandes.

III. Rechtliche Grundlage

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Östringen weist etwa 2/3 des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche aus. Die vorgesehene Überschreitung erfolgt aufgrund eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung (Eigenbedarf).

Darüberhinaus soll unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine Gesamtkonzeption mit einem auf die Topographie abgestimmten sinnvollen Erschließungssystem konzipiert und umgesetzt werden. Hierdurch ist sichergestellt, daß die Überschreitung gegenüber der Ausweisung im Flächennutzungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Es ist festzustellen, daß Teilflächen dieser "Mehrausweisung" als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (Ausgleichsflächen) bzw. als "Schutzgebiet" (24 a-Biotop) im Bebauungsplan ausgewiesen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt vor der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 1 (2) BauGB/MaßnahmenG.

Die Stadt Östringen hat die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Nach dem vorliegenden Entwurf ist das Baugebiet "Im Zerren" in vollem Umfang Inhalt der vorbereitenden Bauleitplanung. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden in kürze die Träger öffentlicher Belange angehört. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt.

Grundlage für die schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie für den gesamten Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.86 (siehe Überleitungsvorschrift des § 233 Abs. 1 BauGB vom 27.08.97), in der Form seiner letzten Änderung vom 30.07.96, die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.01.90, die Änderung von BauGB und BauNVO durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 sowie die Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.95.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planvorlage im M. 1:500, den Schriftlichen Festsetzungen sowie dem Grünordnungsplan des Planungsbüros Schmid, Treiber und Partner.

IV. Städtebauliche Erläuterungen

1. Erschließungssystem

Die meisten Grundstücke des geplanten Wohngebietes werden über eine Ringstraße erschlossen. Die Gradienten wurde parallel bzw. diagonal zu den Höhengichtlinien angeordnet, so daß lediglich im Bereich des Knotenpunktes "C" sowie im Straßenabschnitt "D-B" ein größeres Längsgefälle zu verzeichnen ist. Die Erschließung der süd-östlich gelegenen Grundstücke erfolgt in Verlängerung der Forsthausstraße. Ein geplanter Fußweg mit integrierter Treppenanlage verbindet die beiden Baugebietsabschnitte.

Sämtliche Erschließungsstraßen des Baugebietes werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut. Es ist ein höhengleicher Ausbau mit einigen Fahrbahnverengungen in Form von Begrünungselementen vorgesehen. Ein Pflasterstreifen in einer Breite von 1,50 m kennzeichnet den primär dem Fußgänger vorbehaltenen Bereich.

Die Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Hambergstraße erfolgt an der Stelle, an der schon bisher ein Feldweg einmündet. Hier sind keine größeren Geländeeinschnitte erforderlich. Ausreichende Sichtverhältnisse sind gegeben.

Eine Anbindung einzelner Grundstücke über den am Nordrand des Geltungsbereiches vorhandenen Feldweg wird durch das entsprechende Planzeichen ausgeschlossen. Die Fußwegverbindung zur freien Feldflur erhält eine Breite von 3,00 m, die auch in Ausnahmesituationen für den Kraftfahrzeugverkehr freigegeben werden kann (Sperrung des Straßenabschnittes A-B).

Die an die Hambergstraße angrenzenden Baugrundstücke erhalten aus Verkehrssicherheitsgründen ihre Erschließung über die neu auszubauenden Erschließungsstraßen. Eine direkte Anordnung an das übergeordnete Straßennetz wird auch hier durch die Schriftlichen Festsetzungen ausgeschlossen.

2. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Aufgrund der definierten Zielsetzung, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Mangel an Wohnbauflächen entgegenzuwirken, werden Gartenbaubetriebe als flächenintensive Nutzung grundsätzlich ausgeschlossen. Das unter Punkt IV., Absatz 1 beschriebene Erschließungssystem spricht gegen die Errichtung von Tankstellen auch auf den Grundstücken entlang der Hambergstraße.

3. Nutzungskonflikt zwischen der Wohnbebauung und den Weinbergen

Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücke Nr. 7419 bis 7433 sind im Rebaufbauplan als Flächen der Stufe II, die Flurstücke Nr. 7413 bis 7418 der Stufe III verzeichnet. Von diesen Flächen können Störungen auf das geplante angrenzende Wohngebiet ausgehen.

4. Bauweise, überbaubare Flächen

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern vor. Andere Bauformen, wie Hausgruppen, sind unzulässig, da diese der ortstypischen Baustruktur von Tiefenbach widersprechen. Ein weiterer Grund hierfür ist die Lage des Gebietes - auch im Hinblick auf die Topographie und das Bestreben, hier einen stark durchgrüntem Ortsrand ausbilden zu wollen.

Der Parzellierungsentwurf sieht im Baugebiet 42 Grundstücke für Einzelhäuser sowie sechs Parzellen für eine Doppelhausbebauung vor. Eine behutsame Verdichtung in Form weiterer Doppelhäuser ist denkbar und städtebaulich vertretbar. Die durchschnittliche Grundstückgröße liegt bei den Einzelhäusern zwischen 500 m² und 600 m².

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen wurden so konzipiert, daß die südlich der Erschließungsstraße gelegenen Gebäude mit einem Mindestabstand von 2,50 m unmittelbar an der Erschließungsstraße errichtet werden und damit als Raumkante den Straßenraum erlebbar machen. Größere Freiräume sind auf den Grundstücken die nördlich der Erschließungsstraße liegen vorgesehen. Hierfür spricht die problematischere Erschließungssituation im Hinblick auf die Ausrichtung privater Freiflächen.

Der Bebauungsplan setzt grundstücksbezogen einzuhaltende Hauptfirstrichtungen fest. Hiernach sind die Gebäudelängsseiten parallel der Höhengichtlinien zu errichten.

Ein weiteres Kriterium, das für diese Ausweisung spricht, ist das Anliegen der Stadt Östringen, durch eine optimierte Stellung der Gebäude Energiegewinne durch Sonneneinstrahlung zu erzielen (passive Einstrahlungsgewinne, Möglichkeit des wirtschaftlichen Einsatzes aktiver Systeme, Reduzierung der CO₂-Emissionen).

5. Festsetzung der zulässigen Gebäudekubatur

Im Hinblick auf die topographische Lage der Grundstücke setzt der Bebauungsplan nicht zu überschreitende Traufhöhen fest. Diese sind im überwiegenden Teil des Plangebietes so gewählt, daß talseits zwei Vollgeschosse und bergseits ein bis eineinhalb Geschosse sichtbar in Erscheinung treten. Um bei sehr tiefen Gebäuden zu hoch in Erscheinung tretende Dächer zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan darüberhinaus die nicht zu überschreitende Firsthöhe mit 5,00 m über der definierten Traufhöhe fest.

Im Hinblick auf die Eckgrundstücke kennzeichnet der Bebauungsplan die Straße, die Bezugspunkt für die Bemessung der nicht zu überschreitenden Gebäudehöhe ist.

6. Grünordnungskonzeption

Parallel zur Bebauungsplan-Aufstellung wurde durch das Planungsbüro Schmid, Treiber und Partner ein Grünordnungsplan aufgestellt. Ausgehend von der Bestandsaufnahme wurden der unvermeidbare Eingriff gewertet und Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.

Der Grünordnungsplan vom Februar 97 wird fester Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Inhalte gehen in Form von schriftlichen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan ein. In Querverweisen wird auf den Text der Pflanzbindungen und Pflanzgebote sowie auf die Artenliste im Grünordnungsplan verwiesen. Der Bebauungsplan sieht Pflanzgebote auf privaten Grundstücken, auf den "Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sowie auf der "öffentlichen Grünfläche" (Spielplatz) vor.

Der Hohlweg als 24 a-Biotop wird in seiner Gesamtheit durch die Festsetzung des Bebauungsplanes geschützt. Der Mindestabstand zwischen der Baufläche und der Böschungsoberkante des Hohlweges beträgt 10,00 m. Die durch die Planverfasser bereits im Entwurfskonzept hierfür vorgesehenen "Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" werden durch den Grünordnungsplan ausgeformt.

Der Grünordnungsplan kommt zu dem Ergebnis, daß bei einer Umsetzung der für das Gebiet selbst vorgeschlagenen Maßnahmen eine Kompensation des Eingriffes von ca. 80 % möglich ist.

Der Gemeinderat beschließt darüberhinaus in dem Abwägungsprozeß gemäß § 8 a BNatSchG als weitere Ausgleichsmaßnahme für den durch die Erschließung des Gebietes ermittelten Eingriff die Aufwertung des Katzbaches zwischen dem westlichen Ortsrand von Tiefenbach und dem Golfplatz. Die Ausführung sowie der Bepflanzungsplan sind hier vor Ort mit den Belangen der Landwirtschaft in Abstimmung zu bringen.

Die hier vorzunehmende Bepflanzung ist mit dem Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur in Abstimmung zu bringen.

7. Nebenanlagen, zulässige Standorte für Garagen und PKW-Stellplätze

Der Bebauungsplan sieht vor, daß die Hälfte der Vorgartenfläche bzw. der Flächen zwischen Gebäuden und seitlicher Grundstücksgrenze durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrt überbaut werden dürfen. Die Festsetzung wurde getroffen, um einer starken Versiegelung entgegenzuwirken (trotz der Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge) sowie um eine interne Begrünung des Gebietes zu erreichen, die auch gleichzeitig eine Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes darstellen soll.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Damit ist insgesamt sichergestellt, daß in den straßenabgewandten Gartenbereichen ein durchgehender Grünzug in Form von Hausgärten entstehen wird.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften über die zulässige Dachneigung, Dachform, die zulässigen Dachaufbauten sowie die Materialwahl der Außenwände ist das Abwägungsergebnis zwischen dem Wunsch nach ortsgerechten Gebäudekubaturen und -gestaltungen am Ortsrand von Tiefenbach einerseits und dem zu erhaltenden Gestaltungsspielraum für den Bauherrn andererseits.

8.2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzung zulässiger Einfriedigungen erfolgte aus der Überlegung heraus, eine möglichst vielfältige Durchgrünung des Baugebietes durch Heckenpflanzungen zu erreichen. Massive Einfriedigungsmauern sollen aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen werden. Zulässig sind lediglich Trockenmauern als Abwägungsergebnis zwischen dem o.g. und dem großen ökologischen Wert für Kleinlebewesen. Es wird angeregt, im Vorgartenbereich auf Einfriedigungen gänzlich zu verzichten.

Um den Eingriff im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren, findet eine Festsetzung, nach der Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Terrassen wasserdurchlässig ausgebildet werden, Eingang in den Bebauungsplan. Sollte dieses nicht in jedem Fall möglich sein, ist das Oberflächenwasser in den angrenzenden Pflanzbeeten zur Versickerung zu bringen.

9. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagwasser

Der Bebauungsplan sieht vor, daß je Grundstück eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 m³ zur Aufnahme der Dachwässer zu errichten ist. Das hierdurch gegebene Rückhaltevermögen soll die Kanalisation bei kurzen, jedoch heftigen Regenfällen entlasten. Durch die Nutzung des Regenwassers zur Bewässerung der Gärten kann darüberhinaus die Grundwasserneubildungsrate verbessert werden.

10. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die statistischen Zahlen für die Stadt Östringen belegen, daß in den letzten 15 Jahren die Anzahl der Fahrzeuge je 100 Einwohner bzw. je Wohneinheit stetig anstieg und sich zwischenzeitlich einen Faktor von 1,5 PKW pro Wohneinheit nähert.

Der Bebauungsplan-Entwurf "Im Zerren" sieht bei reduzierten Straßenquerschnitten einen verkehrsberuhigten Straßenausbau vor. In die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes sollen vereinzelt PKW-Stellplätze für Besucher integriert werden. Trotz dieser Ausweisung wird es nicht möglich sein, bei den prognostizierten ca. 75 Wohneinheiten das - unter Anwendung des § 37, Abs. 1 LBO - rein rechnerisch entstehende Defizit an PKW-Stellplätzen von ca. 37 Stück im öffentlichen Bereich abzudecken.

Für den Fall, daß der zu erbringende Nachweis mit dem tatsächlichen Bedarf in dieser Größenordnung differiert, wären eine starke Verkehrsbehinderung (der Begegnungsfall wäre nur punktuell möglich) eine Gefährdung der Fußgänger - und hier insbesondere der Kinder - und eine starke Beeinträchtigung für die Ver- und Entsorgung des Gebietes (Rettungsfahrzeuge, Müllabfuhr und Winterdienst) die Folge.

Aufgrund des zu erwartenden Gefährdungs- und Behinderungspotentials trifft die Stadt Östringen im Baugebiet "Im Zerren" bedarfsorientiert die Festsetzung, daß je Wohneinheit kleiner/gleich 60 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze und bei einer darüberhinausgehenden Wohnungsgröße 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen und zu errichten sind.

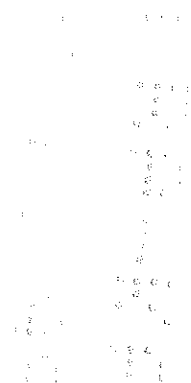
V. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,72 ha
Verkehrsfläche (interne Erschließung)	ca. 0,44 ha
übergeordnete Verkehrsfläche (Hambergstraße)	ca. 0,22 ha
öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	ca. 0,07 ha
Fläche zur Entwicklung und zum Erhalt von Natur und Landschaft, 24 a-Biotop	ca. 0,73 ha
Gesamtfläche	ca. 4,18 ha

VI. Bodenordnung

Die Stadt Östringen wird auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes eine gesetzliche Baulandumlegung nach den Bestimmungen der §§ 45 bis 79 BauGB durchführen.

Eine Umlegung und Erschließung in zwei Abschnitten ist denkbar (Abschnitt 1 : Haupterschließungsring, Abschnitt 2 : Verlängerung der Forsthausstraße).



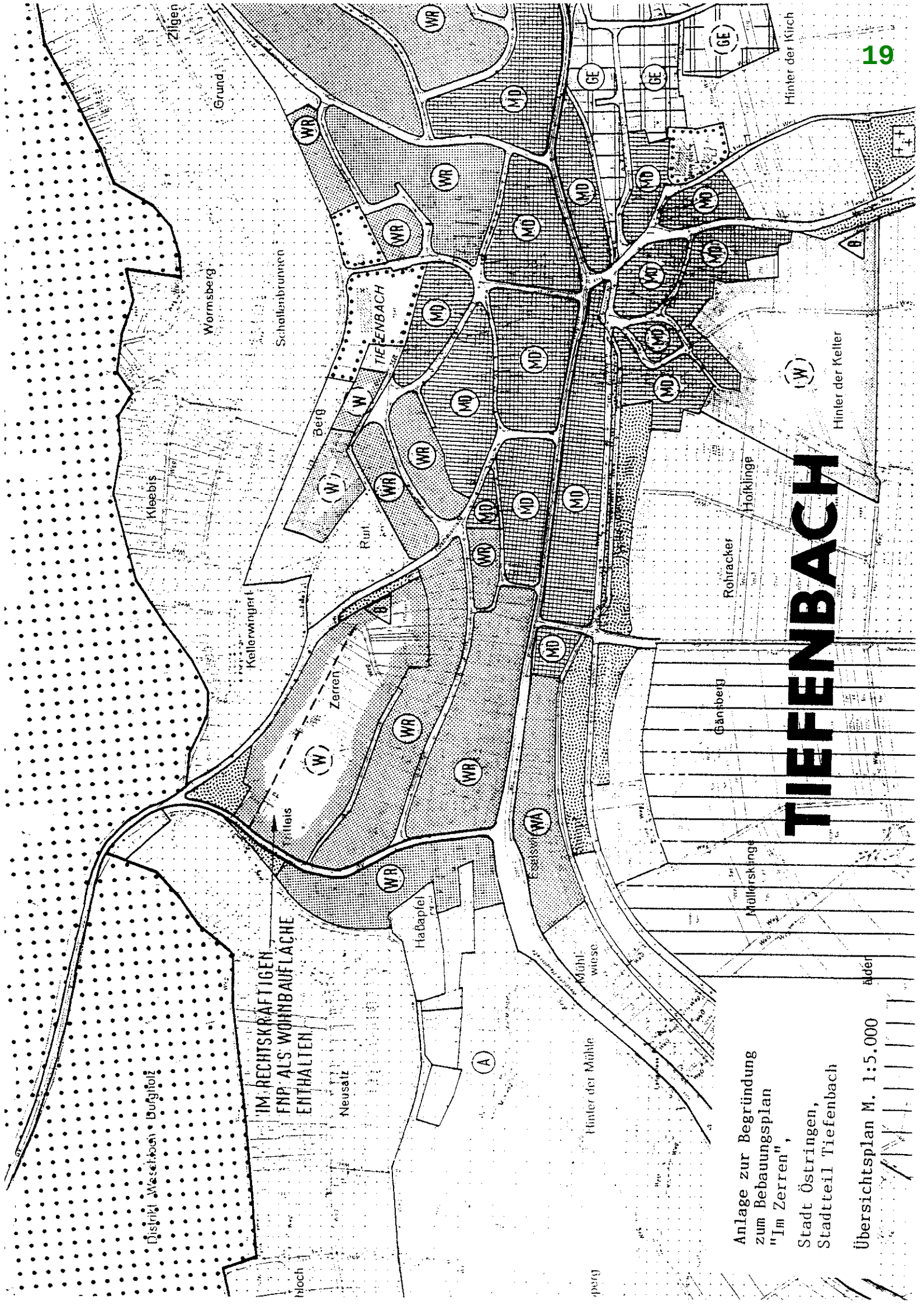
Aufgestellt : Sinsheim, 22.04.97 - Gl/Ru
ergänzt : 17.11.97
14.10.98



der Bürgermeister - *Stv.*

ARCHITEKTUR- UND STÄDTEBAUBÜRO
HUGO STERNEMANN
FREIER ARCHITEKT UND STÄDTEPLANNER
UND PARTNER DIETMAR GLUP, ARCHITEKT
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL.: 07261/63423-25 · FAX: 07261/62858

der Architekt



TIEFENBACH

Anlage zur Begründung
zum Bebauungsplan
"Im Zeren",

Stadt Östringen,
Stadtteil Tiefenbach

Übersichtsplan M. 1:5.000

Ader

Hinter der Kirche

(W)

Hinter der Keller

IM RECHTSKRÄFTIGEN
FNP ALS WOHNBAUFLÄCHE
ENTHALTEN

District Macthach • Burgholz

Neusatz

Hinter der Mühle

berg

Haßbühl

Mühlwiese

Gänßberg

Rohracker

Hofklinge

Müllersklinge

Runt

Zeren

Kleebis

Kellerwinger

Wormsberg

Schollenbrunnen

Grund

Zilgen

Stadt Östringen
Stadtteil Tiefenbach

Grünordnungsplan „Im Zerren“

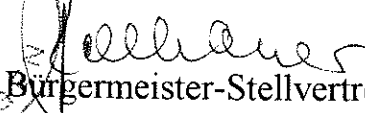
Textteil
Begründung - Festsetzungen

Bestandteil
des
Bebauungsplanes „Im Zerren“

Festgestellt durch Gemeinderatsbeschuß
gem. § 7 NatSchG am 14.10.1998

ausgefertigt:

Östringen, den 30.10.1998


Bürgermeister-Stellvertreter



aufgestellt: Prof. Schmid, Treiber, Partner
Leonberg
14.10.1998

Projektkoordination Prof. Arno S. Schmid
Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Silvia Weidenbacher
Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jörg Stoll

1 EINFÜHRUNG	2
1.1 Gesetzliche Grundlagen	2
2 STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTSORIENTIERTE BEZÜGE	3
3 ÖKOLOGISCHE BASISDATEN	4
4 BESTEHENDE PLANUNGEN / UNTERSUCHUNGEN UND LANDSCHAFTSFUNKTIONEN	7
5 BESTANDSAUFNAHME	8
5.1 Vegetationsstrukturen	8
5.2 Fauna	8
6 PLANUNG	9
7 BEWERTUNGSKRITERIEN FÜR BIOTOPE UND DIE ABIOTISCHEN KOMPONENTEN DES NATURHAUSHALTS	10
7.1 Bodenschutzfunktion.....	10
7.2 Wasserschutzfunktion	10
7.2.1 Rückhaltevermögen von Niederschlägen	10
7.2.2 Grundwasserneubildungsvermögen	11
7.3 Klimafunktion	11
7.4 Landschaftsbild.....	11
7.5 Biotopbewertung.....	12
8 GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH	14
8.1 Eingriffsumfang	14
9 DIE EINGRIFFSRELEVANTEN FLÄCHEN	15
9.1 Bestand/Flächen vor dem Eingriff:	15
9.2 Planung/Flächen nach dem Eingriff:	15
10 DIE EINGRIFFSRELEVANTEN POTENTIALE	16
10.1 Bodenpotential:.....	16
10.2 Wasserpotential:	18
10.3 Klimapotential:	20
10.4 Landschaftsbild / Erholungspotential:	22
10.5 Biotoppotential:.....	24
11 Zusammenfassung Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz	26
12 FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9, 15, 20, 25 A+B BAUGB BW	27
12.1 Pflanzbindungen	27
12.2 Pflanzgebote.....	27
12.2.1 Öffentliche Grünflächen	27
12.2.2 Private Grünflächen	28
13 ERSATZMAßNAHMEN	30
13.1 Aufwertung des Katzbaches zwischen dem westlichen Ortsrand von Tiefenbach und dem Golfplatz	30
13.2 Dauerhafte Pflege des Hohlweges im Planungsgebiet	30
14 ANHANG: ARTENLISTEN UND BESTANDSPLAN	31
15 BESTANDSPLAN.....	34

1 Einführung

Die Stadt Östringen, plant im Stadtteil Tiefenbach ein neues Wohngebiet. Um bei der Erstellung des Bebauungsplans die landschaftsplanerischen Belange zu berücksichtigen, ist ein Grünordnungsplan zu erarbeiten.

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Die Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung zur Verwirklichung der Umweltqualitätsziele leiten sich vor allem aus § 1 Abs. (4) und (5) BauGB ab.

Desweiteren wird in § 8 Abs. (1-5) BNatSchG und § 9 Abs. i NatSchG B.-W. die Erfordernis zur Aufstellung eines Grünordnungsplans näher definiert. Im vorliegenden Fall kommt § 9 Abs. (1), (6) und (7) zum Tragen, denn das Planungsgebiet soll durch Inanspruchnahme für bauliche Zwecke einer nachhaltigen Landschaftsveränderung ausgesetzt werden.

Die Maßnahme erfordert die Aufstellung eines Grünordnungsplans, um die Zielsetzungen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge im Sinne des Naturschutzgesetzes umzusetzen.

Das am 12. 2. 1993 in Kraft getretene Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz mit seinen Änderungen vom April 1993 ergänzt das Bundesnaturschutzgesetz durch die §§ 8 a - c. Danach sind Eingriffe, die durch Bauleitpläne verursacht werden, auszugleichen.

Da im vorliegenden Planfall der Eingriffstatbestand erfüllt ist, kommt die Eingriffsregelung des Naturschutzgesetzes zur Anwendung.

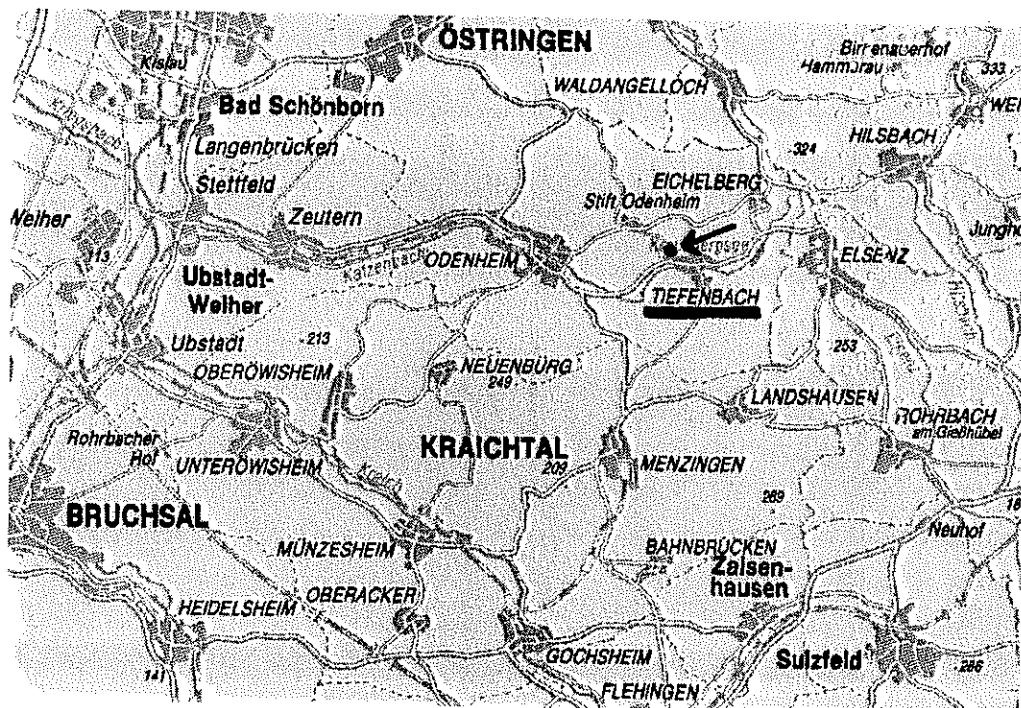
Für den Verursacher gelten die Forderungen nach:

- Eingriffsvermeidung und -minimierung
(Vermeidungsgebot hat Vorrang)
- Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für nicht vermeidbare Eingriffe
- Sicherung wertvoller Biotope
- Gewährleistung einer ausreichenden landschaftlichen Einbindung der Bebauung

2 Städtebauliche und landschaftsorientierte Bezüge

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Östringer Stadtteiles Tiefenbach. Durch seine Lage an einem Südhang eignet es sich von der Ausrichtung her sehr gut für die geplante Wohnnutzung.

Es knüpft im Süden an die Gärten der bereits bestehenden Bebauung an. Im Osten und zum Teil auch im Norden grenzen Weinberge an das Gebiet. Im weiteren Verlauf schließt sich nördlich bald der Rand des Staatswaldes (Distrikt Waschloch) an. Im Westen wird das neue Baugebiet zum Teil von einem gehölzbestandenen Hohlweg und zum Teil von bestehender Bebauung eingefasst.



3 Ökologische Basisdaten

Naturräumliche Gliederung

Nach der naturräumlichen Gliederung von SCHMITHÜSEN (1952) gehört das Planungsgebiet zu der übergeordneten naturräumlichen Einheit "Kraichgau". Diese gehört zu den Gäuplatten des Neckarlandes und liegt als Senke zwischen den Mittelgebirgen Odenwald im Norden und Schwarzwald im Süden.

Charakteristisch für diesen Landschaftsraum ist seine Kleinräumigkeit und vielgestaltige Gliederung, bedingt durch das reichhaltige Relief eines niedrigen Hügellandes.

In der weiteren Unterteilung des Naturraumes Kraichgau wird der Planungsraum dem "Eichelbergvorland" zugeordnet. Dieses ist unregelmäßig zerteilt und sehr waldreich.

Relief

Der weiträumigere Betrachtungsraum ist durch ein stark bewegtes Relief geprägt. Das Tal des Katzbaches ist tief eingeschnitten und, wie in Lößgebieten typisch, asymmetrisch ausgeprägt. Dabei sind die Südhänge steil und die Nordhänge meist flach auslaufend und bewaldet. Das Planungsgebiet liegt am Südhang des Katzbachtales.

Die höchsten Erhebungen auf Tiefenbacher Gemarkung ist der Wormsberg nördlich von Tiefenbach mit 264 m ü. NN.

Die Tallagen des Katzbach liegen bei ca. 160 - 180 m ü. NN. (Abb. 2).

Bedingt durch die anthropogene Nutzung ist, angrenzend an das Untersuchungsgebiet, außerdem noch als landschaftsprägende Struktur ein Hohlweg zu finden.

Hohlwege sind typische Erosionsstrukturen der Lößlandschaft des Kraichgaus. Im weiteren Betrachtungsgebiet kommen sie vereinzelt um Tiefenbach und nordwestlich des Stifterhofes vor. Oft sind die Wege jedoch heute asphaltiert, da sie als Wirtschaftswege stark beansprucht werden.

Eine weitere typische Struktur für die Lößlandschaft sind die zahlreichen Stufenraine und Böschungen.

Geologie und Böden

Der Kraichgau ist eine Lößhügellandschaft, bei der jedoch stellenweise auch ältere geologische Formationen zutage treten. So sind z.B. an den Nord- und Südwesthängen von Tiefenbach die Formationen des Keupers vorzufinden. Im Untersuchungsgebiet sind die Bunten Mergel als Tagesgestein zu finden.

Sie treten in den oberen und mittleren Hangbereichen großflächig zutage. Diese überwiegend tonigen Böden sind allerdings schwer zu bearbeiten und werden zumeist als Reb- oder Ackerflächen genutzt.

Stubensandstein kommt lediglich an den höchsten Erhebungen des Wormsbergs sowie des Kreuzbergs vor. Diese Flächen sind zumeist bewaldet.

Klima

Einen Überblick über die Klimadaten gibt folgende Aufstellung:

- Durchschnittliche Jahrestemperatur	9° C
- Durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge	650 - 750 mm
- Dauer der Vegetationsperiode (Tagesmittel > 5°C)	230 - 250 Tage
- Durchschnittl. Temperatur während der Vegetationsperiode	15- 16°C

Der westliche Kraichgau gehört zusammen mit dem Rheingraben und der Kinzig-Murg-Rinne zu den wärmsten Wuchsklimagebieten Baden-Württembergs.

So vergibt ELLENBERG (1974) in seiner "Ökologischen Klimakarte von Baden-Württemberg" für das Untersuchungsgebiet die Wärmestufen "heiß" (Tallagen) und "sehr warm" (Hügelland). Diese Wärmestufen stehen an 2. und 3. Stelle der 12-stufigen Skala.

Bezüglich der Niederschlagsmengen ist der Planungsraum mit 750 mm Niederschlag (1950 - 1975, DWD Freiburg) als mäßig regenreich einzuordnen. Dieser klimatische Faktor trägt mit zur relativen Armut an Oberflächengewässern im Planungsraum und seiner Umgebung bei.

Wie im übrigen Südwestdeutschland liegt auch hier die Hauptwindrichtung bei West- bis Südwest. Wegen des stark bewegten Reliefs kommt es jedoch zu einem unterschiedlichen Lokalklima durch Hang- und Talwindssysteme.

Siedlungsklima:

Kleinklimatisch gesehen sind die Flächen im Planungsgebiet durch ihre landwirtschaftliche Nutzung als Kaltluft- bzw. Frischluftentstehungsflächen anzusprechen. Kalt- bzw. Frischluft entsteht in windarmen Strahlungsnächten auf Flächen mit niedriger Vegetation (Wiesen, Äcker). Sie fließt, vergleichbar dem Wasser, immer dem Geländegefälle nach ab. Demzufolge sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Gebiet Im Zerrn durch ihre hängige Lage für die Durchlüftung des direkt angrenzenden Siedlungsraums durchaus von Bedeutung.

Potentielle natürliche Vegetation

Unter potentieller natürlicher Vegetation versteht man die aufgrund der herrschenden Standortverhältnisse und ohne menschlichen Einfluß ursprünglich gewachsene Vegetation (Schlußgesellschaft) eines bestimmten Areals, welche sich bei natürlicher Entwicklung wieder einstellen würde. In den meisten Fällen handelt es sich dabei um an die jeweiligen Standortverhältnisse angepasste Waldgesellschaften.

Auf lehmig bis tonigen, schweren Böden wäre dies der **Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald** (Galio-Fagetum-milietosum).

Die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation sind wichtige Leitarten für die Auswahl von standortgerechten heimischen Gehölzen.

Dabei handelt es sich um folgende Bäume und Sträucher:

<u>Bäume</u>	<u>Sträucher</u>
Acer campestre - Feld-Ahorn	Cornus sanguinea - Hartriegel
Carpinus betulus - Hainbuche	Corylus avellana - Hasel
Fagus sylvatica - Rot-Buche	Crataegus calycina - Großkelch. Weißdorn
Populus tremula - Zitter-Pappel	Crataegus laevigata - Zweigr. Weißdorn
Prunus avium - Vogel-Kirsche	Crataegus monogyna - Eingr. Weißdorn
Quercus petraea - Trauben-Eiche	Daphne mezereum - Seidelbast
Quercus robur - Stiel-Eiche	Ligustrum vulgare - Liguster
Sorbus domestica - Speierling	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Sorbus torminalis - Elsbeere	Prunus spinosa - Schlehe
Tilia cordata - Winter-Linde	Rosa arvensis - Feld-Rose
	Rosa gallica - Essig-Rose
	Salix caprea - Sal-Weide
	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Landwirtschaft

Ein Großteil der Gemarkungsfläche von Tiefenbach ist nach der Flurbilanz für eine landwirtschaftliche Nutzung hervorragend geeignet. Dies gilt auch für die steilen Hänge nördlich von Tiefenbach. Das Untersuchungsgebiet ist ursprünglich vor allem durch den Erwerbsobstbau (Halbstamm-Anlagen) geprägt. Mittlerweile liegen hier jedoch viele Grundstücke brach.

Die Hänge südlich der Tiefenbacher Kapelle und am Spiegelberg sind wiederum hervorragende Weinbaulagen.

Aufgrund der Rebflurbereinigung gibt es keine strukturreichen, extensiv genutzten Weinberge mehr auf Tiefenbacher Gemarkung. In nicht rebflurbereinigten Reblagen wurde die Bewirtschaftung zwischenzeitlich weitgehend aufgegeben.

4 Bestehende Planungen / Untersuchungen und Landschaftsfunktionen

Tiefenbach gehört als Teilgemeinde verwaltungstechnisch zur Stadt Östringen und damit zum Landkreis Karlsruhe.

Regionaler Raumordnungsplan:

Laut Regionalplan wird Tiefenbach der Kategorie "strukturschwacher Raum", mit Vorrangfunktion für Naherholung und Landwirtschaft, zugeordnet. Im Kapitel Landwirtschaft, Teilbereich "Zielsetzungen" wird auf Defiziträume (ausgeräumte Fluren) südlich von Tiefenbach hingewiesen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

Das Gebiet "Im Zerrn" am nordöstlichen Rand von Tiefenbach ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet vorgesehen. Der Landschaftsplan verweist hierbei auf einen Konflikt mit dem Erwerbsobstbau. Der Achtungsabstand zum Wald ist zudem auf jeden Fall einzuhalten.

Flurbereinigung:

Auf der Gemarkung Tiefenbach ist die Flurbereinigung bereits abgeschlossen.

Flächen mit Schutzstatus und bestimmten Landschaftsfunktionen:

- Geplantes Landschaftsschutzgebiet: im Auftrag des Landratsamtes Karlsruhe wurde ein Gutachten zur Abgrenzung eines Landschaftsschutzgebietes "Östringer Kraichgau" auf den Gemarkungen Östringen, Odenheim, Eichelberg und Tiefenbach in Auftrag gegeben. Die Verfasser dieses Gutachtens kommen zu dem Ergebnis, daß die gesamten Gemarkungsflächen von Eichelberg und Tiefenbach, mit Ausnahme der Siedlungsflächen (und Golfplatz), als landschaftsschutzwürdig anzusehen sind.
- Die Biotope mit einem Schutzstatus nach § 24 a LNatSchG Baden-Württemberg in der Flur sind auf der Gemarkung von Tiefenbach noch nicht erhoben worden. Seit dem Inkrafttreten des Biotopschutzgesetzes am 1.1. 1992 stehen in Baden-Württemberg besonders wertvolle und gefährdete Lebensräume unmittelbar, das heißt ohne aufwendige Schutzgebietsverfahren, unter Schutz. Diese Lebensräume sind im §24a des geänderten Naturschutzgesetzes aufgeführt.

Im Planungsgebiet liegen voraussichtlich mehrere sogenannte "24a-Biotope". Es handelt sich dabei um einen historischen Hohlweg, eine südexponierte Feldhecke sowie um Gebüsch trockenwarmer Standorte.

In den besonders geschützten Biotopen sind alle Handlungen verboten, die zu einer erhebliche Beeinträchtigung oder gar Zerstörung dieser Biotope führen können. Werden 24a-Biotope von Eingriffen betroffen, so ist eine Befreiung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen und für den Eingriff ein gleichwertiger Ausgleich zu leisten.

Weitere, bestehende Planungen und Untersuchungen:

- Für das Baugebiet "Im Zerrn" liegt eine ökologische Bestandsaufnahme durch die Umweltstelle Östringen von 1994 vor.

5 Bestandsaufnahme

Der Bestandsplan auf Grundlage einer von der Stadt Östringen durchgeführten Biotoptypenkartierung befindet sich im Anhang.

5.1 Vegetationsstrukturen

Das Untersuchungsgebiet zeigt sich als vielfältig strukturiert, mit unterschiedlichen Nutzungen und Nutzungsintensitäten.

Prägendes Element des Untersuchungsgebietes sind die Halbstamm-Obstanlagen. Die vorhandenen Obstbäume sind zu einem großen Teil überaltert. Auf den meist nur noch extensiv bewirtschafteten Parzellen ist der Unterwuchs teilweise verbracht, teilweise wird er als Grünland genutzt. Einige wenige Flurstücke werden intensiv genutzt, hier ist auch der Unterwuchs sehr gepflegt.

Die ökologische Wertigkeit der Halbstammobstanlagen ist im Vergleich zu extensiv genutzten Streuobstwiesen niedriger einzustufen, da Obstbaumhalbstämme nicht das hohe Alter von Streuobsthochstämmen erreichen und damit auch nur eingeschränkt ökologische Funktionen übernehmen können.

Manche Flurstücke scheinen völlig aus der Nutzung herausgenommen worden zu sein, wohl in Hinblick auf die zukünftige Bebauung. Hier haben sich z.T. Staudenfluren entwickelt, z.T. schreitet die Gehölzsukzession fort. Auf einer dieser Sukzessionsflächen hat sich ein dichtes Gebüsch aus Schlehen, Obstbäumen und Rosen gebildet, das möglicherweise als 24a-Biotop anzusprechen ist.

In den Randbereichen sind prägnante Feldhecken zu finden. Die Feldhecke auf den Flurstücken 7674-7675 weist den Charakter eines 24a-Biotops auf.

5.2 Fauna

Im Zuge der ökologischen Bestandsaufnahme wurden verschiedene Heuschreckenarten kartiert. Darunter befindet sich auch eine Art, die in Baden-Württemberg gefährdet ist (Rote Liste 3)

Folgende Arten wurden vorgefunden:

1. Chorthippus biguttulus
2. Chorthippus brunneus
3. Chorthippus dorsatus (RL3)
4. Chorthippus parallelus
5. Gomphocerus rufus
6. Phaneroptera falcata
7. Pholidoptera griseoptera
8. Tetigonia viridissima

Die Habitatansprüche der ersten 4 Arten sind sehr ähnlich. Sie bevorzugen wiesenähnliche Biotope, die eher trocken und warm ausgeprägt sein sollten. Die Arten von 5-8 benötigen zusätzliche gebüschreiche Strukturen mit Saumvegetation. Die ebenfalls im Gelände angetroffenen Zauneidechsen besiedeln ähnliche Habitate wie die oben angesprochenen Heuschrecken.

6 Planung

Grundlagen des Konzepts

- Erhalt und extensive Pflege bestehender Vegetationsstrukturen wie Hohlwege, Feldhecken und Gras-Kraut-Säume
- Neuanlage und Ergänzung von landschaftstypischen Strukturen wie Feldhecken, Gras-Kraut-Säumen und Obstbaumpflanzungen
- Durchgrünung des Baugebietes mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen
- Verwendung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zum Aufbau eines zusammenhängenden Grünraumsystems und zur Einbindung in die Landschaft
- Verknüpfung von bestehenden und neuen Vegetationsstrukturen
- Schaffung von Ausweichbiotopen für die betroffene Fauna

7 Bewertungskriterien für Biotope und die abiotischen Komponenten des Naturhaushalts

Die Biotopbewertung erfolgt nach der 9-stufigen Skala der Wertstufen nach Kaule¹. Die abiotischen Komponenten des Naturhaushalts wurden nach einem Punkteschlüssel mit maximal 9 Stufen (in Anlehnung an Kaule) bewertet. Die Beschreibung und Einstufung für **Boden-, Wasser- Klimafunktionen und Landschaftsbild** wurde in Anlehnung an die Ausarbeitungen von Auhagen und Partner² vorgenommen.

Die Bewertung über Punkte ist als ergänzende Bilanzierung zur verbalen Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation zu betrachten.

7.1 Bodenschutzfunktion

Wertigkeit in Abhängigkeit der anthropogenen Einflüsse auf den Boden

Wertstufe	Punktezahl / m ²	Kriterien
sehr hoch	9	natürlich gewachsene Böden ohne, oder mit geringen anthropogenen Einflüssen (z.B. Forst, Moor, -wiese)
hoch	7	im Oberboden anthropogen veränderte Böden (z.B. Park, Wiese, Aue)
mittel	5	im Oberboden stark anthropogen veränderte Böden (z.B. Acker, Kleingärten, Friedhof, Hausgärten)
gering	3	stark im Bodenaufbau veränderte Böden (z.B. Aufschüttungen, Steinbruch)
fehlend	1	durch Verdichtung oder Versiegelung völlig überformte Böden

7.2 Wasserschuttfunktion

7.2.1 Rückhaltevermögen von Niederschlägen

Wertstufe	Punktezahl / m ²	Kriterien
sehr hoch	9	Wald
hoch	7	Garten, Park, Streuobstwiese, Wiese, Ödland, Brache, Dachbegrünung mit Wasseranstaup
mittel	5	Acker, Spiel- und Sportplatz, Vorgarten mit höherem Anteil versiegelter Fläche als Garten, Dachbegrünung ohne Wasseranstaup
gering	3	Wassergebundene Flächen
fehlend	1	Versiegelte Flächen

¹ Kaule, Giselher: Arten- und Biotopschutz, Stuttgart 1991

² Auhagen und Partner: Wissenschaftliche Grundlagen zur Berechnung einer Ausgleichsabgabe, Berlin 1994

7.2.2 Grundwasserneubildungsvermögen

Wertstufe	Punktezahl / m ²	Kriterien
sehr hoch	9	Acker auf sehr durchlässige Böden (Sandäcker)
hoch	7	Acker, Flächen mit spärlicher Vegetation,
mittel	5	Grünland, lockere Bebauung, Acker auf schwer durchlässigen Böden, Gärten
gering	3	dichte Gehölze, Park, Streuobstwiese, Wald
fehlend	1	dichte Bebauung(Versiegelung), Wasserflächen

7.3 Klimafunktion

Wertstufe	Punktezahl / m ²	Kriterien
sehr hoch	9	geringer Versiegelungsgrad, hoher Vegetationsanteil, unmittelbare Wechselwirkungen mit stark belasteten Bereichen, höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, Flächenreduzierung und Austauschbarrieren
hoch	7	Entlastungsbereiche, Kaltluftentstehungsgebiet, Wechselwirkungen zu angrenzenden Siedlungsflächen, hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, Erhaltung großflächiger, bis an Siedlungsflächen reichender Freiflächen
mittel	5	entlastete Bereiche, relativ geringer Versiegelungsgrad, hoher Vegetationsanteil, geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung
gering	3	Übergangsbereiche, Versiegelungsgrad und Vegetationsanteil sehr unterschiedlich, hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung
fehlend	1	Belastungsbereiche, hoher Versiegelungsgrad, hohe Baudichte, geringer Vegetationsanteil, sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung

7.4 Landschaftsbild

Wertstufe	Punktezahl / m ²	Kriterien
hoch	9	sehr wenig beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche - Bereiche mit natürlichen landschaftsbildprägenden Oberflächenformen - Bereiche mit hohem Anteil natürlicher und naturnaher Biotope und Vegetation - Bereiche traditioneller Kulturlandschaften - Bereiche mit kulturhistorischen Siedlungs- und Bauformen

mittel	5	beeinträchtigte Landschaftsbereiche - Bereiche, deren naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit zwar vermindert oder überformt, im wesentlichen aber noch erkennbar ist
gering	1	stark beeinträchtigte Bereiche - Bereiche ohne oder mit sehr geringem Anteil naturbetonter Biotoptypen - dörfliche und städtische Siedlungsbereiche ohne regional- oder ortstypische Bauformen - unbegrünte Ortsränder je nach Baukörpergestalt - Industrie- und Gewerbegebiet ohne Eingrünung und ohne regionaltypisches Erscheinungsbild oder charakteristischer Silhouette

7.5 Biotopbewertung

Wertstufe	Wertgebende Kriterien
9	Gebiete mit internationaler oder gesamtstaatlicher Bedeutung (NSG oder NP). Seltene und repräsentative natürliche und extensiv genutzte Ökosysteme. In der Regel alte und/oder oligotrophe Ökosysteme mit Spitzenarten der Roten Liste, geringe Störung, soweit vom Typ möglichst große Flächen. Wälder, Moore, Seen, Auen, Felsfluren, alpine Ökosysteme, Heiden, Magerrasen, Streuwiesen, Acker, Stadtbiopte mit hervorragender Artenausstattung
8	Gebiete mit besonderer Bedeutung auf Landes- und Regionalebene (NSG, ND). Wie 9, jedoch weniger gut ausgebildet, vorrangig auch zurückgehende Waldökosysteme und Waldnutzungsformen, extensive Kulturökosysteme und Brachen, Komplexe mit bedrohten Arten, die einen größeren Aktionsraum benötigen.
7	Gebiete mit örtlicher und regionaler Bedeutung, LSG oder geschützter Landschaftsbestandteil als Schutzstatus anstreben. Nicht oder extensiv genutzte Flächen mit Rote-Liste-Arten zwischen Wirtschaftsflächen, regional zurückgehende Arten, oligotrophente Arten, Restflächen der Typen von 8 und 9, Kulturlflächen, in denen regional zurückgehende Arten noch zahlreich vorkommen. Altholzbestände, Plenterwälder, spezielle Schlagfluren, Hecken, Bachsäume, Dämme etc., Sukzessionsflächen mit Magerkeitszeigern, regionaltypische Arten, Wiesen und Äcker mit stark zurückgehenden Arten, Industriebrache, Böschungen, Parks, Villengärten mit alten Baumbeständen
6	Kleinere Ausgleichsflächen zwischen Nutzökosystemen (Kleinstrukturen) nur in Landschaftskomplexen LSG, in der Regel kein spezieller Vorschlag zur Unterschutzstellung, ggf geschützter Landschaftsbestandteil. Unterscheidet sich von 7 durch Fehlen oder Seltenheit von oligotraphenten Arten und Rote-Liste-Arten. Bedeutend für Arten, die in den eigentlichen Kulturlflächen nicht mehr vorkommen. Artenarme Wälder, Mischwälder mit hohem Fichtenanteil, Hecken, Feldgehölze mit wenig regionaltypischen Arten, Äcker und Wiesen in denen noch standortspezifische Arten vorkommen, kleinere Sukzessionsflächen in Städten, alte Gärten und Kleingartenanlagen.
5	Nutzflächen, in denen nur noch wenig standortspezifische Arten vorkommen. Die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften. Grenze der ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft, Äcker und Wiesen ohne spezifische Flora und Fauna, stark belastete Abstandsflächen, Fichtenforste, Siedlungsgebiete mit intensiv gepflegten Anlagen.
4	Nutzflächen, in denen nur noch Arten eutropher Einheitsstandorte vorkommen, bzw. die Ubiquisten der Siedlungen oder die widerstandsfähigsten

	Ackerunkräuter. Randliche Flächen werden beeinträchtigt. Äcker und Intensivwiesen, Aufforstungen in schutzwürdigen Bereichen, Fichtenforste auf ungeeigneten Standorten (entsprechend sehr artenarm), dicht bebaute Siedlungsgebiete mit wenigen extensiv genutzten Restflächen.
3	Nur für sehr wenige Ubiquisten nutzbare Flächen, starke Trennwirkung, sehr deutlich Nachbargelände beeinträchtigend. Intensiväcker mit enger Fruchtfolge, stark verarmtes Grünland, 4-8 höhere Pflanzenarten/100m ² , Wohngebiete mit Einheitsgrün, Zwergkoniferen, Rasen, wenige Zierpflanzen. Forstplantagen in Auen und in anderen schutzwürdigen Lebensräumen.
2	Fast vegetationsfreie Flächen. Durch Emissionen starke Belastungen für andere Ökosysteme von hier ausgehend. Gülleentsorgungsgebiete in der Landwirtschaft, extrem enge Fruchtfolgen und höchster Chemieeinsatz, intensive Weinbau- und Obstanlagen, Aufforstungen in hochwertigen Lebensräumen, Intensiv-Forstplantagen
1	Vegetationsfreie Flächen. Durch Emissionen sehr starke Belastungen für andere Ökosysteme von hier ausgehend. Innenstädte, Industriegebiete fast ohne Restflächen, Hauptverkehrsstraßen.

8 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

8.1 Eingriffsumfang

Das geplante Baugebiet stellt durch die geplante Bebauung einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Durch die zukünftige Überbauung des Gebiets werden wertvolle Habitate für Pflanzen und Tiere zerstört, bzw. beeinträchtigt. Durch die Überbauung von teilweise sehr extensiv genutzten Wiesenstrukturen mit Obsthalmstämmen und Gebüsch geht für verschiedene Tierarten Lebensraum verloren. Sowohl die Heuschrecken, als auch die Eidechsen sind auf die hier vorhandenen Habitatstrukturen angewiesen. Auch einige Vogelarten verlieren hier Nahrungsbiotope und Bruthabitate.

Die weitgehende Ungestörtheit des Gebietes, die aus der nur noch sehr reduzierten Nutzung resultiert, geht verloren.

Die zu erwartende Versiegelung von rund 1,3 ha durch Verkehrsflächen und Bebauung hat zudem auch Auswirkungen auf die abiotischen Faktoren des Naturhaushalts. Diese sind u.a.

- Veränderung des Mikroklimas
- Erhöhung der Oberflächentemperaturen
- Störung von Luftaustauschprozessen
- Minderung der Gesamtverdunstung
- Verlust der Bodenschutzfunktion
- Erhöhung des oberflächlichen Wasserabflusses
- Minderung der Grundwasserneubildung
- Störung des Landschaftsbilds
- Verlust von "freier Landschaft" als Erholungsraum

Der vorliegende Eingriff bedarf somit eines Ausgleichs, der die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts innerhalb des Baugebiets stärkt.

9 Die eingriffsrelevanten Flächen

9.1 Bestand/Flächen vor dem Eingriff:

Obstanlage extensiv	25 500m ²
Grünland	5000m ²
24a-Biotope	400m ²
Gehölzsukzession	3 600m ²
Staudenfluren	3 200m ²
Streuobst	900m ²
Grabeland	1300m ²
Versiegelte Flächen	900m ²
	40 800m ²

9.2 Planung/Flächen nach dem Eingriff:

Versiegelte Flächen	13 300m ²
Gärten intensiv	15 000m ²
Staudenfluren	1 200m ²
Gärten strukturreich	4 000m ²
Streuobst neu	2 700m ²
Feldhecken neu	2 200m ²
Staudenfluren neu	1 200m ²
24a-Biotope	400m ²
Spielplatz	800m ²
	40 800m ²

10 Die eingriffsrelevanten Potentiale

10.1 Bodenpotential:

Wertigkeit Bestand:

Im Planungsgebiet handelt es sich fast ausschließlich um landwirtschaftliche Flächen, die als Flächen mittlerer Wertigkeit einzustufen sind. Lediglich die mit Hecken und Feldgehölzen bestandenen Flächen sind von hoher Wertigkeit. Flächen mit geringer Bedeutung sind diejenigen, die als unbefestigte Feldwege genutzt werden und somit durch Verdichtungen die Bodenfunktionen nicht mehr ausreichend erfüllen können. Versiegelte Flächen sind diejenigen ohne Bedeutung.

Konflikt/Eingriff:

Verlust von landwirtschaftlichen Böden, die unwiederbringlich verloren gehen.

Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung in den bebauten Bereichen

Vermeidungsmaßnahme:

Verzicht auf die Bebauung in den hochwertigen Flächen

Minimierung:

Freihalten von Flächen für Bepflanzung

Ausgleich:

Bepflanzung der Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern als dauerhafter Bewuchs

möglicher Ersatz:

Entsiegelung an anderer Stelle und Aufwertung von Flächen durch Nutzungsextensivierung

Bewertungsansatz Boden:

Wertigkeit vor dem Eingriff

Nutzung/m ²	Wertpunkte / m ²	Summe
Grünland 5 000m ²	7	35 000
24a-Biotop 400m ²	7	2 800
Staudenfluren 3 200m ²	7	22 400
Obstanlage 25 500m ²	5	127 500
Gehölzsukzession 3 600m ²	5	18 000
Streuobst 900m ²	5	4 500
Grabeland 1 300m ²	5	6 500
Versiegelte Flächen 900m ²	1	900
		217 600

Wertigkeit nach dem Eingriff und nach Durchführung von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Nutzung/m ²	Wertpunkte / m ²	Summe
Streuobst neu 2 700m ²	7	18 900
Staudenfluren neu 1 200m ²	7	8 400
Feldhecken neu 2 200m ²	7	15 400
Staudenfluren 1 200m ²	7	8 400
24a-Biotope 400m ²	7	2 800
Gärten intensiv 15 000m ²	5	75 000
Gärten strukturreich 4 000m ²	5	20 000
Spielplatz 800m ²	3	2 400
Versiegelte Flächen 13 300m ²	1	13 300
		164 600

Fazit:

Das Bauvorhaben stellt einen Eingriff in den Boden dar, da die Baugruben der Gebäude sowie der Bodenabtrag im Bereich der geplanten Straßen tiefgreifende Veränderungen des Bodenaufbaus bewirken. Dadurch entsteht die mit der Bebauung verbundene Überformung und Versiegelung von Boden durch Gebäude und Straßen.

Durch die geplanten Maßnahmen ist lediglich eine Kompensation zu 76% möglich.

10.2 Wasserpotential:

Bestand/Wertigkeit:

Die Flächen im Planungsgebiet sind bezüglich des Rückhaltevermögens von Niederschlägen als insgesamt hoch- mittelwertig zu bezeichnen.

Für das Grundwasserneubildungsvermögen sind alle Flächen ausgenommen der versiegelten als Flächen mittlerer Wertigkeit anzusprechen.

Konflikt:

Starke Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung

Verminderung der Regenwasserrückhaltung durch erhöhten Oberflächenabfluß durch Versiegelung,

Verlust der Retentionskapazität des offenen Bodens.

Vermeidungsmaßnahme: Freihalten von Flächen für Anpflanzungen

Minimierung: Anlage von Gehölzpflanzungen, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Ausgleich: Anlage von Zisternen zur Rückhaltung der auf den Dächern anfallenden Niederschläge. Rückführung in den natürlichen Kreislauf durch Nutzung zur Gartenbewässerung.

möglicher Ersatz: Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate durch Aufwertung von feuchten Standorten und Wiedervernässung drainierter Bereiche, Renaturierung/Aufwertung von Fließgewässern

Bewertungsansatz Wasser:

Rückhaltevermögen von Niederschlägen

Wertigkeit vor dem Eingriff

Nutzung/m ²	Wertpunkte / m ²	Summe
Obstanlage extensiv 25 500m ²	7	178 500
Grünland 5000m ²	7	35 000
24a-Biotope 400m ²	7	2 800
Gehölzsukzession 3 600m ²	7	25 200
Staudenfluren 3 200m ²	7	22 400
Streuobst 900m ²	7	6 300
Grabeland 1 300m ²	5	6 500
Versiegelte Flächen 900m ²	1	900
		277 600

Wertigkeit nach dem Eingriff und nach Durchführung der Minimierung- und Ausgleichsmaßnahmen

Nutzung/m ²	Wertpunkte / m ²	Summe
Versiegelte Flächen (Zisternen) 6 650m ²	9	59 850
Gärten intensiv 15 000m ²	7	105 000
Gärten strukturreich 4 000m ²	7	28 000
Staudenfluren 1 200m ²	7	8 400
Streuobst neu 2 700m ²	7	18 900
Feldhecken neu 2 200m ²	7	15 400

Staudenfluren neu	1 200m ²	7	8 400
24a-Biotope	400 m ²	7	2 800
Spielplatz	800m ²	3	2 400
Versiegelte Flächen	6 650m ²	1	6 650
			255 800

Grundwasserneubildungsrate Wertigkeit vor dem Eingriff

Nutzung/m ²	Wertpunkte / m ²	Summe
Grabeland 1 300m ²	7	9 100
Grünland 5 000m ²	5	25 000
Staudenfluren 3 200m ²	5	16 000
Obstanlage extensiv 25 500m ²	3	76 500
Hecken (24a-Biotope) 400m ²	3	1 200
Gehölzsukzession 3 600m ²	3	10 800
Streuobst 900m ²	3	2 700
Versiegelte Flächen 900m ²	1	900
		142 200

Wertigkeit nach dem Eingriff und nach Durchführung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Nutzung/m²		Wertpunkte / m²	Summe
Gärten intensiv	15 000m²	5	75 000
Staudenfluren	1 200m²	5	6 000
Gärten strukturreich	4 000m²	5	20 000
Streuobst neu	2 700m²	5	13 500
Feldhecken neu	2 200m²	5	11 000
Staudenfluren neu	1 200m²	5	6 000
Erhaltene Biotope	400m²	3	1 200
Spielplatz	800m²	1	800
Versiegelte Flächen	13 300m²	1	13 300
			146 800

Fazit:

Durch die Anlage von Zisternen kann das Rückhaltevermögen von Niederschlägen zu 92% aufrechterhalten werden. Die Grundwasserneubildung kann durch den hohen Grünflächenanteil im Planungsgebiet vollständig erhalten werden.

10.3 Klimapotential:

Bestand/Wertigkeit:

Bei den landwirtschaftlichen Flächen im Planungsgebiet handelt es sich um Kaltluftentstehungsgebiete mit Siedlungsbezug. Sie sind daher als Flächen hoher Wertigkeit einzustufen

Konflikt Verlust von Kaltluftentstehungsflächen, Entstehung eines Wärmeinseleffektes durch großflächige Bebauung, Veränderung des Mikroklimas, Erhöhung der Oberflächentemperaturen, Störung von Luftaustauschprozessen, Minderung der Gesamtverdunstung

Vermeidungsmaßnahme: Freihalten von Flächen für Bepflanzung,

Minimierung: Flachdachbegrünung

Ausgleich: Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Staubfilterung, Beschattung und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung

möglicher Ersatz: Durchgrünung bestehender siedlungsklimatischer Negativflächen (Gewerbegebiete, Straßen)

Bewertungsansatz Klimapotential:

Wertigkeit vor dem Eingriff

Nutzung/m ²	Wertpunkte / m ²	Summe
Grünland 5 000m ²	7	35 000
Staudenfluren 3 200m ²	7	22 400
Grabeland 1 300m ²	7	9 100
Obstanlage extensiv 25 500m ²	5	127 500
24a-Biotop 400m ²	5	2 000
Gehölzsukzession 3 600m ²	5	18 000
Streuobst 900m ²	5	4 500
Versiegelte Flächen 900m ²	1	900
		219 400

Wertigkeit nach dem Eingriff und nach Durchführung der Minimierung- und Ausgleichsmaßnahmen

Nutzung/m ²	Wertpunkte / m ²	Summe
Gärten intensiv 15 000m ²	7	105 000
Staudenfluren 1 200m ²	7	8 400
Staudenfluren neu 1 200m ²	7	8 400
Streuobst neu 2 700m ²	5	13 500
Feldhecken neu 2 200m ²	5	11 000
Gärten strukturreich 4 000m ²	5	20 000
24a-Biotop 400m ²	5	2 000
Spielplatz 800m ²	3	2 400
Versiegelte Flächen 13 300m ²	1	13 300
		184 000

Fazit:

Durch den hohen Grünflächenanteil ist eine Kompensation zu etwa 84% möglich. Auf einen längeren Entwicklungszeitraum hin betrachtet, werden vor allem auch die straßenbegleitenden Bäume eine höhere klimatische Ausgleichsfunktion (Abkühlung, Staubfilterung, Erhöhung der Verdunstung) erfüllen.

10.4 Landschaftsbild / Erholungspotential:

Bestand/Wertigkeit:

Durch den Strukturreichtum im Untersuchungsgebiet (Obstbäume, Hecken, Wiesen, Staudenfluren, verbrachte Bereiche) ist die Qualität des Landschaftsbildes als durchaus hoch anzusetzen. Das Planungsgebiet bietet teilweise eine gute Ausstattung für die siedlungsnahen Erholungsnutzung. Das Gelände ist vor allem in den Randbereichen zum Spaziergehen sehr attraktiv (Feldhecke mit Obstgehölzen, Hohlweg). Die gute Erholungseignung ist auch im Zusammenhang mit den angrenzenden, vom Ort gut erreichbaren Waldbereichen zu sehen.

Konflikt:

Visuelle Störung durch Bebauung, Verlust von freier Landschaft als Erholungsraum

Vermeidungsmaßnahme: Erhalt von prägenden Gehölzstrukturen

Minimierung: Freihalten von Flächen für Bepflanzung

Ausgleich: Ein- und starke Durchgrünung des Gebiets mit Gehölzpflanzungen und Dachbegrünung

möglicher Ersatz: Aufwertung anderer Landschaftsbereiche durch Neustrukturierung (z. B. Gehölzpflanzungen)

Bewertungsansatz Landschaftsbild / Erholungspotential:

Wertigkeit vor dem Eingriff

Nutzung/m ²	Wertpunkte / m ²	Summe
24a-Biotop 400m ²	9	3 600
Streuobst 900m ²	9	8 100
Gehölzsukzession 3 600m ²	7	25 200
Staudenfluren 3 200m ²	7	22 400
Obstanlage extensiv 25 500m ²	5	127 500
Grünland 5 000m ²	5	25 000
Grabeland 1 300m ²	3	3 900
Versiegelte Flächen 900m ²	1	900
		216 600

Wertigkeit nach dem Eingriff und nach Durchführung von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Nutzung/m ²	Wertpunkte / m ²	Summe
Erhaltene Biotop 400m ²	9	3 600
Staudenfluren 1 200m ²	7	8 400
Streuobst neu 2 700m ²	7	18 900
Feldhecken neu 2 200m ²	7	15 400
Staudenfluren neu 1 200m ²	7	8 400
Gärten strukturreich 4 000m ²	7	28 000
Gärten intensiv 15 000m ²	5	75 000
Spielplatz 800m ²	3	2 400
Versiegelte Flächen 13 300m ²	1	13 300

		173 400
--	--	---------

Fazit:

Die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild und die Erholungseignung können durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen größtenteils in ihrem Ausmaß verringert werden. Eine Kompensation von rund 80 % ist auf längere Sicht möglich. Es ist jedoch weiterhin von einer Beeinträchtigung auszugehen.

Eine weitergehende Kompensation der Eingriffe in Landschaftsbild und Erholungspotential ist durch die Neustrukturierung von ausgeräumten landwirtschaftlichen Flächen möglich.



10.5 Biotoppotential:

Bestand/Wertigkeit:

Biotope

Das Planungsgebiet besitzt eine sehr gute Ausstattung verschiedener, z.T. sehr hochwertiger Biotope. Die Wertigkeit eines Biotops ergibt sich aus mehreren Faktoren. Diese sind vor allem:

- Bodenständigkeit, Vielfalt und Struktur der Vegetation
- Entwicklungszustand
- Dimension
- Spezielle Funktionen für den Naturhaushalt

Besonders hochwertige Biotope: Sie zeichnen sich durch große Strukturvielfalt, bodenständige (standortgerechte und heimische) Vegetation, guten Entwicklungszustand, ausreichende Größe und ggf. extensive Nutzung aus. Sie bieten Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsraum für viele Tierarten, vor allem für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Für den Biotopverbund sind diese Flächen besonders wertvoll.

Im Bearbeitungsgebiet:

- Hohlweg (an das Bearbeitungsgebiet angrenzend)
- Feldhecke am Nordrand
- Gebüsch trockenwarmer Standorte

Hochwertige Biotope: Sie besitzen ebenfalls eine relativ hohe Strukturvielfalt und eine standortgerechte Vegetation. Ihre Nutzung ist in der Regel etwas intensiver als bei den besonders hochwertigen Biotopen. Dies führt zu einer gewissen Verarmung des Artenspektrums. Trotzdem stellen diese Biotope wichtige Nahrungs- und Lebensräume für eine ganze Reihe von Tierarten dar. Sie sind zudem wichtige Elemente einer Biotopvernetzung in der Flur.

Im Bearbeitungsgebiet:

- Einzelne Obstbäume/Obstbaumreihen aus Hochstämmen
- verbrachte, verbuschte Halbstammanlagen
- artenreiches Grünland
- Staudenfluren/Brache
- lückige Heckenbereiche

Mittelwertige Biotope: Sie stellen relativ intensiv vom Menschen genutzte und beeinflusste Bereiche dar, die aber bei extensiver Nutzung oder naturnaher Umgestaltung durchaus eine wichtige Rolle im Naturhaushalt spielen können.

Im Bearbeitungsgebiet:

- intensiv gepflegte Wiesen
- intensiv gepflegte Halbstammanlage
- Pferdekoppel

Konflikt: Verlust von Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten.

Vermeidungsmaßnahme: Erhalt wertvoller Biotope

Minimierung: Freihalten von Flächen für Bepflanzung mit Gehölzen

Ausgleich: Starke Durchgrünung des Gebiets, hoher Anteil von Grünflächen, Begrünung der Garagendächer, Insektenschonende Beleuchtung in den Randbereichen

möglicher Ersatz: Erhöhung der Strukturvielfalt durch z.B. Biotopvernetzung, Neuanlage von Streuobstwiesen, Gehölzpflanzungen

Wertigkeit vor dem Eingriff

Biotop- und Nutzungstypen /m ²		Wertstufe / m ²	Summe
24a-Biotope	400m ²	8	3 200
Streuobst	900m ²	7	6 300
Gehölzsukzession	3 600m ²	6-7	23 400
Staudenfluren	3 200m ²	6-7	20 800
Halbstammobstanlage extensiv	25 500m ²	6	153 000
Grünland	5 000m ²	5-6	27 500
Grabeland	1 300m ²	4	5 200
Versiegelte Flächen	900m ²	1	900
			240 300

Wertigkeit nach dem Eingriff und nach Durchführung von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Biotop- und Nutzungstypen /m ²		Wertstufe / m ²	Summe
24a-Biotope	400m ²	8	3 200
Staudenfluren	1 200m ²	6-7	7 800
Streuobst neu	2 700m ²	6	16 200
Feldhecken neu	2 200m ²	6-7	14 300
Staudenfluren neu	1 200m ²	6-7	7 800
Gärten strukturreich	4 000m ²	6	24 000
Gärten intensiv	15 000m ²	5	75 000
Dachbegrünung	1 600m ²	5-6	8 800
Spielplatz	800m ²	3	2 400
Versiegelte Flächen	11 700m ²	1	11 700
			171 200

Fazit:

Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen im Gebiet kann der Eingriff auf längere Zeit gesehen (Entwicklungszeitraum der Gehölze) rein rechnerisch zu etwa 71 % kompensiert werden

Als Ersatzmaßnahme würde sich eine Erhöhung der Strukturvielfalt in der ausgeräumten Acker- und Wiesenlandschaft eignen. Hier wäre eine Biotopvernetzungskonzeption sinnvoll, um gleichartige Lebensräume über Trittsteinbiotope zu verbinden.

11 Zusammenfassung Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz

● Bodenpotential

Bestand		Planung
217 600		164 600
	- 53 000 (-24%)	

● Wasserpotential

• Rückhaltevermögen von Niederschlägen

Bestand		Planung
277 600		255 800
	- 21 800 (-8%)	

• Grundwasserneubildungsrate

Bestand		Planung
142 200		146 800
	+4 600 (+3%)	

● Klimapotential

Bestand		Planung
219 400		184 000
	- 35 400 (-16%)	

● Landschaftsbild / Erholungspotential

Bestand		Planung
216 600		173 400
	- 43 200 (-20%)	

● Biotoppotential

Bestand		Planung
240 300		171 200
	- 69 100 (-29%)	

12 Festsetzungen gemäß § 9, 15, 20, 25 a+b BauGB BW

12.1 Pflanzbindungen

Pfb 1 - Feldhecken

Die Bäume und Sträucher der Feldhecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die Hecke ist im Abstand von 10-15 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Obstbäume und andere größere Laubbäume sind als Überhälter stehen zu lassen. Ein beidseitiger Gras-Kraut-Saum ist zu belassen und extensiv zu pflegen. Abschnittsweise 1-malige Mahd ca. alle 2 Jahre. Das Mähgut sollte nach der Mahd ein paar Tage liegengelassen werden, danach ist es abzutransportieren.

Pfb 2 -Erhalt des §24a-Biotops "Hohlweg"

Der im Plan gekennzeichnete 24a-Biotop "Hohlweg" ist über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern und dauerhaft zu unterhalten.

12.2 Pflanzgebote

12.2.1 Öffentliche Grünflächen

Pfg 1 - Straßenbegleitende Obstbaumgruppe

An der Hambergstraße sind hochstämmige, großkronige Obstbäume in Gruppen zu pflanzen. Arten siehe Anhang, Liste 3. Als Unterpflanzung ist ein Landschaftsrasen mit Kräutern anzulegen. Dieser ist extensiv zu pflegen, d. h. 2-malige Mahd, der erste Schnitt sollte nicht vor dem 1. Juni erfolgen, das Mähgut ist abzutransportieren.

Pfg 2 - Streuobstwiesen

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind Streuobstwiesen anzulegen. Es sind hochstämmige lokale Obstsorten zu verwenden. Falls eine Nutzung und Pflege der Streuobstwiese nicht gewährleistet ist, können ersatzweise Wildobstbäume gemäß Pflanzenliste 4 angepflanzt werden. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht erlaubt, das Grünland ist extensiv zu pflegen. Höchstens 2-malige Mahd, der erste Schnitt nicht vor dem 1. Juni.

Pfg 3 - Feldhecke mit Gras-Krautsaum

Entlang der nordwestorientierten Böschung an der Hambergstraße, sowie am nördlich an das Baugebiet angrenzenden Fußweg, sind Feldhecken aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und einzelnen Bäumen anzupflanzen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Arten gemäß Pflanzenliste 2

Angrenzend an die Feldhecken ist ein 1,5 m breiter Gras-Kraut-Saum zu entwickeln und zu erhalten. Dieser ist alle 2-3 Jahre abschnittsweise zu mähen, das Mähgut ist ein paar Tage liegenzulassen und dann abzutransportieren.

Pfg 4 - Extensivgrünland

Auf den im Plan ausgewiesenen Flächen ist die vorhandene Grünlandnutzung zu extensivieren,. Die Flächen sind maximal 1-mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zugelassen.

Pfg 5 - Spielplatz

Der Spielbereich ist sowohl für Kleinkinder im Alter von 3-6 Jahren, als auch für bewegungsorientiertes Spiel für Kinder von 6-12 Jahren zu gestalten. Sitzmöglichkeiten für Aufsichtspersonen sind vorzusehen. Als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken ist in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen eine freiwachsende Hecke anzulegen.

12.2.2 Private Grünflächen

Pfg 6 - straßenbegleitende Baumzone

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraße sind mit Ausnahme der Garagenzufahrten und Hauszugänge als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten.

Zufahrten, Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten oder in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern. Pro Grundstück ist auf den im Plan entsprechend dargestellten Grundstücken entlang der Straße ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Arten gemäß Liste 1 (StU mind. 14/16).

Sollen Hecken angelegt werden, so dürfen sie in diesem Bereich eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Buntlaubige Arten und nicht standortheimische Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Pfg 7 - Heckenpflanzung

In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind freiwachsende Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen auf einer Breite von 3 m anzulegen, Arten siehe Liste 2.

Pfg 8 - Hausgärten / Nicht überbaute Bereiche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die durch bauliche Anlagen nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Für die im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen gilt:

- Bei Doppelhausbebauung ist ein klein- bis mittelkroniger Baum pro Grundstück zu pflanzen (StU mind. 14/16).
- Bei Einfamilienhausbebauung ist ein mittel- bis großkroniger Baum pro 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche, jedoch mindestens ein Baum pro Grundstück zu pflanzen (StU mind. 14/16) (Artenliste 1)

Sofern die geplante Bebauung es zulässt, sind vorhandene Obstbäume zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Zufahrten, Wege, Stellplätze und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten oder in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern. Das auf den Dächern anfallende Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen. //

Pfg 9 - Flachdächer

Garagenbauwerke in Flachdachbauweise sowie Carports mit festen Dächern sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Mindestaufbauhöhen sind Schnitt 1 im Anhang zu entnehmen, für die Bepflanzung ist Artenliste 5 maßgebend.

13 Ersatzmaßnahmen

Um eine höhere Kompensation der Eingriffsfolgen zu erreichen, werden folgende Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen:

Aufwertung des Katzbaches
Hohlwegpflege

13.1 Aufwertung des Katzbaches zwischen dem westlichen Ortsrand von Tiefenbach und dem Golfplatz

Der Katzbach weist in diesem Bereich einen nur lückenhaften Baumbestand auf, welcher durch die geplante Ersatzmaßnahme ergänzt, und somit der Bachverlauf in der Landschaft wieder erlebbar gemacht wird. Dies wird sich deutlich auf den Erholungswert der Landschaft niederschlagen, da in diesem Bereich der Gemarkung Tiefenbach nur eine spärliche Biotopausstattung vorhanden ist. Zudem wird eine wünschenswerte Kammerung der Landschaft erreicht.

Wünschenswert wäre eine Umwandlung der direkt an den Bachverlauf angrenzenden Ackerflächen in Grünland.

Die Ersatzmaßnahme erstreckt sich insgesamt über eine Länge von 600m. Vorgesehen ist eine bachbegleitende Pflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen und deren dauerhafte Unterhaltung. In den ersten

Jahren werden zudem Pflegemaßnahmen notwendig, um ein Zuwachsen der noch jungen Gehölze zu verhindern.



Katzbach bei Tiefenbach

13.2 Dauerhafte Pflege des Hohlweges im Planungsgebiet

Der im östlichen Bereich des Planungsgebietes gelegene Hohlweg wird über einen städtebaulichen Vertrag dauerhaft gesichert und unterhalten. Pflegemaßnahmen beschränken sich hier auf gelegentliches Auslichten von Gehölzen.

Der Hohlweg ist als mittelwertig zu betrachten. Dominierendes Gehölz ist hier die Scheinakazie (Robinia pseudoacacia), welche über Knöllchenbakterien den Boden mit Stickstoff anreichert. Dies hat zu einem eutrophen Erscheinungsbild des Krautwuchses geführt, was durch das Auftreten der Brennessel verdeutlicht wird.

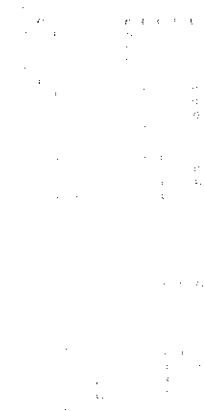
14 Anhang: Artenlisten und Bestandsplan

1 Leitarten für straßenbegleitende Baumzone

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea 'Briotii'	Rotblütige Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

2 Leitarten für die Anlage von Feldhecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Apfelrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball



3 Leitarten für Obstbaumpflanzung

Apfelsorten	Gala-Apfel
	Elstar
	Goldparmene
	Klarapfel
Birnensorten	Schweizer Wasserbirne
	Alexander Lucas
	Oberösterr. Weinbirne
	Stuttgarter Geishirtle
Kirschsorten	Schwarze Kracher
	Hedelfinger Riesen

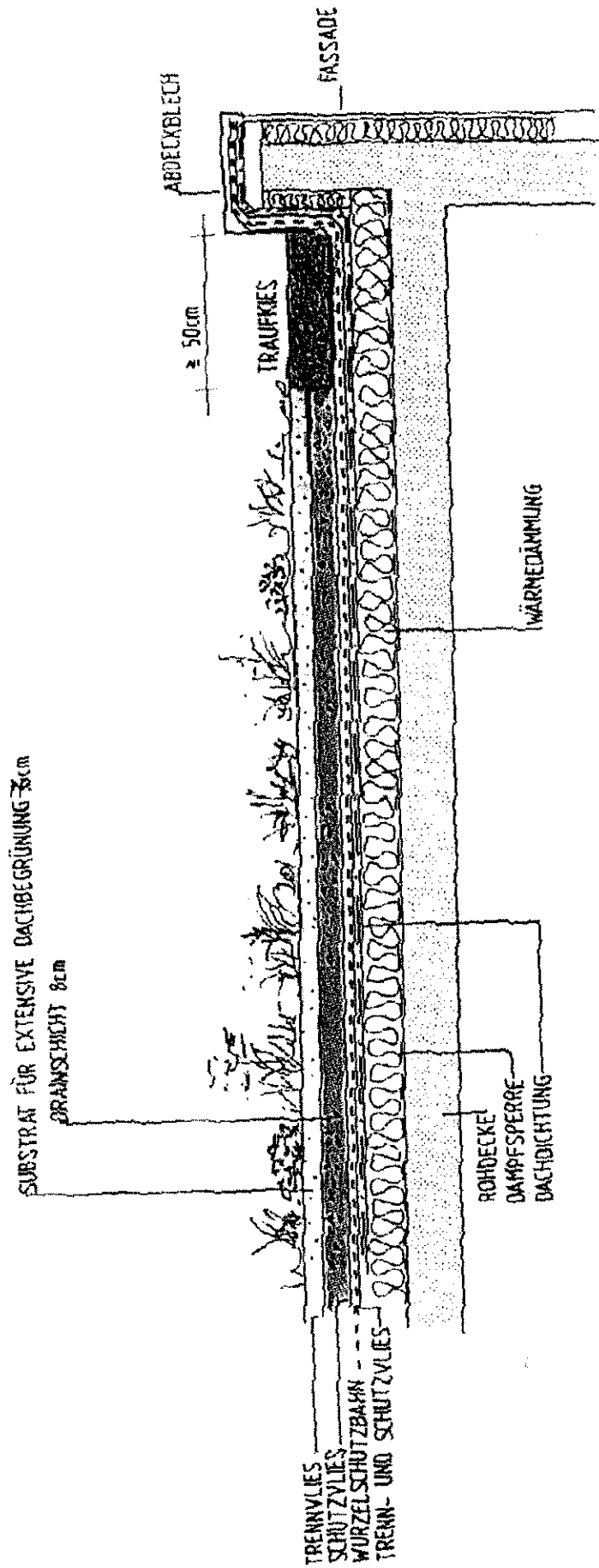
4 Leitarten für Wildobstpflanzung

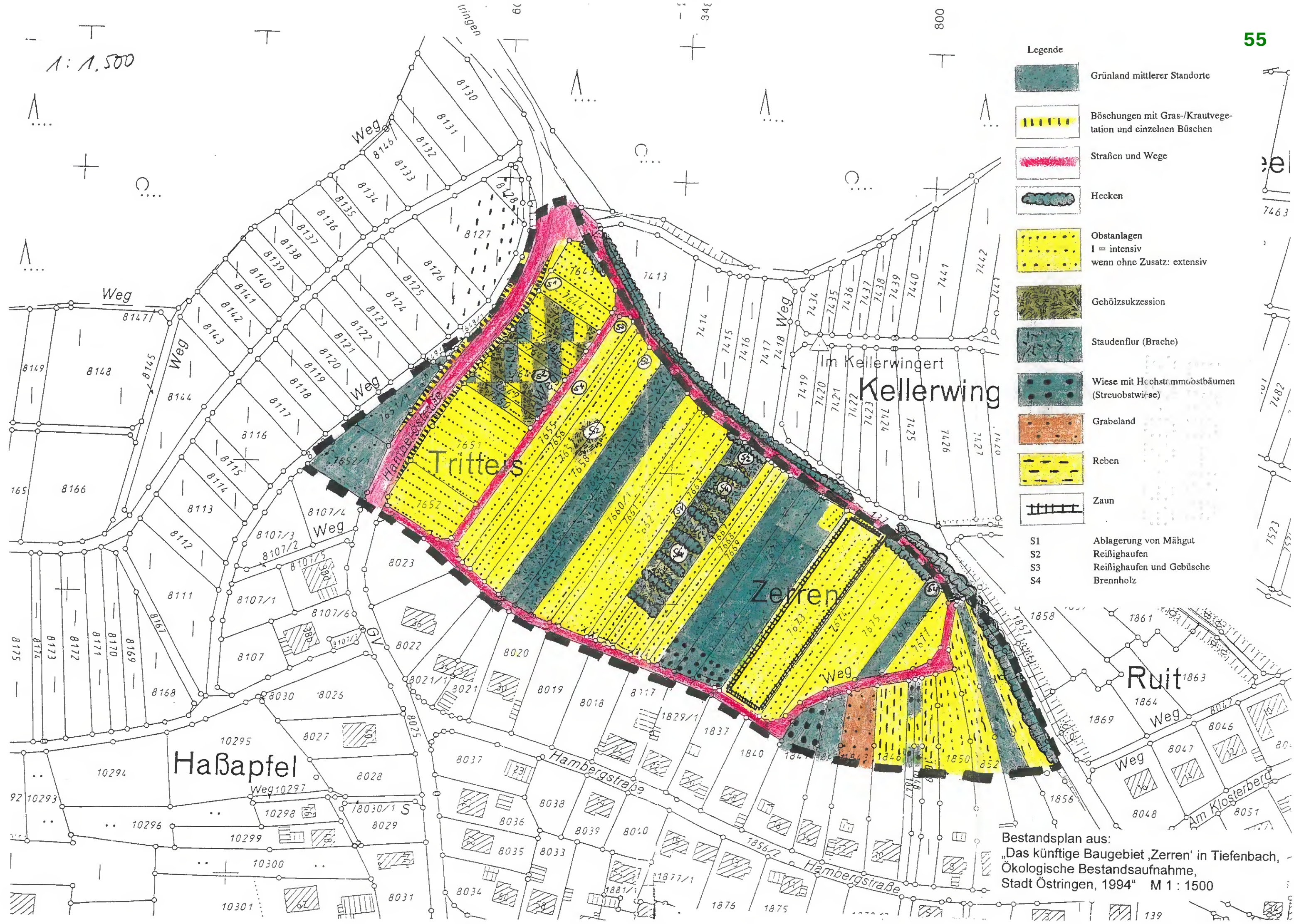
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus torminalis	Speierling

5 Leitarten für extensive Dachbegrünung

<i>Allium flavum</i>	Gelber Lauch
<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch
<i>Arenaria serpyllifolia</i>	Quendelblättriges Sandkraut
<i>Brachythecium rutabulum</i>	Krücken-Kegelmoos
<i>Bromus tectorum</i>	Dachtrespe
<i>Calamintha acinos</i>	Steinquendel
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäusernelke
<i>Iris germanica</i>	Schwertlilie
<i>Iris tectorum</i>	Dach-Iris
<i>Poa compressa</i>	Flaches Rispengras
<i>Poa prat. ssp. angustifolia</i>	Wiesenrispengras
<i>Sedum acre</i> Scharfer	Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum anacampseros</i>	Walzensedum
<i>Sedum cyaneum</i>	Rosenteppichsedum
<i>Sedum floriferum</i> `Weihen-	
stephaner Gold	Goldsedum
<i>Sedum reflexum</i>	Felsensedum
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spurium</i>	Kaukasus-Sedum
<i>Thymus serpyllum</i>	Feld-Thymian









FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN-
GESTALTUNG GEMÄß § 9 (1) NR. 15, 20, 25 A+B BAUGB.

PFLANZBINDUNGEN

-  PFB 1 - ERHALT BESTEHENDER FELDHECKEN
-  PFB 2 - ERHALT DES 24 A-BIOTOP-HOHLWEG

PFLANZGEBÖTE

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**
 -  PFG 1 - ANLAGE STRASSEN-BEGLEITENDER OBSTBAUMGRUPPEN
 -  PFG 2 - ANLAGE VON STREUOBSTWIESEN
 -  PFG 3 - ANLAGE VON FELDHECKEN MIT GRAS-KRAUTSAUM
 -  PFG 4 - EXTENSIVIERUNG DER VORHANDENEN GRÜNLANDNUTZUNG
 -  PFG 5 - SPIELPLATZBEREICH
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**
 -  PFG 6 - GESTALTUNG DER STRASSEN-BEGLEITENDEN BAUMZONE
 -  PFG 7 - HECKENPFLANZUNG
 -  PFG 8 - HAUSGARTEN / NICHT ÜBERBAUTE BEREICHE ANLAGE VON ZISTERNEN
 -  PFG 9 - EXTENSIVE BEGRÜNUNG VON FLACHDÄCHERN BEI GARAGENBAUWERKEN UND CARPORTS IM GESAMTEN PLANUNGSGEbiet

 ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES



STADT ÖSTRINGEN				
GRÜNORDNUNGSPLAN "IM ZERREN"				
STADT ÖSTRINGEN - TIEFENBACH				
ENTWURF				
1:500				
95 x 11	20	2A	100 x 77	11.02.97
PROF. ARNO S. SCHMIDT	THOMAS TREIBER	PARTNER		
FREIE	LANDSCHAFTSARCHITECTEN	BOLA	ASLA	