

Bodenseekreis
Gemeinde Heiligenberg

Bebauungsplan „Dorfländer“

Umweltreport zum

Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB



Abb. 1: Aufnahme des Plangebiets im Oktober 2012

01. März 2013

PLANSTATT FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR UND UMWELTPLANUNG
JOHANN SENNER DIPL. ING. (FH) FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA, SRL

AUFTRAGGEBER:



Gemeinde Heiligenberg
Herr Bürgermeister Frank Amann

AUFTRAGNEHMER:



Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur und Umweltplanung
88662 Überlingen, Breitlestr. 21
Tel. 07551 / 9199-0, Fax. 07551 / 9199-29
E-mail: info@planstatt-senner.de

Projektleitung: Johann Senner Dipl. Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt,
BDLA, SRL

Projektbearbeitung:
Markus Wolf
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

Proj.Nr. 1790

AUFGESTELLT:

ÜBERLINGEN, 01.03.2013

.....
Johann Senner
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA,SRL

INHALT

1. PLANGEBIET.....	4
2. PLANINHALT	5
3. GELTENDES RECHT UND ANDERE PLANUNGEN	6
4. NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN.....	8
4.1. Naturraum	8
4.2. Hydrogeologische Einheit	8
5. BESTEHENDE SCHÜTZENSWERTE BEREICHE / SCHUTZGEBIETE	9
5.1. Landschaftsschutzgebiet „Heiligenberg“ (§ 26 BNatSchG, § 29 NatSchG).....	9
5.2. Besonders geschützte Biotope (nach § 30 BNatSchG, §32 NatSchG BW)	9
5.3. Naturdenkmale (nach § 28 BNatSchG, §31 NatSchG BW).....	10
6. BESTANDSBESCHREIBUNG	11
7. EMPFEHLUNGEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG SCHÄDLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN	12
7.1. Vermeidungsmaßnahmen	12
7.2. Minimierungsmaßnahmen	13

1. Plangebiet

Das Plangebiet „Dorfländer“ befindet sich im Nordosten der knapp 3.000 Einwohner zählenden Gemeinde Heiligenberg und wird vom Dorfländerweg und dem Fürstin-Irma-Weg aus erschlossen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorfländer“ (1967). Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erstellt wird. Dies hat ein Beschleunigtes Verfahren zur Folge.

Mit dem geplanten Vorhaben wird beabsichtigt, drei noch unbebaute Grundstücke zu bebauen. Der gesamte Geltungsbereich umfasst ca. 0,2 ha und liegt in mitten eines bestehenden Wohngebietes. Die umgebende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit ein bis zwei Stockwerken und Satteldächern. Südlich des Fußweges gibt es einige Doppelhäuser mit Walmdächern. Im Süden grenzt ein Fußweg vom Fürstin-Irma-Weg zum Birkenweg an.

Das Gelände steigt nach Osten zwischen 2,50 m und 3,00 m an. Der Tiefpunkt des Geländes liegt am Fürstin-Irma-Weg.

2. Planinhalt

Mit der Überplanung des Teilbereichs wird das Ziel verfolgt auf den noch unbebauten Grundstücken eine Bebauung zu ermöglichen, die sich an zeitgemäße Erfordernisse der Siedlungsentwicklung orientiert und sich in die bestehenden Strukturen einfügt. Die drei Gebäude werden traufständig zur Erschließungsstraße angeordnet.

Wichtiges Element des Konzeptes ist es, sechs der bestehenden Streuobstbäume mit einem Erhaltungsgebot zu sichern. Im Osten des Plangebietes soll darüber hinaus eine private Grünfläche ausgewiesen werden, die bereits mit gebietsheimischen Sträuchern und Gehölzen bestockt ist.



Abb. 2: Vorentwurf des Städtebaulichen Konzeptes: 11/2012

3. Geltendes Recht und andere Planungen

Das Plangebiet erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 2.000 m². Das Gelände ist heute unbebaut. Die Grundstücke werden aufgrund ihrer innerörtlichen Lage und deren Grundfläche von weniger als 20.000m² in einem beschleunigten Verfahren mit einem „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB entwickelt.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; Dies steht auch im Einklang mit den Zielen der Raumordnung des Landesentwicklungsplans von 2002, wonach die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, sowie Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sind.

Der **Flächennutzungsplan** (1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverband Salem, genehmigt am 06.04.2004, rechtswirksam geworden mit der Bekanntmachung vom 29.04.2004) stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dar. Die angrenzenden Bereiche westlich vom Dorfländerweg sind als gemischte Baufläche ausgewiesen.

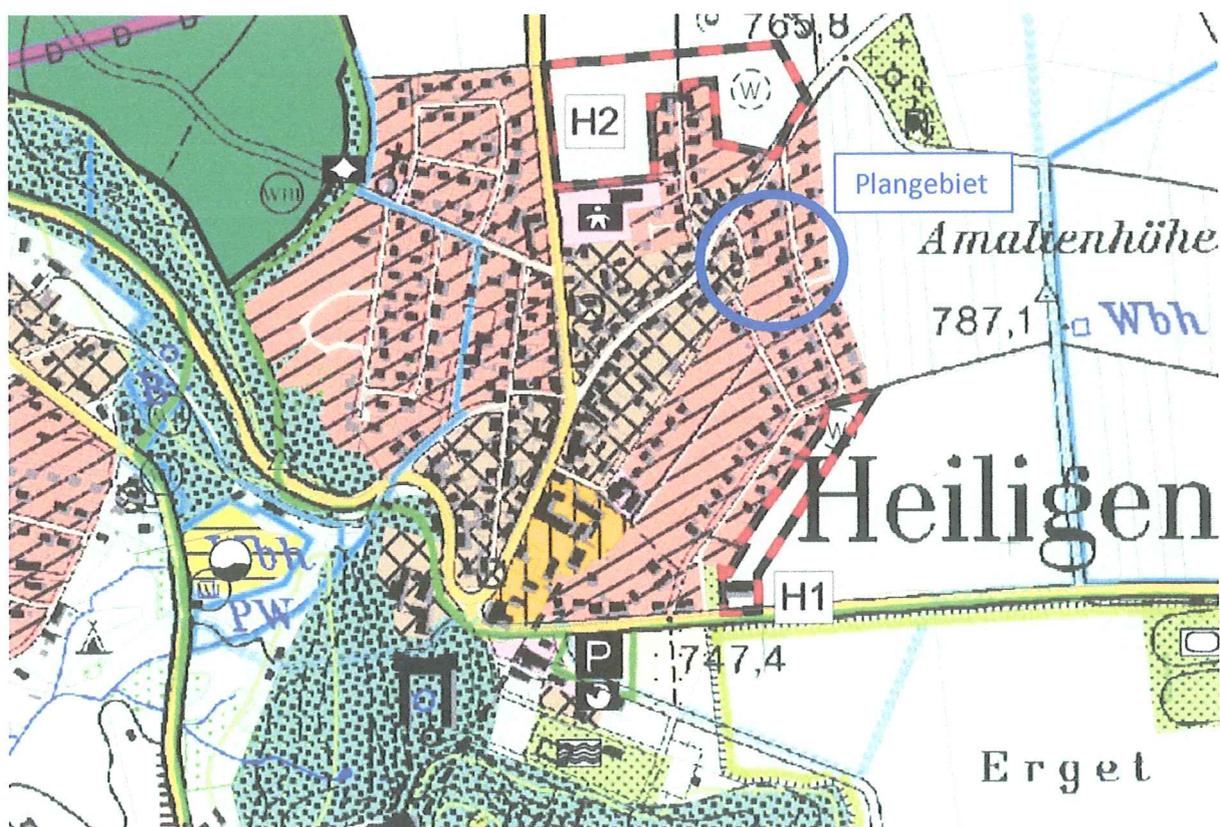


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (GVV Salem, 2004)

Im **Regionalplan „Bodensee-Oberschwaben“** (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 1996) wird als Entwicklungsziel definiert, Heiligenberg eine angemessene Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Darüber hinaus wird die Waldfläche im südlichen Anschluss an das Planungsgebiet als regionaler Grünzug Nr. 07 (*Hanglagen des Salemer Tals zwischen Markdorf*

und Frickingen) ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich inmitten eines als „schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft“ ausgewiesenen Bereichs.

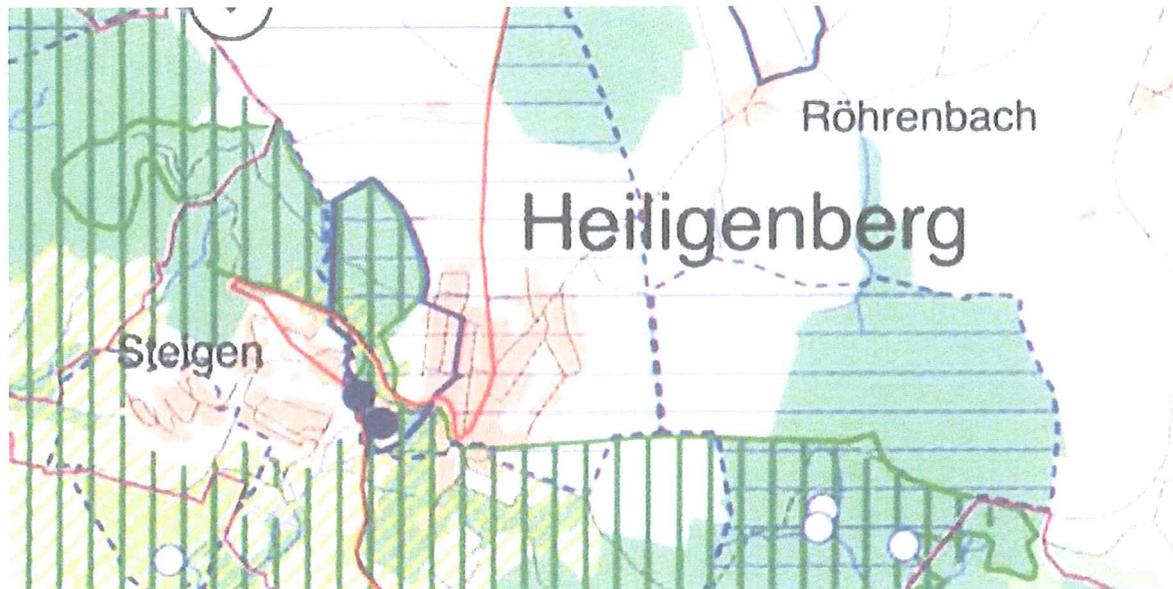


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Regionalplan (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 1996)

Der **Landschaftsplan** des Gemeindeverwaltungsverbands Salem-Frickingen-Heiligenberg (SAUR, 1997) enthält keine relevanten Aussagen zum Plangebiet, da es als Siedlungskörper ausgewiesen ist.

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz:

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 sind für Bebauungspläne der Innenentwicklung bis zu einer Grundfläche von weniger als 20 000 m² (dies betrifft Bebauungspläne nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1) die Voraussetzungen für bestandsorientierte Bebauungspläne im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 gegeben. Somit gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Es besteht keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft. Es handelt sich hier um eine Interpretationsregelung zum geltenden Recht (§ 1 a Abs. 3 Satz 5). Es bedarf keiner Ermittlung, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang sich bei der Durchführung dieses Bebauungsplans, die in seinem Geltungsbereich ohnehin bereits erfolgten oder zulässigen Eingriffe noch verstärken. Der Gemeinde bleibt es unbenommen, nach den Grundsätzen des § 1 Abs. 3, 6 und 7 und des § 9 auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans der Innenentwicklung Festsetzungen über Grünflächenbepflanzungen, Maßnahmen für die Entwicklung für Natur und Landschaft und dergleichen zu treffen.

4. Naturräumliche Gegebenheiten

4.1. Naturraum

Die Gemeinde Heiligenberg liegt innerhalb des Naturraums Nr. 32, dem Oberschwäbischen Hügelland, welches Teil der Großlandschaft Nr.3, dem Voralpinen Hügel- und Moorland, ist.

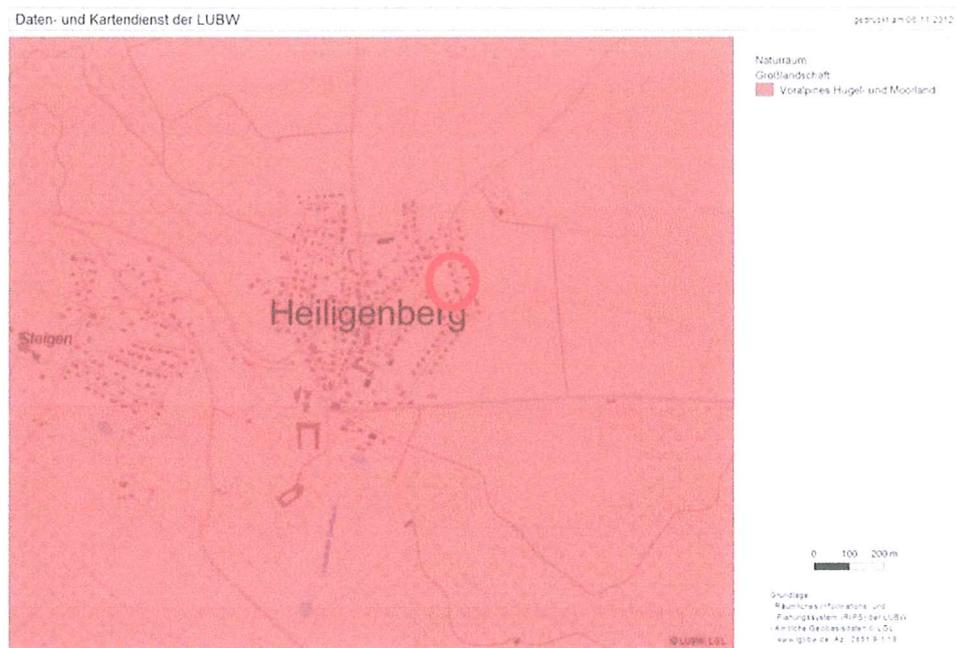


Abb. 5: Naturraum (Quelle: LUBW; Daten- und Kartenservice, 11/2012)

4.2. Hydrogeologische Einheit

Die Hydrogeologische Einheit, in der sich das Plangebiet befindet, sind „Fluvioglaziale Kiese und Sande im Alpenvorland.“

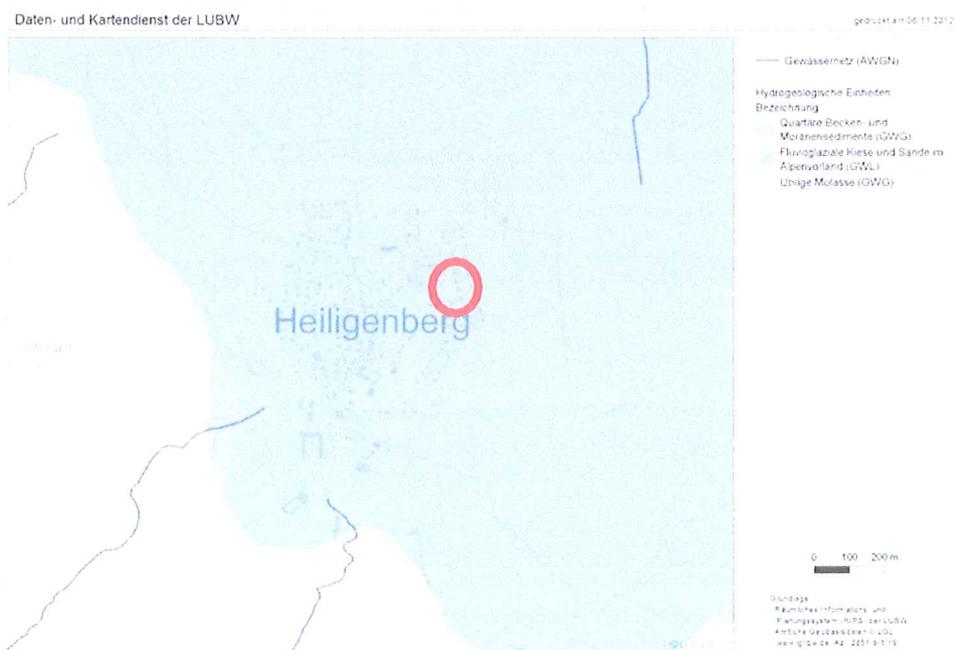


Abb. 6: Hydrogeologische Einheiten (Quelle: LUBW; Daten- und Kartenservice, 11/2012)

5. Bestehende schützenswerte Bereiche / Schutzgebiete

5.1. Landschaftsschutzgebiet „Heiligenberg“ (§ 26 BNatSchG, § 29 NatSchG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nördlich des ca. 202 ha großen Landschaftsschutzgebiets „Heiligenberg, Nr. 4.35.027. Es wird durch das Vorhaben nicht tangiert.



Abb. 7: gesamte Ausdehnung des LSGs (Quelle: LUBW; Daten- und Kartenservice, 11/2012)

5.2. Besonders geschützte Biotope (nach § 30 BNatSchG, §32 NatSchG BW)

Besonders geschützte Biotope sind ebenfalls durch das Vorhaben nicht betroffen. Im Abstand von mehreren hundert Metern liegen die Biotope „Buchenwald westl. Heiligenberg“, „Feldgehölz Hohensteinösch“ und das „Eschenfeldgehölz – Birken- östlich von Heiligenberg.“

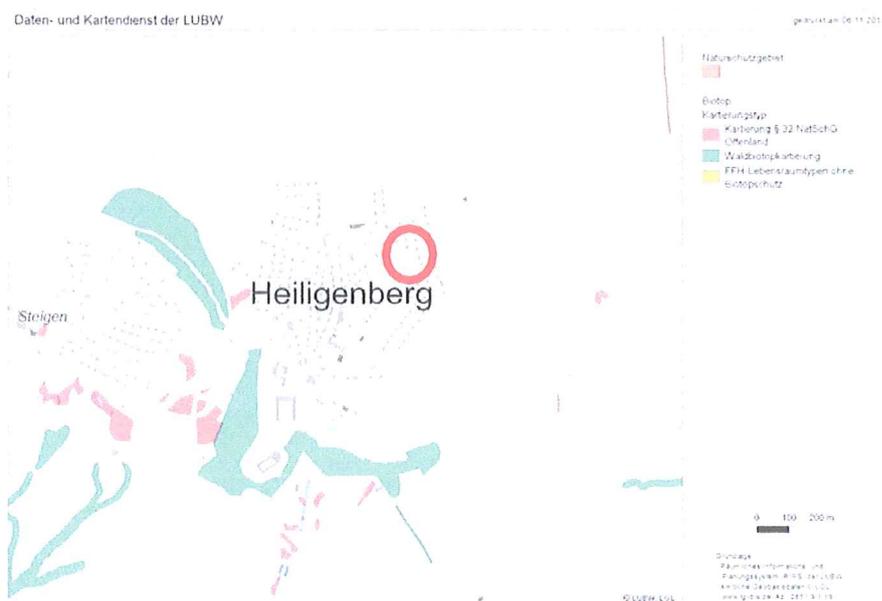


Abb. 8: besonders geschützter Waldbestand (Quelle: LUBW, Daten- und Kartenservice; 11/2012)

5.3. Naturdenkmale (nach § 28 BNatSchG, §31 NatSchG BW)

Auch Naturdenkmale werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Östlich des besiedelten Bereichs sind 7 Linden als Naturdenkmal auf der Amalienhöhe ausgewiesen.

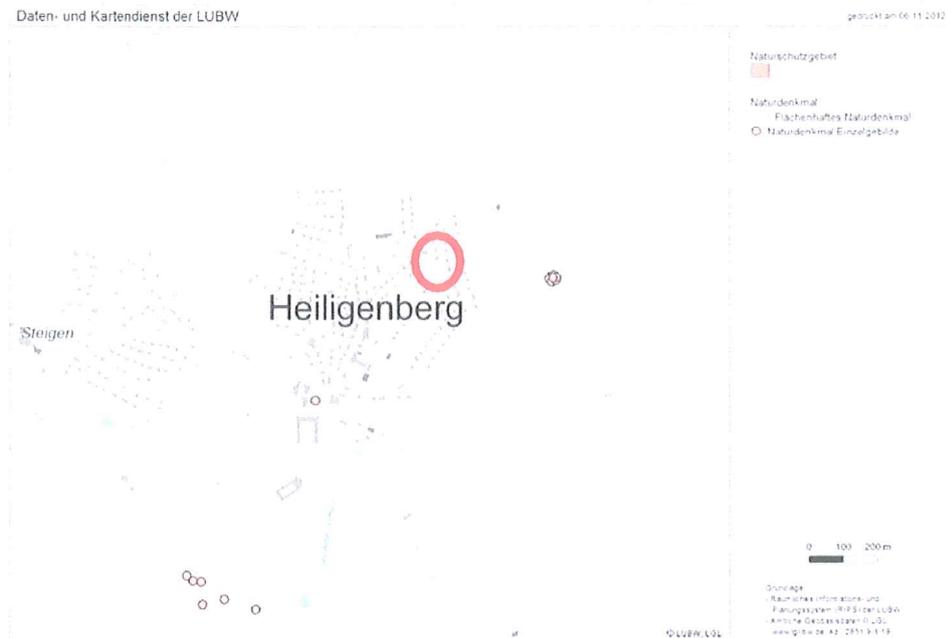


Abb. 9: Die Winterlinde ist grün umrandet (Quelle: LUBW, Daten- und Kartenservice; 09.07.2002)

Sonstige schützenswerte Bereiche oder Elemente wie Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sowie Geotope sind ebenso nicht betroffen.

6. Bestandsbeschreibung

Die Flurstücke Nr. 235, 235/15 und 235/16 nehmen eine Fläche von ca. 2.295m² ein, die weitgehend als extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese zu beschreiben ist. Von den 20 aufgenommenen Obstgehölzen sind laut Angaben des Pächters lediglich zwei Individuen jünger als 60 Jahre. 9 Bäume weisen artenrelevante Strukturen wie Astlöcher und potenzielle Brut-/Nisthöhlen auf. Ein Vorkommen von Fledermäusen kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Zwei der artenrelevanten Individuen können in das städtebauliche Konzept integriert werden. Vier weitere Obstgehölze werden ebenfalls mit einem Erhaltungsgebot versehen.

Als Unternutzung steht eine Wiese an, die nicht gedüngt und zweimal im Jahr gemäht wird. Im Osten wird der Geltungsbereich von einem schmalen Feldgehölzriegel eingerahmt, der von Rotem Hartriegel und Haselnusssträuchern geprägt wird. Dieser wird im Zuge des Verfahrens als „private Grünfläche“ mit Erhaltungsgebot ausgewiesen.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet zwei „blinde“ Zisternen, die heutzutage keine Wasserführung mehr aufweisen. Ein kleiner Trampelpfad verbindet zudem das Gartengrundstück des außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flurstücks Nr.235/6 mit dem Dorfländerweg.



Abb. 10: links; Blick von Süden nach Norden; rechts; imposanter Obstbaum



Abb. 11: links; Blick von Norden nach Süden; rechts; verbindender Trampelpfad

7. Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung schädlicher Umweltauswirkungen

Zielsetzung des grünordnerischen Konzeptes ist die Erhaltung von sechs Streuobstbäumen. Diese übernehmen die Funktion von Trittsteinbiotopen zu anderen Streuobstbeständen in der näheren Umgebung.

Um eine ortstypische Begrünung der Baugrundstücke zu erreichen ist vorgesehen, dass auf den Baugrundstücken pro angefangene 500 m² Grundstücksgröße mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Der Standort ist den Eigentümern freigestellt, um die Akzeptanz des Pflanzgebotes zu erhöhen und die individuelle Gestaltungsfreiheit nicht einzuschränken.

Aufgrund der erfolgten Parzellierung (Flst.nr. 235) kann zudem der Feldgehölzstreifen erhalten werden. Zudem besitzt der Vegetationsriegel eine bedeutende Lebensraumfunktion für Kleinsäuger und die Avifauna.

7.1. Vermeidungsmaßnahmen

Unter **Vermeidung (V)** sind alle Handlungen zu verstehen, die darauf abzielen, Beeinträchtigungen überhaupt nicht entstehen zu lassen (LANA, 1996). Das Vermeidungsgebot ist das erste und wichtigste Regelungsprinzip der Eingriffsregelung. Die Pflicht, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen, ist bei jedem eingriffsrelevanten Vorhaben bzw. bei jeder eingriffsrelevanten Maßnahme und Handlung zu berücksichtigen.

Unter Minimierung (M) sind alle Handlungen zu verstehen, die darauf abzielen [...] ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben weitestgehend minimiert werden. Die teilweise Vermeidung von Beeinträchtigungen wird auch als Minimierung bezeichnet (LANA, 1996).

Die Eingriffe beziehen in erster Linie auf weitgehenden Verlust der Bodenfunktionen aufgrund der Bebauung.

Nachfolgend werden die empfohlenen **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen** formuliert und auf die betroffenen Schutzgüter bezogen:

V 1: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB)

- Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen. Somit bleibt auch das natürliche Retentionsvermögen der Flächen erhalten.

Betroffene Schutzgüter: Boden, Wasser

7.2. Minimierungsmaßnahmen

M 1: Schutz des Bodens (§ 202 BauGB)

- Soweit möglich Wiederverwendung von überschüssigem Erdaushub innerhalb des Plangebiets.
- Separate Abtragung von Oberboden und kulturfähigem Bodenmaterial, sachgerechte Lagerung unter Verwendung von leichtem Gerät (vgl. DIN 18320).
- Der abgeschobene Oberboden ist abseits vom Baubetrieb zwischen zulagern und bis zu seinem Einbau zu pflegen (vgl. DIN 18915).
- Der abgeschobene Oberboden ist vorwiegend für die Grünflächen und Gehölzpflanzungen innerhalb des Baugebietes zu verwenden.
- Flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen.
- Sicherstellung des sach- und fachgerechten Umganges mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während und nach der Bauphase

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

M 2: Der natürliche Wasserkreislauf soll durch Versickerung des Regenwassers (siehe M 3) so geringfügig wie möglich unterbrochen werden (§ 9 Abs. 1, Nr. 14 BauGB).

Das Niederschlagswasser ist dezentral auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Die Versickerung hat flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden oder über die Sammlung und Versickerung mittels Mulden-Rigolen-Elementen in das Grundwasser zu erfolgen. Pro 100m² versiegelter Dach- und Hofflächen muss ein Volumen von mindestens 3 m³ zur Verfügung stehen. Details sind im Entwässerungsgesuch zu klären.

Die Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers als Grauwasser zur Gartenbewässerung oder als separates Betriebswassernetz im Haus wird empfohlen.

Betroffene Schutzgüter: **Boden, Wasser**

M 3: Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Weitgehend wasserdurchlässige Gestaltung der Belagsflächen (z.B. Wege). Empfohlene Belagsarten: wassergebundene Wegedecken, Rasengittersteine, Schotterrasen, Porenpflaster oder z.B. Beläge mit AquaDrain

Betroffene Schutzgüter: **Boden, Wasser, Klima / Luft** (vor allem Rasengittersteine und Schotterrasen wirken sich positiv auf das Mikroklima aus)

M 4: Beleuchtungsanlagen

Zur Beleuchtung sind Natrium-Druckdampflampen (oder andere insektenverträgliche Leuchtmittel) zu verwenden.

Betroffene Schutzgüter: (Pflanzen und) Tiere

Quellen:

ENTWURF FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDES SALEM, FRICKINGEN UND HEILIGENBERG, BODENSEEKREIS, PLANSTATT SENNER, (ÜBERLINGEN, 2003)

LANDSCHAFTSPLAN, GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND SALEM, ARCHITEKT KLAUS SAUR, (MENGEN, 1998)

REGIONALPLAN BODENSEE-OBERSCHWABEN, REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN, (RAVENSBURG, 1996)

BAUGESETZBUCH, 42.AUFLAGE (MÜNCHEN, 2010)

Karten:

LUBW, DATEN- UND KARTENSERVICE; (KARLSRUHE, 11/2012)

Nachfolgend sind ausgewählte Sträucher, Bäume und Streuobstbäume aufgeführt, die keine bindende Wirkung besitzen.

Pflanzliste: Sträucher, Gehölze und Kletterpflanzen

Klein- mittelkronige Hochstämme: (HmB 14-16, mind. 3x verschult)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche

Zu dieser Pflanzliste gehören ebenfalls sämtliche regionaltypische Obstbäume (**Malus spec. und Pyrus spec.**).

Sträucher: (60/100, mind. 3 Triebe, mB)

<i>Corylus avellana</i>	Gew. Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	Blut-Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gew. Esche (hier als Heister zu pflanzen)
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Kletterpflanzen zur Zauneingrünung

<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Calystegia sepium</i>	Zaunwinde
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose

Streuobstbäume

aus dem Streuobstsortenerhaltungsprogramm des Landratsamtes Bodenseekreis

[HTTP://WWW.BODENSEEKREIS.DE/UMWELT-LANDNUTZUNG/NATUR-
LANDSCHAFTSSCHUTZ/STREUOBST/APFELSORTEN.HTML](http://www.bodenseekreis.de/umwelt-landnutzung/natur-landschaftsschutz/streuobst/apfelsorten.html)