

GRÜNORDNUNGSPLAN

Textteil

Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE

“Auf der Rüttmatte”

in Sulzburg

Satzungsfassung

Auftraggeber : Stadt Sulzburg
Hauptstr. 60
79295 Sulzburg

VERFASSER: Büro für Garten- und Landschaftsplanung
Dipl. Ing. P. Jenne
Baslerstraße 9
79189 Bad Krozingen

Bearbeitet: Dezember 2002 We/Je
Überarbeitet: April 2003 We/Je

1. Einleitung / Projekthinweise

Die Stadt Sulzburg beabsichtigt die Realisierung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) im Gewann „Auf der Rüttmatte“. Für die planrechtliche Absicherung dieser geplanten Maßnahme ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 10 BauGB mit Grünordnungsplan (GOP) inklusive der naturschutzrechtlichen Eingriffs- Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB bzw. § 21 BNatSchG (ehemals § 8a BNatSchG) erforderlich.

Die ca. 0,85 ha große Fläche ist im Flächennutzungsplan als Parkfläche im Norden und Mischfläche im Süden ausgewiesen. Die Bebauung ist aus landschaftsplanerischer Sicht grundsätzlich möglich, jedoch nur in begrenztem Umfang (Landschaftsplan Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler, Gemarkung Sulzburg-Laufen, Büro für Garten- und Landschaftsplanung, Dipl. Ing. Peter Jenne, 1991). Dem wurde durch die Verkleinerung des Gebietes Rechnung getragen.

Weitere Informationen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Räumliche Situation

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 0,85 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 470,471, 472, 474/1, 481/1 und 481/2. Die Fläche liegt am nordöstlichen Ortsrand von Sulzburg. Im Osten grenzt der Sulzbach an das Planungsgebiet. Im Westen und Norden verläuft die K 4941 (Sulzburger Strasse). Im Süden grenzen ackerbaulich genutzte Flächen an das Gebiet.

2.2. Arten- und Lebensgemeinschaften

Im Gebiet befinden sich unterschiedliche Komplexe von Lebensraumtypen und Biotopen für Tier- und Pflanzenarten bzw. entsprechende Lebensgemeinschaften. Dies sind Ackerflächen (Mais), Spalierobstanlagen, Obstbaumanlagen, verbrachte Obstbaumanlagen und Ufervegetation (Böschung des Sulzbaches).

Den größten Flächenanteil nimmt die landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche (Maisanbau in der letzten Vegetationsperiode) ein. Dieser Fläche können keine höherwertigen Tier- und Pflanzenarten oder entsprechende Lebensgemeinschaften zugeordnet werden, da aufgrund der intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung entsprechende Brut-, Deckungs- und Nahrungshabitate fehlen. Auf diesen Flächen sind lediglich weit verbreitete, ackergebundene Lebensgemeinschaften (Ackerwildkräuter etc.) vorzufinden.

Die Spalierobstfläche ist aufgrund ihrer intensiven Bewirtschaftung als mittelwertige Fläche einzustufen. Die Fläche wird mehrmals jährlich gemulcht bzw. gemäht und die Apfelbäume jährlich geschnitten und mit Pflanzschutzmitteln behandelt.

Die Obstbaumanlage besteht aus Kirschbäumen mittleren Alters in relativ vitalen Zustand. Die Fläche ist trotz mehrmals jährlichen mulchen und mähen des Grünlandes als hochwertiger Lebensraum einzustufen. Die Grünlandfläche unter den Obstbäumen ist durch die intensive Nutzung relativ stark verarmt in ihrer Artenausstattung.

Die Ufervegetation des Sulzbaches lässt sich in zwei unterschiedliche

Abschnitte bewerten:

- a. Teile der Uferböschung des Sulzbaches sind als § 24a- Biotop kartiert (Auwaldstreifen am Sulzbach NW Sulzburg, 8112-315-0677). Der bachbegleitende Auwaldstreifen hat in diesen Bereichen (siehe Bestandplan) einen hohen Anteil an Schwarzerlen. Diese Flächen bieten einen sehr hochwertigen Lebensraum und Rückzugsmöglichkeiten für die Tier- und Pflanzenwelt. Es handelt sich v. a. um Vögel, Nagetiere und Insekten, die den Lebensraum als Brut-, Jagd-, Lebens- und Schutzraum benutzen. In der Krautschicht sind auetypische Arten (Hänge- und Winkelsegge) anzutreffen, diese werden jedoch durch Neophyten (v. a. Japan-Knöterich) stark zurückgedrängt. Im südlichen Bereich ist der Auwaldstreifen nur unzureichend entwickelt, jedoch befindet sich der Bachlauf in einem relativ naturnahen Zustand. Weitere Baum-, Strauch- und Krautarten sind der § 24a-Biotopkartierung zu entnehmen.
- b. Die sonstige bachbegleitende Ufervegetation weist eher lückige Gehölzbestände der o. g. Arten auf und ist sehr stark von Neophyten-Beständen überwuchert. Dominant in diesen Abschnitten sind standortfremde, hochwüchsige Hybridpappeln.

Die Brachfläche (ehemalige Obstbaumwiese) bietet ebenfalls Lebensraum und Rückzugsmöglichkeiten für eine Reihe von Tier- und Pflanzenarten. Es handelt sich v. a. um Vögel, Nagetiere und Insekten, die den Lebensraum als Brut-, Jagd-, Lebens- und Schutzraum benutzen. Es sind vorwiegend überalterte und zum Teil abgängige Kirschbäume anzutreffen. Die Fläche ist im Süden schon sehr stark verbuscht und mit Brombeerensträuchern überwuchert.

Bestandsbewertung der Biotoptypen im BP-Gelände nach Bunge u. Storm (Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung)

Ackerfläche	Bewertung: geringwertiger Bereich
Intensivobst	Bewertung: mittelwertiger Bereich
Obstbaumanlage	Bewertung: hochwertiger Bereich
Ufervegetation	Bewertung: Sehr hochwertiger Bereich
Brachfläche (ehemalige Obstanlage)	Bewertung: hochwertiger Bereich

2.3 Boden

Genau bodenkundliche oder geologische Daten liegen dem Verfasser nicht vor. Als Grundlage dient der Landschaftsplan Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler, Gemarkung Sulzburg-Laufen, Büro für Garten- und Landschaftsplanung, Dipl. Ing. Peter Jenne, 1991).

Das Gebiet liegt in der Talniederung des Sulzbaches im Bereich der Vorbergzone (Markgräfler Hügelland). Dort sind vorwiegend holozäne Talfüllungen mit Schutt, Kies, Sand und Lehm aus dem Schwarzwald vorzufinden. Die tiefgründige, fruchtbare Braunerde und Parabraunerde hat einen hohen landwirtschaftlichen Ertragspotential.

Das Biotopentwicklungspotential ist als gering einzustufen.

Die Bodendeckschicht weist mittlere Filter- und Puffereigenschaften gegenüber wasserlöslichen Stoffen auf.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine mittlere Versickerungseigenschaft für Oberflächenwasser zu erwarten.

2.4 Oberflächenwasser

Der Sulzbach als markantes Oberflächengewässer grenzt in voller Länge im Nordosten an das Planungsgebiet an. Teile der Uferböschung befinden sich innerhalb des Gebiets.

Die Bedeutung der Oberflächengewässer in Tallagen des Westschwarzwaldes liegt u. a. in der Zuführung und Nahrung des Grundwassers im Rheinvorland.

Die Bedeutung der Oberflächengewässer ist daher als hoch einzustufen.

Das eigentliche Planungsgebiet im Bachauenbereich ist zwar als potentielles Überschwemmungsgebiet anzusprechen, die Hochwassergefahr wird jedoch aufgrund der Morphologie des Gewässers als gering eingeschätzt.

Überflutungen der Fläche sind nicht bekannt.

2.5 Grundwasser

Große Grundwasservorkommen sind im Gebiet aufgrund der topographischen Verhältnisse und Geologie nicht zu erwarten. Die Grundwasserfließrichtung ist Nord-Nordwest. Der Grundwasserflurabstand ist im Bereich des Mittelwasserstandes des Sulzbaches anzunehmen, also ca. 3-4m unter Gelände.

Trotz der mittleren Filter- und Puffereigenschaften der Bodendeckschicht gegenüber wasserlöslichen Stoffen sind die Risiken für das Grundwasser durch Schadstoffe oder direkte Eingriffe in das Grundwasser nur als gering einzustufen.

2.6 Luft und Geländeklima

Der Untersuchungsraum hat ein mildes, ausgeglichenes Schwarzwaldklima der unteren Höhestufe (Schonklima), wobei das wärmebetonte Belastungsklima des tiefgelegenen Oberrheinbeckens spürbar ist. Die Stadt Sulzburg besitzt das Prädikat „Luftkurort“. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 9 - 10° C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 950-1000 mm. Die Hauptwindströme kommen aus dem Nordwesten und Westen, und werden abends durch den lokalen Bergabwind relativ stark überlagert, sodass nachts südliche Windströmungen vorherrschen.

Das Gebiet liegt im Talausgang des Sulzbachtales und hat somit eine wichtige Funktion für den Luftaustausch.

2.7 Landschaftsbild / Erholungsfunktionen / Wohnfunktionen

Das Gebiet besitzt mit der bachbegleitenden Ufervegetation und den Gehölzbeständen im Norden und Nordosten landschaftsgliedernde Elemente von hoher Bedeutung. Durch die Lage am Ortseingang bzw. an der Orteinfahrtsstrasse K4941 ist das Gebiet gut einsehbar und Ortsprägend.

Das Erholungspotential in Verbindung mit bachbegleitenden Grünzügen (Fußwege) zwischen Ort und Sportgelände/Campingplatz ist als hoch einzuschätzen. Konkret sind derzeit keine Ausstattungen zur Erholungsnutzung vorhanden.

2.8 Zusammenfassende Bestandserfassung und Bewertung

Höhere Bedeutung kann dem Planungsgebiet im Hinblick auf die Arten- und Lebensgemeinschaften (Teilbereich Bachufer, § 24a- Biotope), dem Landschaftsbild/Erholung, dem Oberflächengewässer und dem Boden beigemessen werden. Die Bedeutung der Fläche im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit für andere Funktionen des Naturhaushaltes sind eher als gering einzuschätzen.

3. Konfliktanalyse

3.1 Vorhabensbeschreibung

Bei der Projektbeschreibung wird auf die detaillierten Angaben in der Begründung des Bebauungsplanes verwiesen.

3.2 Flächenvergleich und ökologische Wertigkeit (nach digitalen Grundlagen ermittelt)

3.2.1 Bestand

Nr.	Nutzung	Bestand in m ²	Wertigkeit
1.	Acker	5.640	Gering
2.	Intensivobst- Spalierobst	990	Mittel
3.	Obstbaumanlage	550	Hoch
4.	Ufervegetation (Sulzbach) 800m ²		
	Anteil § 24a- Biotop an der Ufervegetation	470	Sehr Hoch
	Sonstiger Bestand der Ufervegetation	330	Hoch
5.	Brachfläche (ehemalige Obstbaumanlage)	500	Hoch
	Summe	8.480	

3.2.2 Planung

Nr.	Nutzung	Planung in m ²	Wertigkeit
1.	Gewerbegebiet (GEE) GRZ 0.8 5.370 m ²		
	Max. Versiegelung	4.296	Defizit
	Grünfläche	1.074	Mittel
2.	Ökologische Ausgleichsfläche F2 Fläche (Ufervegetation und öffentlicher Gewässerschutzstreifen)	1.550	Sehr Hoch
3.	Ökologische Ausgleichsfläche F3 Fläche (Private Gehölz- und Versickerungsfläche zur landschaftlichen Einbindung)	360	Hoch
3.	Ökologische Ausgleichsfläche F1 + F4 Fläche (Versickerungsfläche und Straßenbegleitgrün)	750	Mittel
4.	Fußweg	450	Defizit
	Summe	8.480	

Übersicht	Bestand in m ²	Flächenanteil in %	Planung in m ²	Flächenanteil in %	Abweichung in %
Sehr hochwertige Flächen	470	5,5	1.550	18,3	+12,8
hochwertige Flächen	1.380	16,3	360	4,2	-12,1
mittelwertige Flächen	990	11,7	1.824	21,5	+9,8
geringwertige Flächen	5.640	66,5	-----	-----	-66,5
Defizitbereiche	-----		4.746	56,0	+56,0
Summe	8.480	100,0	8.480	100,0	0

3.3 Quantifizierbare Auswirkungen auf die Umwelt

Durch das geplante Baugebiet findet auf ca. 4.746 m² der Fläche eine zusätzliche Versiegelung oder Bebauung statt. Dies findet vor allem auf bislang landwirtschaftlich (Acker und Intensivobstfläche) genutzten Flächen mit geringer - mittlerer ökologischer Wertigkeit statt.

Nach rein quantitativen Vergleichsansätzen steht der Zunahme von Flächen mit ökologischen Defiziten in Höhe von 56,0% eine Abnahme von ökologisch geringwertigen Flächen in Höhe von 66,5% gegenüber.

Des weitern erhöhen sich die ökologisch sehr hochwertigen Flächen (Ufervegetation) um 12,8% und die Flächen mit mittlerem ökologischen Wert um 9,8%. Dem stehen eine Verringerung ökologisch hochwertigen Flächen von 12,1% gegenüber.

Die Flächenvergleiche müssen jedoch durch eine Betrachtung der nicht quantifizierbaren Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergänzt werden.

3.4 Spezielle Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter

Das angewandte Bewertungsverfahren ermöglicht einen quantifizierbaren Flächenvergleich der Landschaft vor und nach der Erschließung und Bebauung des Plangebietes. Auswirkungen insbesondere auf den Boden- und Wasserschutz, sowie temporäre Störungen durch die Erschließung des Baugebietes und die Baumaßnahmen auf die Schutzgüter lassen sich nicht eindeutig quantifizieren. Diese werden nachfolgend argumentativ erläutert.

3.4.1 Arten- und Lebensgemeinschaften

- Verlust von hochwertigen Brachfläche (ehemaliger Obstbaumwiese) und Obstbaumbeständen
- Verlust von mittelwertigen Spalierobstflächen.
- Durch den Erhalt und die Entwicklung der Ufervegetation des Sulzbaches (F1 Fläche) bleiben wertvolle Lebensräume erhalten bzw. geschützt (§ 24a-Biotope) und neue Lebensräume werden geschaffen, da diese in ihrer Artenzusammensetzung (heimische, standortgerechte Gehölzarten) und Bepflanzungsstruktur nach ökologischen Kriterien ausgebildet werden.
- Durch die Anlage von Grünzonen mit Hecken- u. Baumbewuchs werden darüber hinaus auch neue wertvolle Lebensräume geschaffen, da diese in ihrer Artenzusammensetzung (heimische, standortgerechte Gehölzarten) und Bepflanzungsstruktur nach ökologischen Kriterien ausgebildet werden.
- Zur Aufwertung von Defizitbereiche werden 21 Bäume gepflanzt (Pflanzgebot).

3.4.2 Boden

- Die Bodenfunktionen werden durch die Befestigung und Bebauung eingeschränkt, oder gehen vollständig verloren.
- In den begrüneten Bereichen bleiben die Bodenfunktionen erhalten bzw. werden verbessert.

3.4.3 Grund- u. Oberflächenwasser

- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch fehlende Funktionen auf vollversiegelten Flächen und Einschränkung der Funktionen auf befestigten, wasserdurchlässigen Flächen.
- Es sollte auf eine flächige Versickerung des unverschmutzten Dachflächenwassers (nach ATV-Arbeitsblatt A 138) geachtet werden, um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung zu minimieren.

- Überschüssiges Oberflächenwasser soll über den Vorfluter (Sulzbach) abgeleitet werden (Überlauf aus Versickerungsmulden).

3.4.4 Landschaftsbild und Erholung

- Die dauerhafte Anlage der Baukörper und oberirdischen Erschließungseinrichtungen sind im gegebenen Landschaftsbild je nach Blickbeziehung und landschaftlicher Einbindung gut sichtbar.
- Durch die Gebäudestellung des geplanten Baugebietes sollen die Folgen auf das Landschafts- und Ortsbild sowie der vorhandenen Konflikte des bestehenden Baugebietes abgemildert werden. Durch zusätzliche Festsetzungen von Pflanzmaßnahmen auf den F1, F2 und F3 Flächen sollen die Baukörper und das Baugebiet möglichst harmonisch in die Landschaft eingefügt werden.
- Landschaftsbezogene Erholungsfunktionen werden verbessert, d. h. die Durchgängigkeit des Gebiets in die freie Landschaft wird durch zusätzliche Fußwege entwickelt (neue Verbindungsachse zwischen dem angrenzenden Wohngebiet und den Sportflächen bzw. dem Campingplatz).

3.4.5 Klima

- Durch die geplante Bebauung des Gebietes sind grundsätzlich Luftaustauschbehinderungen durch Barrieren zu erwarten. Die Beeinträchtigung des Kleinklimas hierdurch sind jedoch aufgrund der Stärke der lokalen Windströmungen als gering einzuschätzen.

3.5 Zusammenfassung der Konfliktanalyse

Konfliktschwerpunkte ergeben sich in Bezug auf das geplante Gewerbegebiet (GEE) durch den Verlust von Arten- und Lebensgemeinschaften und Bodenfunktionen, sowie Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Eingriffe in die Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser bilden ein eher geringes Konfliktpotential und können mit entsprechenden Maßnahmen wesentlich gemildert werden (z. B. Versickerung).

Untergeordnete Konflikte sind für die Schutzgut Erholung und Klima zu erwarten.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung können im wesentlichen gemildert bzw. zum großen Teil im Gebiet mit geeigneten Maßnahmen ausgeglichen werden. Der Verlust bzw. die Entwertung von Lebensräumen und der Verlust von Bodenfunktionen auf ca. der Hälfte der Gesamtfläche sind unvermeidbar und lassen sich nur z. T. auf der Fläche mit landschaftspflegerischen Maßnahmen ausgleichen.

Zur vollständigen Kompensation sind daher ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes (Ersatzmaßnahmen) zur Aufwertung von Lebensräumen (z. B. Uferböschungen) notwendig und werden festgesetzt.

4. Kompensation / Grünplanerische Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1 Allgemeine Hinweise zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

- Die Flächeninanspruchnahme hinsichtlich Gebäudestellung ist optimiert. Dies ist zwar nicht quantifizierbar, wirkt sich jedoch auf den nicht in Anspruch genommenen Flächen durch Erhalt ihrer Naturhaushalt-Funktionen aus, insbesondere im Sinne der Bodenschutzklausel des § 1 Abs. 5 BauGB.
- Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Grünflächen (Mutterbodenschutz, Bepflanzung bzw. Begrünung).
- Eingrünung und Gestaltung des neuen Ortsrandes.

Nachfolgende grünplanerische, ökologische bzw. gestalterische Maßnahmen innerhalb des geplanten Baugebietes sind als rechtsverbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen:

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

- PKW- Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Rasengitter) auszuführen.
- Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen als grünordnerische Festsetzungen für Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB:

- Vorgesehen ist die ökologische und landschaftsgerechte Aufwertung durch geplante ökologische Ausgleichsmaßnahmen mit standortgerechten Pflanzmaßnahmen, Einsaaten und Grüngestaltungsmaßnahmen im Gelände.

4.3.1. Pflanzmaßnahmen

- Ausgleichsfläche (F4 Fläche) auf öffentlichen Grünflächen zur Anpflanzung von niederen Hecken ca. 200 lfm (ca. max. 1,20m Höhe) und 10 Kleinbäumen auf straßenbegleitenden öffentlichen Grünstreifen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- Pflanzgebot von 21 Bäumen auf privaten Grünflächen zur Durchgrünung des Gebietes. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- In den Gewerbegebieten (GEE) sind pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche mind. 2 Bäume (1. Ordnung) und 20 Sträucher zu pflanzen. Die Bäume mit Pflanzgebot innerhalb der privaten Grünfläche sind auf die Festsetzungen anrechenbar. Die Pflanzgebote in den Flächen F1 und F3 ist ebenfalls auf die o. g. Festsetzungen anrechenbar. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

Bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.

Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Einzelbaumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen nach § 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 (1) Nr. 20 und Abs. 6 BauGB:

4.5.1. Maßnahmen

- Entwicklung eines öffentlichen Gewässerrandstreifens (5 m Breite) und Erhaltung der Ufervegetation des Sulzbaches (§24a- Biotope). Nachpflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (F2 Fläche) in lückenhaften Bereichen. Entfernung von standortfremden Gehölzen (Schwarzpappeln) und wuchernden Neophyten (Japanknöterich). Größe und Art der Bäume und Sträucher siehe Pflanzenliste im Anhang.

- Ausgleichsfläche (F1 Fläche) und Gewässerrandstreifen (3 m Breite) auf privaten Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Versickerung von Niederschlagswasser. Es sind mind. 30 Sträucher pro 100 m² zu pflanzen. Das nicht versickerte Niederschlagswasser ist über die öffentliche Grünfläche in den Vorfluter (Sulzbach) abzuleiten. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- Ausgleichsfläche (F3 Fläche) auf privaten Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Versickerung von Niederschlagswasser. Es sind mind. 10 Bäume und 50 Sträucher zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang. Das nicht versickerte Niederschlagswasser ist über die öffentliche Grünfläche in den Vorfluter (Sulzbach) abzuleiten.

Bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.

4.6 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Baugebietes (Ersatzmaßnahmen) nach § 9 (1) 20 BauGB:

Entwicklung eines naturnahen Uferbewuchses beidseitig entlang des Sulzbaches auf einer Länge von ca. 500 lfm zwischen der Brücke K 4941 und der Erlenwegbrücke außerhalb des Baugebietes.

Es werden standortfremde Gehölze entfernt (v. a. Schwarzpappeln) und heimische standortgerechte Gehölze (Erlen, Weiden, Esche, Holunder, Hasel, usw.) gepflanzt. Durch Mahd (2 x jährlich im Spätsommer für einen Zeitraum von mind. 7 Jahren) werden die wuchernden Neophyten (Riesenknöterich) zurückgedrängt.

4.7 Umweltrelevante örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

- Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen ist der Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System so zur Versickerung zu bringen, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann. Hierzu sind auf der Fläche Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen und ausreichend zu bemessen (ATV-Arbeitsblatt A 138 Ziffern 3.5.1 und 3.5.2).
- Die Mulden sind mit einer sorptionsfähigen Erdschicht (humoses, sandig-lehmiges Bodenmaterial) von mindestens 30 cm Mächtigkeit herzustellen und zu begrünen.
- Die Versickerung von Regenwasser aus dem Überlauf einer Zisterne ist in den vorhandenen Versickerungsanlagen zu gewährleisten.
- Das anfallende Dachwasser soll über den Vorfluter (Sulzbach) abgeleitet werden.

5. Zusammenfassende „Eingriffs-Ausgleichs“- Bewertung gemäß § 8a BNatSchG:

Die Flächen des geplanten Baugebietes werden bislang hauptsächlich

landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich dabei um größere Ackerflächen und Intensivobstanlagen. Eine hohen Stellenwert nimmt im Planungsgebiet die Ufervegetation und Brachfläche (ehemalige Obstanlage) ein.

Naturhaushaltfunktionen mit höherer Bedeutung betreffen Arten- und Lebensgemeinschaften, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Bodens. Wesentliche Konfliktpunkte sind die Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelungen, die trotz aller geplanten Minimierungs- u.

Vermeidungsmaßnahmen verbleiben. Als weiteres ist der Bau von Gebäuden im bisher unverbauten Landschaftsbereich zu sehen.

Die genannten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden, soweit möglich im Sinne des Vermeidungsgebotes verringert und die notwendigen dargestellten Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Zur Kompensation der nicht ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffe wird eine ökologische Ersatzmaßnahme (Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes) festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen stellen eine naturschutzrechtliche Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

Nach überschlägiger Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe erscheint eine Kompensation der Eingriffe damit gegeben.

Die Belange der Umwelt sind in der dargestellten Form im Sinne des § 21 BNatSchG (ehemals § 8a BNatSchG) und § 1a BauGB hinsichtlich der geplanten Bebauung abzuwägen.

Pflanzenliste für Pflanzgebote gemäß 4.4.1

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 10-12cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100cm

Zusammensetzung:

Bei Verwendung von Nadelgehölzen ist maximal ein Nadelbaum bzw. Strauch je 10 Laubgehölze zulässig.

Bäume und Sträucher für ökologische Ausgleichsflächen

(Bachböschung, Grünflächen)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix ssp.	Weidenarten
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Johannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Bäume und Sträucher für Straßenbegleitgrün

Kleinbäume:

Crataegus laevigata `Paulii`	Rotdorn
Crataegus prunifolia	Pflaumendorn
Malus ssp.	Zierapfel

Robinia umbraculifera

Kugel-Ahorn

Niederhecken:

Deutzia gracilis

Zwergmaiblumenstrauch

Hypericum patulum

Johanneskraut

Ligustrum lodense

Liguster

Potentilla fruticosa

Fingerstrauch

Spirea bumalda

Sommerspiere

Einheimische Sträucher der vorgenannten Pflanzenliste und eingestreute Solitärgehölze u. Ziergehölze z. B.:

Amelanchier canadensis

Felsenbirne

Cornus - Arten

Hartriegel

Buddleia davidii

Sommerflieder

Deutzia spec.

Deutzien

Forsythia

Forsythie

Kolkwitzia

Kolkwitzien

Magnolia spec.

Strauchmagnolien

Malus "Hillierie"

Zierapfel

Philadelphus spec.

Pfeifenstrauch

Prunus laurocerasus

Kirschlorbeer

Spiraea spec.

Spiersträucher

Syringa vulgaris

Flieder

Viburnum rhytidophyllum

Immergrüner Schneeball

Juniperus communis

Wacholder

Juniperus chinensis/sabina

Niedere Wacholderarten

Ribes spec.

Zierjohannisbeere

Rosa spec.

Strauchrosen

Caragana arborescens

Erbsenstrauch