

"Weiler Birken"

Entwicklungs- und Ergänzungssatzung

Textteil

Große Kreisstadt Überlingen



**Entwicklungs- und Ergänzungssatzung
nach § 34 Abs. 4 S.1 Nr. 2 und 3 BauGB Weiler „Birken“ (Bambergen)**

**Satzung über Örtliche Bauvorschriften
im Geltungsbereich der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung
Weiler „Birken“ (Bambergen)**

- I. Entwicklungs- und Ergänzungssatzung
- II. Hinweise
- III. Örtliche Bauvorschriften
- IV. Begründung
- V. Anlagen

I. Entwicklungs- und Ergänzungssatzung

Aufgrund § 34 Abs. 4 Nr.2 und 3 und § 34 Abs. 5 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I 2006 S. 3316) in Verbindung mit § 4 GemO in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl.S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20), hat der Gemeinderat am 01. Oktober 2008 in öffentlicher Sitzung die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Weiler Birken“ beschlossen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I 2006 S. 3316).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnlandbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I S. 58).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

In der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. Nr. 16 S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20).

§ 1 Geltungsbereich

Die in der Satzung festgesetzten Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ergeben sich aus dem der Satzung als Anlage beigefügten Plan in der Fassung vom 11. September 2008 Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Vorhaben

1. Entwicklungsflächen

Nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die bebauten Bereiche im Außenbereich ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil bilden, wenn diese im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.

2. Ergänzungsflächen

Für die in der beigefügten Planzeichnung dargestellten Ergänzungsflächen mit der Kennzeichnung ①, ② und ③ wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass dort einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 1 und § 2 richtet sich nach den Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1, Abs. 3 S. 1 sowie Abs. 4 BauGB und im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 4a Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich der Satzung

Für den gesamten Geltungsbereich der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung (Quartiere 1-5) werden aufgrund des § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB i.V.m. § 9 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die im Plan eingetragene

- maximale Zahl der Vollgeschosse (Z)
- maximale Wandhöhe (WH).

Als Wandhöhe gilt das Maß, gemessen von der festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe als Bezugspunkt für die Festsetzung der Wandhöhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO auf max. 0,50 m über dem gewachsenen Gelände festgelegt. Messpunkt der Bezugshöhe ist der

Schnittpunkt der Diagonalen des Baufensters (Planzeichen 3.5 PlanZV). Ist kein Baufenster ausgewiesen, ist der Messpunkt der Schnittpunkt der Diagonalen des geplanten Vorhabens.

2. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Die als private oder öffentliche Grünflächen gekennzeichneten Flächen sind von Bebauung freizuhalten.

3. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den privaten Grundstücken ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Wildobstbaum oder ein mittelkroniger Baum der Pflanzliste 2 zu pflanzen (Pflanzqualität mindestens H mB 10-12). Sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, sind diese dort anzupflanzen. Bestehende Bäume auf den Grundstücken, welche im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt sind, werden angerechnet.

Entlang der Dorfstraße sind zusätzlich 4 Hofbäume aus der Pflanzliste 1 zu pflanzen (Pflanzqualität mindestens H 3xv mB 14-16). Diese sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die Standorte sind im Wurzelbereich so auszubilden, dass eine Baumscheibe von mindestens 10 m² pro Baum gewährleistet ist. Abweichungen vom Standort sind bis zu 3 m möglich. Bei Abgang der Bäume sind diese gleichwertig zu ersetzen.

An den zur Landschaft angrenzenden Grundstücksseiten sind Sträucher als lockere Pflanzgruppen aus den Pflanzlisten 3 und 4 zu pflanzen (Pflanzqualität mindestens Str. 60-100).

Ist zur Einfriedung ein transparenter Zaun vorgesehen, ist dieser mit Sträuchern oder Klettergehölzen der Pflanzlisten 3, 4 und 5 (Pflanzqualität mindestens Str. 60-100) zu hinterpflanzen.

3. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil fixierten erhaltenswerten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern und zu pflegen. Diese sind in der Bauzeit vor schädigenden Einflüssen wie Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes, Rindenverletzung und anderem zu schützen. Bei Abgang sind sie artgleich zu ersetzen.

4. Versickerung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist dezentral über Retentions- und Versickerungsmulden auf den Grundstücken zu versickern.

5. Verwendung offenporiger Beläge (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Befestigung der Hof- und Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege ist ein versickerungsfähiger Belag, beispielsweise Schotterrasen, Rasengitter- oder Aquadrainsteine, vorzusehen.

§ 4b Festsetzungen für die Quartiere Q1, Q2 und Q3

Für die Quartiere Q1, Q2 und Q3 dieser Satzung werden aufgrund des § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB i.V.m. § 9 BauGB folgende zusätzliche Festsetzungen getroffen:

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in den Quartieren 1-3 zusätzlich bestimmt durch die im Plan eingetragene

- maximale Größe der Grundfläche (GR)
- maximale Größe der Geschossfläche (GF)

Für Einzelhäuser ist entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen eine GR von 125 m² oder 150 m² zulässig; bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine GR von 100 m² zulässig.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise wird bestimmt durch die im Plan festgesetzte

- überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO
- Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelhäusern.

3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Plan festgesetzt.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden maximal

- 2 Wohneinheiten je Gebäude
- bei Doppelhäusern 1 Wohneinheit je Haushälfte

festgesetzt.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Von den als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen befinden sich alle innerhalb des Geltungsbereiches der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung auf den privaten Baugrundstücken. Es handelt sich bei den nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen um Ausgleichsflächen und –maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch die Eigentümer der Grundstücke selbst auf eigene Kosten durchzuführen. Die damit verbundenen Einschränkungen sowie die

Unterhaltungspflicht sind von den Grundstückseigentümern zu tragen. Die Maßnahmen stellen sich wie folgt dar:

Pflanzung von Wildobstbäumen oder heimischen mittelkronigen Bäumen auf Privatgrundstücken

Auf Privatgrundstücken ist auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Wildobstbaum oder ein mittelkroniger Baum der Pflanzliste 2 zu pflanzen (Pflanzqualität mindestens H mB 10-12). Sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, sind diese dort anzupflanzen. Bestehende Bäume auf den Grundstücken, welche im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt sind, werden angerechnet.

Randliche Eingrünung der Privatgrundstücke

An den zur Landschaft angrenzenden Grundstücksseiten sind Sträucher als lockere Pflanzgruppen aus den Pflanzlisten 3 und 4 zu pflanzen (Pflanzqualität mindestens Str. 60-100).

Pflanzung von Hofbäumen

Entlang der Dorfstraße sind Hofbäume aus der Pflanzliste 1 zu pflanzen (Pflanzqualität mindestens H 3xv mB 14-16). Diese sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die Standorte sind im Wurzelbereich so auszubilden, dass eine Baumscheibe von mindestens 10 m² pro Baum gewährleistet ist. Abweichungen vom Standort sind bis zu 3m möglich. Bei Abgang der Bäume sind diese gleichwertig zu ersetzen.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Stadt Überlingen,
24.10.2008

Volkmar Weber, Oberbürgermeister

II. Hinweise

Landwirtschaft

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zwischen Wohnbauflächen und den landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie den unter Umständen daraus resultierenden Konflikten erfolgt der Hinweis:

- Der Wohnnutzer muss sich auf die Nähe landwirtschaftlicher Betriebe bzw. landwirtschaftlicher Flächen einstellen. Er muss deshalb zumutbare landwirtschaftliche Immissionen dulden.
- Andererseits müssen landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen des Zumutbaren auf eine Wohnnutzung in ihrer Nähe Rücksicht nehmen.

Höhenaufnahmen

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländebeziehungen von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen und zu prüfen.

Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub soll auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben und ist zur Modellierung des Geländes zu verwenden.

Geologie

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Schmelzwassersanden, die im Westen von bindigen Abschwemmmassen überlagert werden. Die Mächtigkeiten dieser Schichten sind nicht genau bekannt. Unter weiteren quartären Sedimenten (Moränenablagerungen) stehen im tieferen Untergrund Gesteine der Oberen Meeresmolasse an.

Allgemein ist in der Niederung mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern die geplante Versickerung von Oberflächenwasser wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Die Schmelzwassersande bilden i.a. einen tragfähigen und die Abschwemmmassen einen z.T. stark setzungsfähigen Baugrund.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Baugruben, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Wasserwirtschaft

Das auf den Dachflächen und unbelasteten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken dezentral in Zisternen gespeichert und für die Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf ist an die auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisenden Mulden und Versickerungsflächen anzuschließen.

Bei der Erstellung von Zisternen für die Niederschlagswassernutzung ist zu beachten, dass diese Zisternen (Brauch- und Grauwasser) keine Verbindung zur zentralen Trinkwasserversorgungsanlagen bzw. der jeweiligen Hausinstallation erhalten. Insbesondere dann, wenn möglicherweise die WC-Spülung oder Waschmaschine an dieses Wasser angeschlossen werden soll. Hinzuweisen ist darüber hinaus, dass das Regenwasser, das im Haushalt als Brauchwasser genutzt wird, der Abwassergebührenpflicht unterliegt. In Abstimmung mit den Stadtwerken sind auf Kosten des Gebührenpflichtigen zusätzliche Wasserzähler einzubauen. Der Bau von Zisternen ist der Stadtverwaltung zu melden bzw. die Zisternen sind in die Planunterlagen der jeweiligen Grundstücke einzutragen.

Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – untere Wasserbehörde – anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne von § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o.ä. abzudichten.

Hinsichtlich der Gewinnung von Erdwärme mittels Erdwärmesondenanlagen bestehen aus hydrologischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Beim Bau von Erdwärmesonden müssen jedoch alle geltenden Vorschriften berücksichtigt werden.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DschG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Ausgleichsmaßnahmen

Das definierte Pflanzgebot ist Teil der Ausgleichsmaßnahmen. Die Bepflanzung als auch die dauerhafte Unterhaltung und Pflege ist vom Grundstückseigentümer durchzuführen. Bei evtl. Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz vorzusehen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für das Flurstück Nr. 299/1 ist im Grundstückskaufvertrag zu sichern.

Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag bzw. der Kenntnissgabe ist der Genehmigungsbehörde ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, mit dem die Beachtung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung nachzuweisen ist.

III. Örtliche Bauvorschriften

Satzung über Örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Weiler Birken.

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20), hat der Gemeinderat am 1.10.08 die **Örtlichen Bauvorschriften** für die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Weiler Birken“ als Satzung beschlossen.

Inhalt:

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
- 3. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen**
- 4. Außenantennen**
- 5. Erhalt der Höhenlage der Grundstücke**
- 6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser, um die Abwasseranlagen zu entlasten**
- 7. Verfahrensvorschriften**

1. Geltungsbereich der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan dargestellten Geltungsbereich der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Weiler Birken.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Baukörper

Die Baukörper sind in klarer, geschlossener, rechtwinkliger und längsgestreckter Form auszubilden. Die Maße der Hauptbaukörper von Einzelhäusern weisen ein Verhältnis von 1:1,4 bis 1:1,8 Breite zu Länge auf.

2.2 Dachform / Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer mit mittigem First in Längsrichtung des Gebäudes und eine Dachneigung von 35° bis 46° für Hauptgebäude.

Bei Anbauten sind Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

Freistehende Nebengebäude und Garagen sind nur mit Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

2.3 Dachdeckung

Die Dachdeckung der Dächer sowie der Gauben ist mit naturrot bis rotbraunen kleinformatigen Ziegeln, Dachsteinen oder Betondachsteinen auszuführen.

Glänzende Ziegel bzw. Dachsteine sind unzulässig.

2.4 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Als Dachaufbauten sind Wiederkehre/ Zwerchhäuser, Schleppgauben oder Giebelgauben zulässig.

Pro Baukörper ist nur eine Gaubenart zulässig.

Die Dachgauben sind als Einzelgauben mit einer maximalen Länge von 3.00m auszubilden.

Als seitlicher Abstand zum Ortgang sind 1.50m und als Abstand zwischen den Einzelgauben mindestens 1.00m einzuhalten.

Ober- und unterhalb der Gauben ist die Dachfläche auf einer Breite von jeweils mind. 50cm durchlaufend auszubilden. Dachgauben sind ausschließlich im 1. Dachgeschoss zulässig.

Dachaufbauten, Wiederkehre/ Zwerchhäuser sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken.

Wiederkehre / Zwerchhäuser dürfen maximal eine Breite von 30% der Dachlänge aufweisen.

Die Breite der Wiederkehre/ Zwerchhäuser und Gauben darf in der Summe nicht mehr als 50% der dazugehörigen Dachlänge betragen.

Dacheinschnitte, d. h. sogenannte Negativgauben sind unzulässig.

2.5 Fassadengestaltung – Wintergärten und Balkone

Als Grundform für die Fassadengliederung ist die ortsübliche „Lochfassade“ mit Einzelöffnungen anzusehen.

Als Materialien für die Außenwände der Gebäude sind nur Putz oder Holzverschalungen (z.B. Deckel- und Deckleistenschalung, Stülpverschalungen) zulässig.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement und Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

Wintergärten und Balkone sollen im gestalterischen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptbaukörper stehen.

2.6 Farbgestaltung

Für die Gestaltung der Außenwände sind gebrochene Weißtöne, helle gedeckte Erdfarben sowie Farbtöne, die auf die Farbgebung der umliegenden Gebäude abgestimmt sind, zulässig.

Nicht zulässig sind glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

2.7 Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind mit den Hauptgebäuden in einen gestalterisch guten baulichen Zusammenhang zu bringen bzw. in die Gebäude zu integrieren.

Der Abstand von Garagen und Nebengebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 5,00 m betragen.

2.8 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind in Anlehnung an die traditionelle Bausubstanz als längsgestreckte, klare Baukörper auszubilden. Die Baukörper sind an ihrer gemeinsamen Grenze ohne Versatz auszuführen. Die Fassaden- und Dachgestaltung hat als Einheit zu erfolgen. Insbesondere sind ein durchlaufender First, eine durchlaufende Traufe und eine einheitliche Dachdeckung zwingend.

3. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Bei der Eingrünung ist darauf zu achten, dass wegen der Gefährdung des hiesigen Obstbaues die Anpflanzung feuerbrandgefährdeter Arten ausgeschlossen wird.

3.1 Freiflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, als naturnahe Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen (siehe Pflanzliste).

3.2 Hof- und Stellplatzflächen, Zuwege

Zur Befestigung der Hof- und Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege ist ein versickerungsfähiger Belag, beispielsweise Schotterrasen, Rasengitter- oder Aquadrainsteine, vorzusehen.

3.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Gehölzhecken mit standortgerechten Laubgehölzen (siehe Pflanzliste 3 und 4), als transparente Holzzäune oder Drahtgeflechtzäune mit standortgerechter Hinterpflanzung zulässig.

Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm einhalten. Entlang von Grundstücksgrenzen und zu öffentlichen Wegen ist von Mauern und tierundurchlässigen Sockeln abzusehen.

Einfriedungen an straßenzugewandten Grundstücksgrenzen sind mindestens 0,50 m von der Grenze nach innen zu versetzen.

Die Höhe von Einfriedungen aller Art ist auf 1,60 m beschränkt.

4. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

Parabolspiegel sind auf Dachflächen unzulässig.

Die Farbgebung der Parabolspiegel ist entsprechend der Hintergrundfarbe zu wählen.

5. Erhalt der Höhenlage der Grundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Im Rahmen des Baugesuches sind Geländeschnitte vorzulegen, die darstellen, wie sich das geplante Gebäude in das Gelände einfügt.

Das Gelände ist in seiner natürlichen Modellierung zu belassen. Aufschüttungen zu Terrassen oder Abgrabungen zur Kellerbelichtung sind nicht zulässig.

6. Versickerung, Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu sammeln und in auf den Baugrundstücken herzustellenden Retentions- und Versickerungsflächen zu sammeln und zu versickern.

Die erforderlichen Flächen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

7. Verfahrensvorschriften

Für Ausnahmen gelten die Bestimmungen des § 74 LBO in Verbindung mit § 56 LBO.

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Stadt Überlingen, den

24. 10. 2008



Volkmar Weber, Oberbürgermeister

IV. Begründung

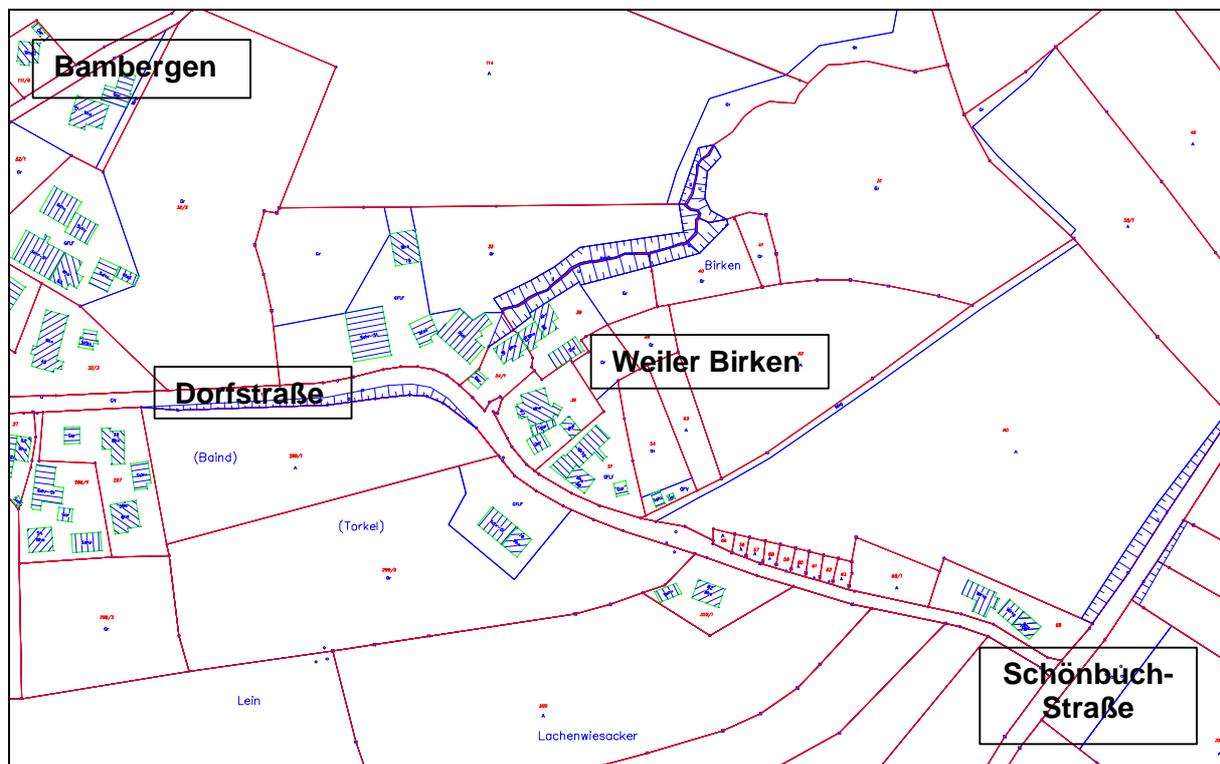
Inhalt

1. Größe, Lage und räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis und Planungsziel
3. Einordnung in den Flächennutzungsplan / bestehende Rechtsverhältnisse
4. Örtliches Entwicklungskonzept
5. Bestandssituation
6. Planung

1. Größe, Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet Weiler „Birken“ liegt östlich des Überlinger Teilortes Bambergen an der Dorfstraße. Es umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,37ha und wird begrenzt durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Streuobstwiesen. Zwischen Weiler und Dorf liegen nur ca. 100 m landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Abbildung 1: Übersichtsplan



Quelle: Stadtplanung & Baurecht, August 2008

2. Planungserfordernis und Planungsziel

Das Planungserfordernis ergibt sich aus der Ausweisung des Weilers Birken als „Gemischte Baufläche“ im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen von 1998. Diese Ausweisung macht deutlich, dass eine bauliche Entwicklung gewünscht ist.

Die Aufstellung der Ergänzungs- und Entwicklungssatzung „Weiler Birken“ erfolgt im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Weilers, der bereits heute Wohnbebauung von einigem Gewicht aufweist. Die Satzung ermöglicht die Umnutzung von Ökonomiegebäuden sowie eine behutsame und das Ortsbild berücksichtigende Nachverdichtung. Dem fortschreitenden Strukturwandel in der Landwirtschaft wird somit Rechnung getragen.

Anlass der Planung sind ferner Bauanfragen zur Erstellung von drei Wohngebäuden im Weiler Birken. Zwei Gebäude sind südlich der Dorfstraße auf dem Flurstück 299/2 (Gemarkung Bambergen) und eines nördlich der Straße auf dem Flurstück 54 (Gemarkung Bambergen) vorgesehen. Das Einvernehmen der Genehmigungsbehörde wurde nicht erteilt, da die Grundstücke dem Außenbereich zuzuordnen sind und es sich gemäß § 35 BauGB nicht um privilegierte Vorhaben handelt.

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan/ bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen ist der Weiler Birken als Gemischte Baufläche dargestellt. Da der Geltungsbereich nicht wesentlich die im FNP dargestellte gemischte Baufläche überschreitet und die Satzung die im westlichen Bereich dargestellte Baufläche nicht vollständig in die Satzung einbezieht, kann die Anpassung des FNP im Zuge der Neuaufstellung erfolgen.

Nordöstlich des Geltungsbereiches in den Gewannen „Teufelsried“, „Torkel“ und „Birken“ grenzt ein nach § 32 BNatSchG geschütztes Biotop mit lokaler Bedeutung an das Plangebiet. Hierbei handelt es sich um einen Wiesengraben mit landschaftsprägendem Baumbestand im unteren Abschnitt.

Südlich und südöstlich des Geltungsbereichs in den Gewannen „Dorfwiese“ und „Lachenwiese“ befindet sich der Biotopkomplex „Dorfwiese“. Hierbei handelt es sich um eine feuchte Grünlandsenke mit Entwässerungsgräben und Hochstaudenbewuchs. Der Ortsrand wird durch eine extensiv genutzte Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen landschaftlich geprägt. Hierbei handelt es sich um ein erhaltenswertes Gebiet mit lokaler Bedeutung.

Nach der Darstellung des Landschaftsplans überschneidet sich das Plangebiet im südlichen Bereich mit einer Streuobstwiese. Jedoch befinden sich auf diesem Bereich keine Gehölze.

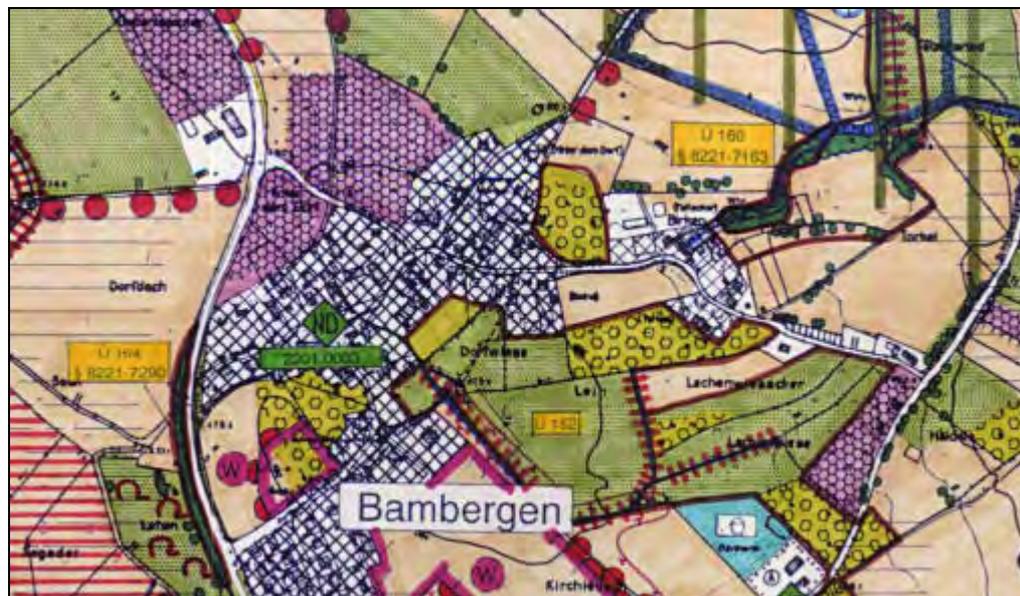


Blick von Nordosten Höhe Flst. Nr. 300/1 auf die im Landschaftsplan dargestellte Streuobstwiese.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1998



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan

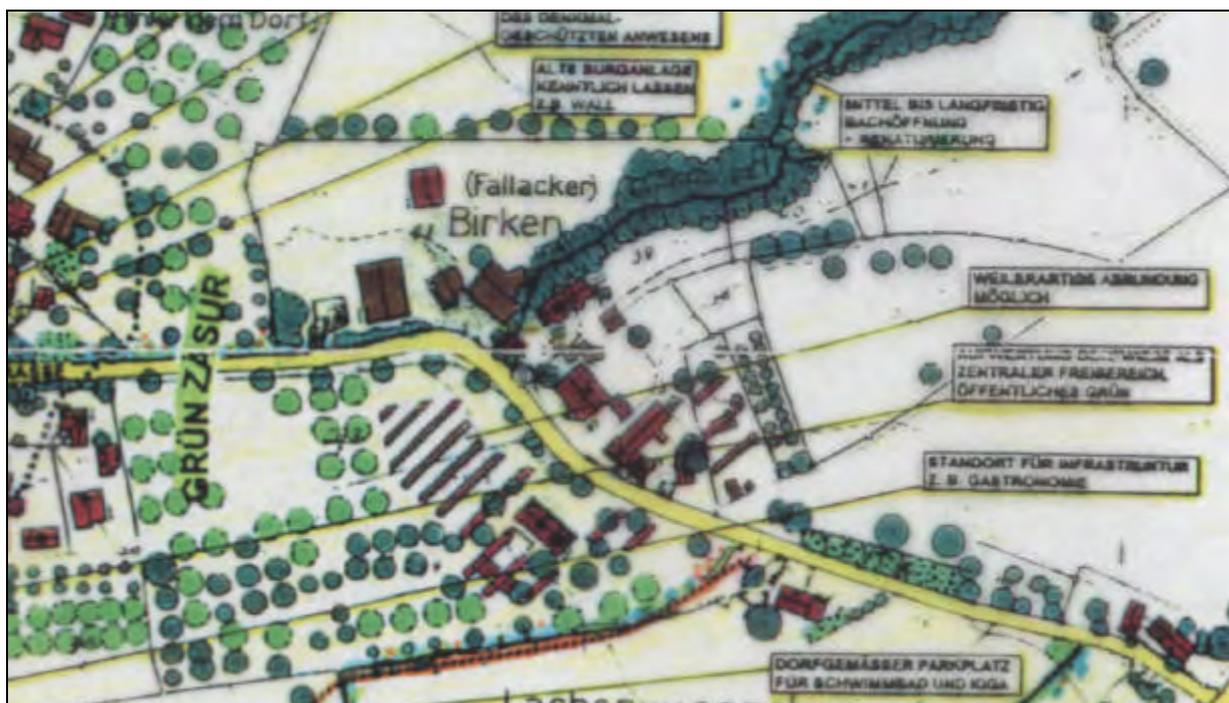


4. Örtliches Entwicklungskonzept

Im Örtlichen Entwicklungskonzept Bambergen sind die Flächen südwestlich als auch nordöstlich der Dorfstraße als potenzielle Siedlungserweiterungen dargestellt, um eine weilerartige Abrundung zu ermöglichen. Hierbei ist zu beachten, dass der dörfliche Charakter aufgenommen wird. Neubauten sind behutsam auf die dörfliche Gestalt abzustimmen (siehe „Baufibel Bodenseekreis“). Insbesondere ist eine behutsame Einbindung der Hofstelle Dorfstraße 76 erforderlich, da diese ortsbildprägend ist und wesentlich zur Identität des Ortes beiträgt. Zwischen dem östlichen Ortsrand des Kernortes und dem Weiler Birken bildet ein lockerer Streuobstbestand eine wertvolle Zäsur, die zu erhalten und weiterentwickeln ist. Neben der Landschaftsverbinding dient diese auch zur Biotopvernetzung und als Frischluftschneise.

Zur Verbesserung der Ortsrandeinbindung soll der bereits vorhandene Streuobstgürtel verstärkt sowie der vorhandene Bestand erhalten werden.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem ÖEK Bambergen



5. Bestandssituation

Der Weiler erstreckt sich entlang der Dorfstraße. Die Bebauung konzentriert sich nördlich der Straße. Südlich davon stehen einzelne Gebäude, die keinen Bebauungszusammenhang ergeben.

Das Ortsbild wird überwiegend von intakten, schützenswerten Streuobstwiesen sowie Ackerland geprägt. Der Weiler weist weitgehend dörfliche Vegetationsstrukturen wie Wiesenflächen und markante Streuobst- oder Laubbäume auf. Die Dachlandschaft wird durch steile regionaltypische Satteldächer bestimmt. Die Wohngebäude verfügen über ein bis zwei Vollgeschosse. Als Dachaufbauten sind vereinzelt giebelständige Gauben sowie Wiederkehrer/ Zwerchhäuser mit Satteldach anzutreffen. Die Fassadengestaltung wird von der ortsüblichen Lochfassade geprägt.

6. Planung

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Verfahrensgebiet

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der städtebaulichen Bestandssituation und der Aufgabenstellung zur Abgrenzung der Ortslage, des weiteren aus den Erfordernissen des Landschaftsbildes bezüglich der Ortsrandeingrünung.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung beurteilt sich nach § 34 BauGB, da keine Festsetzung diesbezüglich getroffen wurde.

Aufgrund der südlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Geruchs- und Lärmbelästigung für die geplanten angrenzenden Gebäude zu rechnen.

Maß der baulichen -Nutzung

Vorgesehen sind zusätzliche Bauflächen in den Quartieren Q1, Q2 und Q3 für max. 6 Gebäude. Größe, Platzierung sowie die Stellung baulicher Anlagen orientieren sich an der vorhandenen städtebaulichen Situation. In Abhängigkeit zur Topografie und zur vorhandenen Bebauung ist eine eingeschossige Bauweise zulässig. Die bauliche Anordnung der zusätzlichen Bauflächen nimmt die bestehenden Strukturen des Weilers auf.

Die Festsetzung der Geschossigkeit in den Quartieren Q4 und Q5 soll eine harmonische Höhenentwicklung sowie das Einfügen des Weilers in die Landschaft sichern. Aufgrund der noch nicht absehbaren baulichen Erfordernisse in Bezug auf die Landwirtschaft sind keine Baufenster definiert worden. Eine bauliche Entwicklung ist mit Ausnahme von privilegierten Vorhaben lediglich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig.

Gebäudehöhen

Durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhen soll im gesamten Plangebiet eine verträgliche Höhenentwicklung der Baukörper gesichert werden. Die Gliederung der Gebäudehöhen ist entsprechend der jeweiligen landschaftswirksamen Höhenlage als auch dem Bestand vorgenommen worden.

Die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) dient dazu, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Einbindung der Gebäude in das Hanggelände zu sichern.

Stellung baulicher Anlagen

Die festgesetzte Hauptfirstrichtung steht in Korrespondenz mit dem räumlichen Erscheinungsbild des Bestandes sowie auch zu der angestrebten Hofgruppenbildung.

Zahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten ist festgelegt worden, um das dörfliche Erscheinungsbild auch im Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu wahren. Im Bestandsgebiet ist keine Regelung getroffen worden, um eine Umnutzung der großen landwirtschaftlichen Gebäude zu Wohnzwecken zu ermöglichen.

Grünordnung/ Naturschutzrechtliche Regelungen

Die Regelungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen gewährleisten, dass die Vorhaben sich optimal in das gewachsene Landschaftsbild einfügen, vorhandene Strukturen aufgenommen und weiterentwickelt werden.

Zur Ortsrandeingrünung, Durchgrünung als auch zur Aufwertung des Ortsbildes sind im Plangebiet Festsetzungen zum Erhalt als auch zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen worden. Lockere Strauchgruppen und Baumpflanzungen auf der straßenabgewandten Grundstücksseite sollen die landschaftliche Einbindung der Vorhaben, durch die Schaffung eines weichen Übergangs zwischen Bebauung und Landschaft, gewährleisten.

Des Weiteren sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft im Hinblick auf die Eingriffs- Ausgleichsbilanz gem. § 1a BauGB erforderlich. (siehe auch unten Naturschutzrechtliche Regelungen)

Zur Absicherung der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen ist der Genehmigungsbehörde mit dem Bauantrag bzw. der Kennntnisgabe ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, mit dem die Beachtung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen ist.

Des weiteren erfolgt eine Absicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 299/1 durch die Aufnahme im Grundstückskaufvertrag. Dies ist möglich, da es sich um ein städtisches Grundstück handelt.

Durch die behutsame Dimensionierung der Baufenster mit Rücksicht auf den Ortsrand und den vorhandenen Baumbestand, die Ausweisung privater Grünflächen in Verbindung mit Pflanzgeboten zur Ortsrandeingrünung, Pflanzgebote entlang der Dorfstraße als auch durch Festsetzungen zur Freiflächengestaltung sind in der vorliegenden Planung die Belange der Grünordnung gewahrt.

Naturschutzrechtliche Regelungen

Die Ergänzungsflächen sollen nach § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, da sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind. Für die Flächen der Ergänzungssatzung gilt die naturschutzfachliche Eingriffsregelung nach §1a Abs. 3 BauGB, die in Form einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt wird. Die Festsetzungen auf der Ergänzungsfläche 3 stellen keinen Eingriff nach §1a Abs. 3 BauGB, daher ist dort keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung notwendig.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt wurden in der begleitenden naturschutzfachlichen Eingriff- und Ausgleichsanalyse des Büros 365° freiraum + umwelt, Überlingen untersucht. Die darin enthaltenen Vorschläge sind in der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung im Wesentlichen übernommen worden.

Neben dem Bodenverlust ist insbesondere die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu kompensieren. Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach UVPG Anlage 1 UVP-pflichtig wären.

Zur Gewährleistung des durch den Eingriff erforderlichen Ausgleichs sowie zur Umsetzung der grünplanerischen Ziele werden aus landschaftsplanerischer Sicht folgende Maßnahmen vom Büro 365° vorgeschlagen:

Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Schutz und Erhalt der Bäume

Begründung: Die Bäume sind als Lebensraum für Tiere und aufgrund ihres ortsbildprägenden Charakters erhaltenswert.

Minimierungsmaßnahmen

M 1 Schutz des Oberbodens

Maßnahme: Fachgerechter Abtrag und Wiederverwendung (siehe BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

Begründung: Weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen, Schutz vor Erosion und Verunkrautung.

M 2 Versickerung des Niederschlagswasser

Maßnahme: Das anfallende Niederschlagswasser ist dezentral über Retentions- oder Versickerungsmulden auf den Grundstücken zu versickern.

Begründung: Erhalt der Grundwasserneubildungsrate.

M 3 (Empfehlung) Verwendung offenerporiger Beläge

Maßnahme: Parkplätze, Hofflächen und Fußwege sind, auch auf Privatgrundstücken, mit offenerporigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster.

Begründung: Reduktion des Oberflächenabflusses, vergleichsweise geringere Belastung der Bodenfunktionen.

M 4 (Empfehlung) Einbau von Zisternen zur Nutzung von unbelastetem Niederschlagswasser

Maßnahme: Zur Nutzung von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung sowie für Toilette und Waschmaschine wird der Einbau von Zisternen und Regenwassertonnen empfohlen.

Begründung: Entlastung des Kanalsystems, Schonung des Wasserhaushaltes

M 5 (Empfehlung) Extensive Begrünung von Garagendächern

Maßnahme: Extensive Dachbegrünung auf Garagendächern mit einer Neigung < 10° mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm Stärke

Begründung: Verringerung des Oberflächenabflusses, Verbesserung des Kleinklimas, optische Aufwertung

M 6 (Empfehlung) Tiefenlockerung der Baustelleneinrichtungsflächen

Maßnahme: Tiefenlockerung der durch den Baustellenbetrieb verdichteten Bereiche (Baustelleneinrichtungsflächen, Hausgarten).

Begründung: Wiederherstellung der Bodenfunktionen.

M 7 (Empfehlung) Fassadenbegrünung

Maßnahme: Begrünung der Hausfassaden mit standortgerechten Kletterpflanzen aus Pflanzliste 5.

Begründung: Verbesserung des Kleinklimas, optische Aufwertung, Schaffung von Lebensräumen für Vögel und Insekten.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Empfindlichkeit der Landschaft gegenüber Neubebauung wird aufgrund der hohen Einsehbarkeit und des landschaftlichen Reizes als mittel bis hoch bewertet. Aufgrund der Eingriffe ist ein geeigneter Ausgleich notwendig. Aufgrund der angestrebten landschaftlichen Einbindung und Ortsrandeingrünung soll der Ausgleich im Plangebiet selbst erfolgen. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB befinden sich daher innerhalb des Plangebietes. Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten „privaten Grünflächen“ vorgesehen. Daher sind die Maßnahmen von den Grundstückseigentümern durchzuführen. Es handelt sich somit um private Kompensationsmaßnahmen.

A1 Pflanzung von Wildobstbäumen oder heimischen mittelkronigen Bäumen

Maßnahme: Auf Privatgrundstücken ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Wildobstbaum oder ein mittelkroniger Baum der Pflanzliste 2 zu pflanzen (Pflanzqualität mindestens H mB 10-12). Die im Plangebiet bereits gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäume werden angerechnet.

Begründung: Optische Aufwertung des Wohngebietes, Einbindung in die umgebende Landschaft, kleinklimatisch ausgleichende Wirkung, Staubfilterung, Fortsetzung der Struktur der angrenzenden Streuobstwiese.

A 2 Randliche Eingrünung der Privatgrundstücke

Maßnahme: Auf den Privatgrundstücken sind zur randlichen Eingrünung Sträucher (geeignet für Hecken) aus den Pflanzlisten 3 und 4 als frei wachsende oder geschnittene Hecken zu pflanzen. Ist zur Einfriedung ein transparenter Zaun vorgesehen, ist dieser mit Sträuchern oder Klettergehölzen der Pflanzlisten 3, 4 und 5 (Pflanzqualität mindestens Str. 60-100) zu hinterpflanzen.

Begründung: Optische Aufwertung des Wohngebietes, Einbindung in die umgebende Landschaft, kleinklimatisch ausgleichende Wirkung, Staubfilterung, Einfriedung und Abschirmung der Wohngrundstücke zu den ackerbaulich genutzten Flächen.

A 3 Pflanzung von Hofbäumen

Maßnahme: Entlang der Dorfstraße sind Hofbäume gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen (Pflanzqualität mindestens H 3xv mB 14-16). Diese sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die Standorte sind im Wurzelbereich so auszubilden, dass eine Baumscheibe von mindestens 10 m² pro Baum gewährleistet ist. Abweichungen vom Standort sind bis zu 3m möglich. Bei Abgang der Bäume sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Begründung: Optische Aufwertung des Dorfbildes, Auffüllung des Bestandes, Kleinklimatisch ausgleichende Wirkung, Staubfilterung.

Eingriffs- Kompensations- Bilanzierung

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach § 19 BNatSchG in Verbindung mit § 1 und 1a des Baugesetzbuches durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben erhebliche Eingriffe, die zu kompensieren sind. Zur Beurteilung des Umfangs werden die Flächen vor und nach dem geplanten Eingriff gegenübergestellt.

Gemäß Bewertungssystem im Bodenseekreis müssen versiegelte Flächen mit dem Faktor 1:1 ausgeglichen werden. Der Ausgleichsbedarf für gut wiederherstellbare Artengemeinschaften und Biotoptypen beträgt ebenfalls 1:1.

Schutzgut Boden

Vollversiegelte Fläche: 644 m²

Ausgleichsbedarf: 644 m² Boden

Zunächst wird die Beeinträchtigung des Bodens durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen soweit wie möglich vermindert. Für die verbleibende Beeinträchtigung stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung, um den erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden funktional auszugleichen. Es werden daher nicht funktionale, aber für den Naturhaushalt gleichwertige Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen) durchgeführt, die den Eingriff **vollständig ausgleichen**.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Differenz Planung –Bestand (Biotopwertpunkte): 63.960 – 55.310 = **+8.650**

Zwar gehen durch die geplante Bebauung Fettwiesen verloren, da die Planung durch Umwandlung von Ackerland in strukturreiche Hausgärten jedoch insgesamt eine Biotopaufwertung mit sich bringt, besteht für das **Schutzgut Tiere und Pflanzen kein weiterer Kompensationsbedarf**.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung und Umwandlung von Fettwiesen in Hausgärten wird durch die festgesetzte Eingrünung der Wohngrundstücke und die damit verbundene Einbindung in die umgebende Landschaft **vollständig ausgeglichen**.

6.2 Ver- und Entsorgung

Es ist der Anschluss an das ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz geplant. Anfallendes Oberflächenwasser wird über Retentions- und Versickerungsmulden, die auf den einzelnen Baugrundstücken herzustellen sind, versickert.

6.3 Erschließung

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt durch die Dorfstraße. Auch wenn sich die Zahl der Wohneinheiten durch die zusätzlichen Baumöglichkeiten oder Umnutzungen erhöht, wird die Erschließung gewährleistet.

6.4 Kosten

Im Rahmen der Umsetzung entstehen der Stadt Überlingen Planungskosten.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die in der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen sind zum Erhalt der prägenden Gestalt und zur gestalterischen Einfügung der Vorhaben in das Erscheinungsbild des Weilers erforderlich.

Durch die Festsetzungen soll künftigen Bauherren ein Rahmen für die Gestaltung des einzelnen Vorhabens zur Verfügung gestellt werden, der sicherstellt, dass eine gestalterische Verwandtschaft zum Bestand und die Einbindung in die Landschaft entsteht.

Sie betreffen insbesondere

- die äußere Gestalt baulicher Anlagen
- die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen
- Außenantennen
- die Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke
- die Retention und Versickerung von Oberflächenwasser.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sind erforderlich zur gestalterischen Einfügung der geplanten Bebauung in das vorhandene Ortsbild. Durch die Festsetzungen wie z.B. die Materialwahl der Fassaden und die Gestaltung der Dächer soll den zukünftigen Bauherren ein Mindestrahmen für die jeweiligen Einzelbauaufgaben zur Verfügung gestellt werden, der eine gestalterische Verwandtschaft zur vorhandenen Baustruktur herstellt.

Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Gebote zur größtmöglichen Erhaltung des natürlichen Geländes vor allem im Anschluss an die freie Landschaft, zur Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen sowie zur Art der zulässigen Einfriedungen werden mit dem beabsichtigten Gestaltungsziel eines ansprechenden ländlichen Orts- und Landschaftsbildes begründet.

Zum Erhalt des natürlichen Hanggeländes ist es erforderlich, entsprechende Festsetzungen zur Aufschüttung und Abgrabung sowie zur Böschungsgestaltung zu definieren.

Außenantennen

Parabolantennen sind aus Gründen des Ortsbildes nicht auf Dachflächen zugelassen.

Überlingen, den 24.10.2008

Helene Nowatzki

Abteilung Stadtplanung & Baurecht

Überlingen, den 24.10.2008



Volkmar Weber, Oberbürgermeister

V. Anlagen

Weitere Bestandteile der Satzung

1. Plan, in der Fassung vom 11. September 2008
2. Pflanzliste

Anlage 2: Pflanzliste

1 Laubbäume für Haus- und Vorgärten/ Hofbäume

Pflanzqualität: mindestens H 3xv mB 14-16

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Aesculus carnea x briotti</i>	Scharlachrosskastanie
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

2 Laub- und Wildobstbäume für Hausgärten /Ortsrandbegrünung

Pflanzqualität: mindestens H mB 10-12

Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i> oder	
<i>Carpinus betulus „Fastigiata</i>	Hainbuche
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche

Wildobstbäume

<i>Juglans regia</i>	Walnussbaum
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus caucasica</i> oder	
<i>Pyrus betulus</i>	Wildbirne
<i>Sobus aria</i>	Mehlbeere

3 Sträucher für freiwachsende Hecken und für Hausgärten

Pflanzqualität: mindestens Str. 60-100

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Evonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Europäischer Wildapfel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa gallica</i>	Essigrose
<i>Rosa glauca</i>	Hechtrose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Weinrose

4 Geschnittene Hecken für Hausgärten

Pflanzqualität: mindestens Str. 60-100

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster

5 Fassadenbegrünung für Hauswände

Pflanzqualität: mindestens Str. 60-100

<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis montana</i>	i.S. Anemonenwaldrebe
<i>Clematis vitalba</i>	i.S. Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hydrangea petiolarisa</i> ssp.	Kletterhortensie
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Wisteria sinensis</i> Glycine,	Blauregen
<i>Vitis</i>	Weinrebe
Kletterrosen	

**Stadt Überlingen
Weiler "Birken", Bambergen**

**Ergänzungs- und
Entwicklungssatzung**

**Naturschutzfachliche Bestands-
und Eingriffsanalyse**

16.05.2008

365° freiraum + umwelt

Kübler · Seng · Siemensmeyer · Treß
Freie Garten- und Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure



Weiler „Birken“, Bambergen

Entwicklungs- und Ergänzungssatzung

Naturschutzfachliche Bestands- und Eingriffsanalyse

Auftraggeber: Stadt Überlingen
Bahnhofstr. 4
88662 Überlingen

Auftragnehmer: 365° freiraum + umwelt
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 949558-0
Fax 07551 / 949558-9
info@365grad.com
www.365grad.com

Bearbeitung: Dipl.- Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer
Dipl.- Ing. (FH) Sindy Irmischer
Tel. 07551 / 949558-3
b.siemensmeyer@365grad.com

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung	3
2. Beschreibung des Vorhabens	3
3. Rechtliche Grundlagen	3
4. Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege - Fachplanungen.....	4
5. Bestandsbeschreibung	5
5.1 Naturraum	5
5.2 Schutzgebiete	5
5.3 Geologie, Boden und Relief	5
5.4 Wasser	6
5.5 Klima/ Luft.....	7
5.6 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	7
5.7 Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten.....	8
5.8 Landschaft (Landschaftsbild und Erholung)	10
5.9 Kultur- und Sachgüter	10
6. Eingriffsanalyse.....	11
6.1 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden	11
6.2 Baubedingte Auswirkungen	12
6.3 Anlagebedingte Auswirkungen.....	13
6.4 Nutzungsbedingte Auswirkungen.....	14
7. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation	15
7.1 Vermeidungsmaßnahmen.....	15
7.2 Minimierungsmaßnahmen.....	15
7.3 Ausgleichsmaßnahmen	16
8. Eingriffs- Kompensations- Bilanzierung	17
8.1 Gegenüberstellung des Eingriffs und der Maßnahmen.....	17
8.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	18
9. Anhang - Pflanzlisten.....	19

1. Vorbemerkung

Die Stadt Überlingen beabsichtigt eine Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Weiler „Birken“, Bambergen auf den Flurstücken 299/1, 299/2, 53 und 54 (Gemarkung Bambergen).

Diese Flurstücke befinden sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich. Um Baurecht zu erlangen, soll eine Entwicklungs- und Ergänzungssatzung erlassen werden, welche eine Umnutzung von Ökonomiegebäuden sowie eine behutsame und das Ortsbild berücksichtigende Nachverdichtung ermöglicht. Anlass der Planung sind zudem Bauanfragen zur Erstellung von 3 Wohngebäuden.

2. Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich östlich des Überlinger Teilortes Bambergen an der Dorfstraße des Weilers „Birken“. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Fläche von rd. 1,32 ha. Es sind zusätzliche Bauflächen vorgesehen, die Platz für max. 6 Gebäude bieten, die als Einzel- bzw. Doppelhäuser geplant sind. Das Maß der Bebauung orientiert sich an der bebauten Umgebung.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Dorfstraße. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das bestehende Kanal- und Leitungsnetz zugeleitet. Anfallendes Niederschlagswasser wird über Retentions- und Versickerungsmulden auf den einzelnen Baugrundstücken versickert.

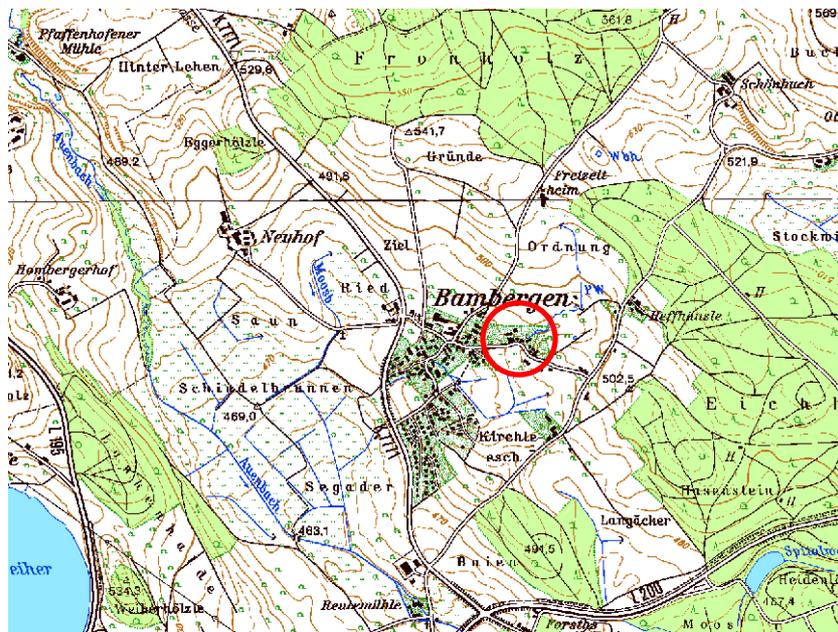


Abb. 1: Lage des Planvorhabens (Topografische Karte 1:25.000, digital, Landesvermessungsamt Baden-Württemberg), unmaßstäblich.

3. Rechtliche Grundlagen

Das Bebauungsplanverfahren zur Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Weiler „Birken“ wird nach §34 Abs. 4 S.1 Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführt.

Danach kann die Gemeinde durch Satzung bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind sowie einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn diese Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Teilgeltungsbereiche 1, 2 und 3 sollen nach § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, da sie durch die bauliche Nutzung des

angrenzenden Bereichs geprägt sind.

Für diese Flächen der Ergänzungssatzung gilt die naturschutzfachliche Eingriffsregelung nach §1a Abs. 3 BauGB, die in Form einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt wird. Neben dem Bodenverlust ist insbesondere die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu kompensieren. Der Ausgleich soll durch geeignete Festsetzungen nach § 9 als Maßnahmen zum Ausgleich im Plangebiet selbst erfolgen.

Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach UVPG Anlage 1 UVP-pflichtig wären.

4. Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege – Fachplanungen

Regionalplan

Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 1996) sind für den Planbereich keine Zielvorgaben benannt.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (1998) der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen ist der Weiler „Birken“ als Gemischte Baufläche dargestellt. Der Geltungsbereich der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung überschreitet leicht die im FNP dargestellte Gemischte Baufläche. Die Satzung bezieht andererseits die im westlichen Bereich dargestellte Baufläche nicht vollständig in mit ein. Die Anpassung des FNP erfolgt im Zuge der Neuaufstellung.

Landschaftsplan

Laut Landschaftsplan überschneidet sich das Plangebiet im südlichen Bereich mit einer Streuobstwiese.

5. Bestandsbeschreibung

5.1 Naturraum

Naturräumliche Gliederung

Der Weiler „Birken“ liegt im Naturraum des „Bodenseebeckens“ innerhalb der naturräumlichen Großlandschaft des „Voralpinen Hügel- und Moorlands“.

Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation im Bereich Bambergen ist der Waldmeister- bzw. Perlgras-Buchenwald. Dieser Vegetationstyp würde sich langfristig einstellen, wenn der Einfluss des Menschen aufhörte. Typische Gehölzarten sind:

Bäume: *Fagus sylvatica*, *Quercus robur*, *Quercus petraea*, *Fraxinus excelsior*, *Acer pseudoplatanus*, *Ulmus glabra*, *Carpinus betulus*, *Sorbus aucuparia*, *Taxus baccata*, *Alnus glutinosa*, *Prunus padus*

Sträucher: *Corylus avellana*, *Crataegus monogyna*, *Lonicera xylosteum*, *Cornus sanguinea*, *Evonymus europaeus*, *Viburnum opulus*

5.2 Schutzgebiete

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets.

Naturschutzgebiete / Landschaftsschutzgebiete

Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Natura 2000- Gebiete

FFH- Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind in der Nähe des Planungsraums nicht vorhanden.

Geschützte Biotop nach §32 NatSchG BW / Waldbiotop

Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich ein nach §32 NatSchG BW geschütztes Biotop mit lokaler Bedeutung. Es handelt sich um einen naturnahen Bach (Biotop-Nr. 182214357163) mit landschaftsprägenden Baumbestand. Dieses Biotop wird durch die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung jedoch ebenso wenig tangiert, wie nach §30a LWaldG geschützte Waldbiotop.

5.3 Geologie, Boden und Relief

Der Weiler „Birken“ liegt auf ca. 490m üNN. Das Plangebiet fällt nach Westen hin ab.

Geologische Situation

Das Plangebiet stehen nördlich der Dorfstraße hauptsächlich diluviale Bildungen aus der Würmzeit an, bei denen es sich um Nachschüttungskiese des Gletscherrückzugs vom Böhringer Stand zum Konstanzer Stand handelt. Im südlichen Teil des Plangebiets herrschen alluviale und postglaziale Bildungen vor (Abrutsch- und Abschlammassen) (Geologisches Landesamt Baden-Württemberg, 1989): Geologische Spezialkarte von Baden, M 1:25.000, 8221 Überlingen-Ost).

Boden

Bestand und Bewertung

Aus dem vorbeschriebenen Ausgangsgestein haben sich überwiegend Lehmböden gebildet.

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt für die betroffenen Grundstücke in Anlehnung an das Heft 31 der LfU „Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LfU 1995) auf Basis der Bodenbewertung des LGRB:

Flurstü cks-Nr.	Bodenkl asse	Grünlandzahl bzw. Ackerzahl	Standort für natürliche Vegetation	Standort für Kulturpflanzen	Ausgleichskörp er im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe
299/1	sL 4 D	57	2	3	3	4
299/2	L I a 2	67	1	4	5	4
	L II a 2	60	2	3	4	4
54	L II a 3	40	3	2	4	3
53	IS 4 D	42	2	3	3	3
	IS 5 D	33	3	2	3	2

5 = sehr hohe Leistungsfähigkeit des Bodens zur Erfüllung der Bodenfunktion
 1 = sehr geringe Leistungsfähigkeit des Bodens zur Erfüllung der Bodenfunktion

Die Funktionen der Böden sind überwiegend von mittlerer bis hoher Bedeutung. Entsprechend der teilweise hohen Acker- und Grünlandzahlen ist die Bedeutung der Böden als Standort für natürliche Vegetation gering bis mittel, während sie eine überwiegend mittlere bis hohe Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen aufweisen. Die Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist mittel bis sehr hoch. Der Lehmanteil bietet ein mittleres bis hohes Filter- und Pufferpotenzial für Schadstoffe. Eine Bedeutung der Böden als landschaftsgeschichtliche Urkunde ist im Gebiet nicht bekannt.

Vorbelastung

Eine geringfügige Vorbelastung stellt die ackerbauliche Nutzung auf den Flurstücken 299/1 und 299/2 dar (evtl. Bodenverdichtung, Nährstoffeintrag). Das Flurstück 54 ist seit Jahrzehnten als Nutz- und Ziergarten genutzt, ebenso wie Teile des Grundstücks 299/2.

Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit gegenüber Bodenverlust ist entsprechend der Bedeutung als hoch einzustufen. Durch Überbauung und Versiegelung gehen alle Bodenfunktionen verloren.

Die Böden mit sehr hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf stellen ein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung dar. Böden sind gegenüber Überbauung generell sehr empfindlich, da diese zu einem kompletten Verlust aller Bodenfunktionen führt. Die Böden sind aufgrund ihres hohen Feinanteils sehr empfindlich gegenüber Verdichtung.

5.4 Wasser

Oberflächengewässer und Quellen sind im Planbereich selbst oder im Wirkungsbereich der Planung nicht vorkommend.

Grundwasser

Bestand und Bewertung

Als hydrogeologische Einheit stehen im Plangebiet Quartäre Becken- und Moränensedimente an, die als Grundwasserleiter nur eine geringe Bedeutung haben.

Aussagen über den Grundwasserflurabstand im Plangebiet sind dem Verfasser nicht bekannt.

Vorbelastung

Eine Vorbelastung ist zum Zeitpunkt der Planung nicht erkennbar.

Empfindlichkeit

Empfindlichkeiten des Grundwassers gegenüber der geplanten Überbauung und Bodenverdichtung sind aufgrund der geringen Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Grundwasser sowie der geringen Größe des Vorhabens nicht erkennbar.

5.5 Klima/ Luft

Bestand und Bewertung

Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit rd. 8,5° C relativ mild. Die jährlichen Niederschläge liegen bei ca. 900 mm/Jahr.

Die zukünftigen Bauflächen unterliegen heute der Grünland bzw. Ackernutzung und haben eine Funktion als Kaltluftentstehungsflächen. Aufgrund des nach Westen geneigten Geländes fließt die produzierte Kaltluft zum Ort Bambergen hin ab. Aufgrund der geringen Flächengrößen wird der Kaltluftproduktion jedoch keine Siedlungsrelevanz zugesprochen.

Vorbelastung

Siedlungsbereiche sind generell durch lokale Temperaturerhöhung vorbelastet. Zudem besteht eine geringfügige Vorbelastung durch Schadstoffe aus dem Autoverkehr auf der Dorfstraße.

Empfindlichkeit

Empfindlichkeiten des Lokalklimas gegenüber der geplanten Bebauung sind aufgrund der geringen Größe des Vorhabens nicht erkennbar.

5.6 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Die zukünftige Ergänzungsfläche 1 wird heute überwiegend als Ackerland (37.11) genutzt. Außerdem vorkommende Biotoptypen sind Fettwiese (33.41), Nutzgarten (60.61) sowie ein kleiner Anteil an einer Streuobstwiese (45.40, 33.41).

Die zukünftige Ergänzungsfläche 2 wird derzeit als Nutzgarten (60.61) und Zierrasen (33.80) mit eingestreuten Gehölzen genutzt. Angrenzend befindet sich eine Halbstamm-Obstwiese (45.20) aus Süßkirschen (*Prunus avium*).

Die zukünftige Ergänzungsfläche 3 unterliegt vollständig der Nutzung als Grünland und kann dem Biotoptyp der Fettwiesen (33.41) zugeordnet werden.

Die Fettwiesen, Obstbaumbestände (Walnuss, Birne, Kirsche) sowie die Streuobstwiese stellen die wertvollsten Vegetationsstrukturen dar, die typisch für das dörfliche Umfeld des Plangebiets sind.

Die biologische Vielfalt kann aufgrund der mäßig intensiven Bewirtschaftung verbunden mit einem mittleren Strukturreichtum als mittel eingeschätzt werden.

Pflanzen der potentiellen natürlichen Vegetation kommen nicht vor.

Tiere

Zur Fauna liegen keine eigenen Daten bzw. Untersuchungen vor. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen sind Vorkommen besonders geschützter bzw. gefährdeter Tierarten eher unwahrscheinlich. Die im Plangebiet vorhandenen Streuobst- und Fettwiesen haben grundsätzlich eine Bedeutung als Lebensraum und Nahrungshabitat für die Avifauna. Die strukturreiche, dörflich geprägte Umgebung bietet v.a. zahlreichen Singvögeln Nistplätze und Nahrung. Als Rastgebiet für bedrohte Zugvögel ist das Plangebiet ohne besondere Bedeutung.

Das Plangebiet könnte ebenfalls eine Bedeutung für einige Fledermausarten haben. Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet und der näheren Umgebung können potenziell als Jagdhabitat dienen. Die Ackerfläche und Fettwiesen sind jedoch als Nahrungshabitat ohne besondere Bedeutung. Inwieweit Flugrouten von Fledermäusen von der Planung betroffen sind, ist nicht geklärt. Aufgrund der geringen Größe der Bebauung ist jedoch nicht mit einer Beeinträchtigung der lokalen Populationen zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen eine potenzielle Funktion als Nahrungshabitat für

Kleinsäuger haben.

Vorbelastung

Der Planbereich ist z.T. durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung vorbelastet. Barriereeffekte bestehen unter Einbezug des Umfelds durch vorhandene Verkehrswege.

Empfindlichkeit

Eine Empfindlichkeit der Schutzgüter Tiere und Pflanzen gegenüber dem Planvorhaben ist aufgrund des geringen Umfangs der Bebauung als gering einzustufen.

5.7 Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen sind erhebliche Beeinträchtigungen lokaler Bestände von geschützten Arten unwahrscheinlich. Die verloren gehenden Habitatstrukturen (Acker, Fettwiesen, Gärten) besitzen keine artenschutzrechtliche Relevanz. Eine Betroffenheit streng geschützter Arten ist nicht erkennbar. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG sind augenscheinlich nicht erfüllt.



Abb. 2: Übersicht Bestand und Nutzung

5.8 Landschaft (Landschaftsbild und Erholung)

Bestand und Bewertung

Das Umfeld des Plangebiets zeigt sich als landschaftlich reizvolle, sanft wellige und relativ kleinteilig bewirtschaftete Kulturlandschaft mit eingestreuten Dörfern und Siedlungen.

Der Weiler „Birken“ liegt relativ exponiert an einem nach Westen leicht abfallenden Hang. Das Ortsbild ist vornehmlich durch die dörflichen Siedlungsstrukturen wie alte, z.T. denkmalgeschützte oberschwäbische Gehöfte, jedoch auch einige moderne, wenig regionaltypische Wohngebäude, Obstbaumbestände und Streuobstwiesen, kleine Zier- und Gemüsegärten sowie Fettwiesen geprägt. Die überwiegend 2-geschossigen Gebäude sind von Hausgärten umgeben und somit gut eingegrünt.

Die lockere Bebauung orientiert sich entlang der Dorfstraße. Es bestehen gute Sichtbezüge zur freien Landschaft sowie nach Bambergen in Richtung Westen. Die Dorfstraße dient als Rad- und Wanderweg. Als Teil des gut ausgebauten Wander- und Radwegenetzes der Ferienregion Überlingen-Bodensee besitzt somit auch der Weiler „Birken“ eine Bedeutung für die Erholung.



Abb. 3: Luftbildaufnahme des Plangebiets

Vorbelastung

Eine Vorbelastung stellt die angrenzende Bebauung mit modernen Wohnhäusern dar, welche z.T. nicht dem Ortsbild angepasst ist.

Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit der Landschaft gegenüber Neubebauung wird aufgrund der hohen Einsehbarkeit und des landschaftlichen Reizes als mittel bis hoch bewertet. Allerdings schließt die Bauflächenerweiterung an bestehende Siedlungsbereiche im Innenbereich an, so dass keine neue Zersiedlung der freien Landschaft hervorgerufen wird.

5.9 Kultur- und Sachgüter

Die landwirtschaftlichen Flächen stellen ein Sachgut dar. Als Kulturgut ist ein denkmalgeschütztes Bauerngehöft im Plangebiet vorhanden, welches durch die geplante Bebauung jedoch nicht tangiert bzw. in seinem Wert beeinträchtigt wird.

6. Eingriffsanalyse

Die Aufgabenstellung der Eingriffsanalyse besteht darin, die voraussichtlichen Auswirkungen der Erweiterung der Wohnbaunutzung auf die Schutzgüter zu ermitteln und zu beschreiben. Art und Ausmaß der Wirkungen des Vorhabens sind mit der Bedeutung und Empfindlichkeit der betroffenen Wert- und Funktionselemente des Naturhaushaltes und der Landschaft zu verknüpfen, um eine Aussage über den zu erwartenden Grad der Beeinträchtigungen zu erhalten. Danach ist zu beurteilen, ob die Beeinträchtigungen als erheblich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu werten sind.

6.1 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Weiler „Birken“ umfasst insgesamt rd. 1,32 ha. In der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung werden jedoch nur die 3 geplanten Ergänzungsflächen betrachtet. Die geplante Nutzung in den 3 Ergänzungsflächen verteilt sich wie folgt:

	Ergänzungsfläche 1	Ergänzungsfläche 2	Ergänzungsfläche 3*
Überbaubare Fläche	325 m ²	125 m ²	0
Nicht überbaubare Fläche	2.229 m ²	491 m ²	491 m ²
Davon Private Grünfläche	639 m ²	151 m ²	491 m ²
Davon Öffentliche Grünfläche	418 m ²	0	0
Summe	2.554 m ²	616 m ²	491 m ²

*Kein Eingriff nach §1a Abs. 3 BauGB, daher keine Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung notwendig

Nach der BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 % überschritten werden.

	Ergänzungsfläche 1	Ergänzungsfläche 2
Überbaubare Fläche (Grundfläche Gebäude)	325 m ²	125 m ²
Anrechenbare Versiegelung Planung (Grundfläche + 50% für Nebenanlagen, Zufahrt, Garage, Terrasse)	487,5 m ²	187,5 m ²
Anrechenbare Versiegelung Bestand	Einfahrt u. Gartenweg: 18 m ²	Trafo u. Gartenweg: 13 m ²
Anrechenbare Neuversiegelung	469,5 m²	174,5 m²

Die Neuversiegelung beträgt insgesamt 644 m².

Die Wirkfaktoren lassen sich sachlich und zeitlich unterteilen in:

- baubedingte Wirkungen hervorgerufen durch die Herstellung der Gebäude mit entsprechenden Baustellentätigkeiten (meist vorübergehend, negativ).
- anlagebedingte Wirkungen durch die Errichtung der Gebäude und Infrastrukturanlagen (meist dauerhaft, negativ).
- betriebsbedingte Wirkungen, die durch die Nutzung der neuen Wohngebäude entstehen (meist dauerhaft und negativ).

Nachfolgend werden die möglichen Auswirkungsschwerpunkte auf die jeweiligen Schutzgüter zusammenfassend dargestellt.

6.2 Baubedingte Auswirkungen

Art der Beeinträchtigungen	Beeinträchtigungsintensität auf die Schutzgüter				
	Tiere u. Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Landschaft
Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baumaterial	•	•	•	•	•
Abbau, Lagerung und Transport von Boden	•	○	•	•	•
Bodenverdichtung durch Baumaschinen	•	○	•	•	-
Schadstoffemissionen durch Baumaschinen, unsachgemäßen Umgang, Unfälle	•	•	•	•	-
Lärm, Erschütterungen durch Maschinen	•	-	-	•	•

Zu erwartende Beeinträchtigungsintensität: ● = hoch, ○ = mittel, • = gering / vorhanden, - = nicht zu erwarten

Erheblichkeit der baubedingten Eingriffe

Erhebliche baubedingte Eingriffe auf Naturhaushalt und Landschaftsbild sind möglich. Die Beeinträchtigungen können jedoch durch Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden:

- (Ober)Bodenabtrag: Durch die Errichtung des Gebäudes sind Erdbewegungen und Bodenabtrag erforderlich. Ein Verlust des Oberbodens ist zu vermeiden. Eine sachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf Grundstücken wird empfohlen.
- Lärm und Schadstoffbelastungen: die benachbarten Anwohner können durch Baulärm und Staubentwicklung temporär beeinträchtigt werden. Bei Ausführung der Bauarbeiten entsprechend den anerkannten Regeln der Technik können Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser vermieden werden. Die Lärmbelastung wird aufgrund der zeitlichen Begrenzung als unerheblich gewertet.
- Eine erhebliche Beeinträchtigung der Böden durch Bodenverdichtung ist wahrscheinlich. Verdichtete Böden führen zu einer verminderten Versickerungsfähigkeit und können Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung haben. Die Beeinträchtigungen können durch Vermeidung von Befahren mit schweren Maschinen im feuchten Zustand sowie durch Tiefenlockerung nach Abschluss der Bauarbeiten vermieden werden.

6.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Art der Beeinträchtigungen	Beeinträchtigungsintensität auf die Schutzgüter				
	Tiere u. Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Landschaft
Anlage von Gebäuden, Hof- und Verkehrsflächen (=Versiegelung)	•	●	•	•	●
Zerschneidung von Funktionsbeziehungen	-	-	-	-	-
Entfernung von Biotopstrukturen	•	•	-	•	•
Verminderung der Grundwasserneubildungsrate	-	-	-	-	-

Zu erwartende Beeinträchtigungsintensität: ● = hoch, ○ = mittel, • = gering / vorhanden, - = nicht zu erwarten

Erheblichkeit der anlagebedingten Eingriffe

Erhebliche anlagebedingte Eingriffe auf den Naturhaushalt sind durch die Versiegelung zu erwarten:

- Flächenverbrauch durch Versiegelung und Überbauung: Im Bereich der neuen baulichen Anlagen geht sehr guter Acker- und Grünlandboden mit seinen entsprechenden Bodenfunktionen vollständig verloren. Dieser Verlust stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar.
- Veränderung des Wasserhaushalts durch Erhöhung des Oberflächenabflusses: Auswirkungen werden aufgrund des geringen Umfangs des Vorhabens als unerheblich gewertet. Zudem wird eine Retention des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken festgesetzt.
- Beseitigung von Vegetationsbeständen: Die Beseitigung der Zierrasen- und Nutzgartenflächen stellt keinen erheblichen Eingriff dar, da diese Biotoptypen stark durch nicht-einheimische Zierpflanzen geprägt sind. Die Beseitigung der Fettwiesen wird ebenfalls nicht als erhebliche Beeinträchtigung für den Naturhaushalt gewertet, da es sich um einen in der Umgebung des Plangebietes weitverbreiteten Biotoptyp handelt. Der Vegetationsbestand ist schnell wiederherstellbar. Die Einbeziehung eines kleinen Abschnittes der Streuobstwiese in die private Grünfläche der Ergänzungsfläche 1 stellt keinen Eingriff dar, solange der Erhalt der bestehenden Obstbäume festgesetzt wird.
- Veränderung des Lokalklimas: Auswirkungen sind aufgrund des geringen Umfangs als unerheblich zu werten.
- Veränderung des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung: Die Nachverdichtung und Errichtung weiterer Wohngebäude in einer insgesamt dörflich geprägten, locker bebauten, weithin einsehbaren Umgebung stellt einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Eine Minimierung des Eingriffs erfolgt durch die gestalterische Eingliederung der Bebauung in das Erscheinungsbild des Weilers sowie die Eingrünung des Ortsrands.
- Zerschneidungseffekte: von den zukünftigen Gebäuden gehen keine Barrierewirkungen aus.

6.4 Nutzungsbedingte Auswirkungen

Art der Beeinträchtigungen	Beeinträchtigungsintensität auf die Schutzgüter				
	Tiere u. Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Landschaft
Schadstoffemissionen durch Hausbrand und Verkehr	•	•	•	•	•
Lärm (Verkehrslärm)	•	-	-	-	•
Lichtemissionen (nicht vorhanden)	-	-	-	-	-

Zu erwartende Beeinträchtigungsintensität: ● = hoch, ○ = mittel, • = gering / vorhanden, - = nicht zu erwarten

Erheblichkeit der nutzungsbedingten Eingriffe

Erhebliche nutzungsbedingte Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Die überwiegenden Wirkungen werden aufgrund des geringen Umfangs als unerheblich gewertet.

- Lärmemissionen: der Anliegerverkehr wird in geringem Maße zunehmen. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die benachbarten Anwohner zu erwarten.
- Schadstoffemissionen: zusätzliche Emissionen entstehen durch Hausbrand und Anliegerverkehr. Unter Berücksichtigung der Vorgabe der Energieeinsparverordnung ENEC 2002 und der üblichen Wärmedämmstandards sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Hausbrand prognostizierbar. Die Wirkungen durch Anliegerverkehr werden aufgrund des geringen Umfangs ebenfalls als unerheblich gewertet.
- Lichtemissionen: Siedlungsbereiche sind stets als Lichtkegel am nächtlichen Himmel wahrnehmbar. Die neue Bebauung wird keine erhebliche Verstärkung dieses Lichtkegels bewirken. Auswirkungen auf nachtaktive Insekten sind ebenfalls als unerheblich zu werten, da keine zusätzliche Straßenbeleuchtung errichtet wird und da von diffusem Licht aus den Fenstern keine Anlockwirkung ausgeht.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

7.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Schutz und Erhalt der Bäume Nr. 1-4, 7,8, 10-12, 14-19, 22, 23, 27-29, 31-33

Maßnahme

Pflege durch Grundstückseigentümer. Bei Abgang sind gleichwertige Bäume neu zu pflanzen. Die zu erhaltenden Bäume sind der Baumliste sowie der Abbildung 2 (Bestand und Nutzung) zu entnehmen.

Begründung

Die Bäume sind als Lebensraum für Tiere und aufgrund ihres ortsbildprägenden Charakters erhaltenswert.

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

7.2 Minimierungsmaßnahmen

M 1 Schutz des Oberbodens

Maßnahme

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwendung (siehe BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

Begründung

Weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen, Schutz vor Erosion und Verunkrautung

M 2 Versickerung des Niederschlagswasser

Maßnahme

Das anfallende Niederschlagswasser ist dezentral über Retentions- oder Versickerungsmulden auf den Grundstücken zu versickern.

Begründung

Erhalt der Grundwasserneubildungsrate.

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M 3 (Empfehlung) Verwendung offenerporiger Beläge

Maßnahme

Parkplätze, Hofflächen und Fußwege sind, auch auf Privatgrundstücken, mit offenerporigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind: Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster.

Begründung

Reduktion des Oberflächenabflusses, vergleichsweise geringere Belastung der Bodenfunktionen.

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M 4 (Empfehlung) Einbau von Zisternen zur Nutzung von unbelastetem Niederschlagswasser

Maßnahme

Zur Nutzung von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung sowie für Toilette und Waschmaschine wird der Einbau von Zisternen und Regenwassertonnen empfohlen.

Begründung

Entlastung des Kanalsystems, Schonung des Wasserhaushaltes

Festsetzung: § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

M 5 (Empfehlung) Extensive Begrünung von Garagendächern

Maßnahme

Extensive Dachbegrünung auf Garagendächern mit einer Neigung < 10° mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm Stärke

Begründung

Verringerung des Oberflächenabflusses, Verbesserung des Kleinklimas, optische Aufwertung

Festsetzung: § 9 Abs. Nr. 25a BauGB.

M 6 (Empfehlung) Tiefenlockerung der Baustelleneinrichtungsflächen

Maßnahme

Tiefenlockerung der durch den Baustellenbetrieb verdichteten Bereiche (Baustelleneinrichtungsflächen, Hausgarten).

Begründung: Wiederherstellung der Bodenfunktionen.

M 7 (Empfehlung) Fassadenbegrünung

Maßnahme

Begrünung der Hausfassaden mit standortgerechten Kletterpflanzen aus Pflanzliste 5.

Begründung: Verbesserung des Kleinklimas, optische Aufwertung, Schaffung von Lebensräumen für Vögel und Insekten

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

A1 Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen oder heimischen mittelkronigen Bäumen auf Privatgrundstücken

Maßnahme

Auf Privatgrundstücken ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche 1 Obsthochstamm in regionalen Sorten gemäß Pflanzliste 1 bzw. 1 mittelkroniger Baum der Pflanzliste 2 zu pflanzen (Pflanzqualität mindestens H mB 10-12). Die im Plangebiet bereits bestehenden Laubbäume können angerechnet werden.

Begründung

Optische Aufwertung des Wohngebietes, Einbindung in die umgebende Landschaft, kleinklimatisch ausgleichende Wirkung, Staubfilterung, Fortsetzung der Struktur der angrenzenden Streuobstwiese

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

A 2 Randliche Eingrünung der Privatgrundstücke

Maßnahme

Auf den Privatgrundstücken sind zur randlichen Eingrünung Sträucher (geeignet für Hecken) aus den Pflanzlisten 3 und 4 als frei wachsende oder geschnittene Hecken zu pflanzen. Ist zur Einfriedung ein transparenter Zaun vorgesehen, ist dieser mit Sträuchern oder Klettergehölzen der Pflanzlisten 3, 4 und 5 (Pflanzqualität mindestens Str. 60-100) zu hinterpflanzen.

Begründung

Optische Aufwertung des Wohngebietes, Einbindung in die umgebende Landschaft, kleinklimatisch ausgleichende Wirkung, Staubfilterung, Einfriedung und Abschirmung der Wohngrundstücke zu den ackerbaulich genutzten Flächen

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB

A 3 Pflanzung von Hofbäumen

Maßnahme

Entlang der Dorfstraße sind 4 Hofbäume aus den Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen (Pflanzqualität mindestens H 3xv mB 14-16). Diese sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die Standorte sind im Wurzelbereich so auszubilden, dass eine Baumscheibe von mindestens 10 m² pro Baum gewährleistet ist. Abweichungen vom Standort sind bis zu 3m möglich. Bei Abgang der Bäume sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Begründung

Optische Aufwertung des Dorfbildes, Auffüllung des Bestandes, Kleinklimatisch ausgleichende Wirkung, Staubfilterung

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, Eintrag der Pflanzstandorte im Planteil

8. Eingriffs- Kompensations- Bilanzierung

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach § 19 BNatSchG in Verbindung mit § 1 und 1a des Baugesetzbuches durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben erhebliche Eingriffe, die zu kompensieren sind. Zur Beurteilung des Umfangs werden die Flächen vor und nach dem geplanten Eingriff gegenübergestellt.

8.1 Gegenüberstellung des Eingriffs und der Maßnahmen

Schutzgut Boden

Betroffener Bereich	Beeinträchtigung durch	Beeinträchtigungsgrad	V M M	V B	Kompensation durch
644 m ² Boden	Versiegelung zur Errichtung des Wohnhauses, Garagen und Zufahrten	hoch (erheblich)	M 1 M 3 M 6	hoch (erheblich)	A 1 A 2

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Betroffener Bereich	Beeinträchtigung durch	Beeinträchtigungsgrad	Minimierungsmaßnahmen	Verbleibende Beeinträchtigung	Kompensation durch
Verlust von Fettwiesen mittlerer Standorte (33.41) 378 m ²	Verlust von Habitatfunktionen durch Bebauung und Umwandlung in Garten	hoch (erheblich)	M 7 V 1	hoch (erheblich)	Biotopaufwertung durch Umwandlung von Acker in Hausgärten

Schutzgut Landschaftsbild

Betroffener Bereich	Beeinträchtigung durch	Beeinträchtigungsgrad	V M M	V B	Kompensation durch
Plangebiet	Veränderung des Landschaftsbildes durch Bebauung und Umwandlung von Grünland in Garten	hoch (erheblich)	V 1 M 5 M 7	hoch (erheblich)	A 1 A 2 A 3

8.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Gemäß Bewertungssystem im Bodenseekreis müssen versiegelte Flächen mit dem Faktor 1:1 ausgeglichen werden. Der Ausgleichsbedarf für gut wiederherstellbare Artengemeinschaften und Biotoptypen beträgt ebenfalls 1:1.

Schutzgut Boden

Vollversiegelte Fläche: **644 m²**

Ausgleichsbedarf: **644 m² Boden**

Zunächst wird die Beeinträchtigung des Bodens durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen soweit wie möglich vermindert. Für die verbleibende Beeinträchtigung stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung, um den erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden funktional auszugleichen. Es werden daher nicht funktionale, aber für den Naturhaushalt gleichwertige Kompensationsmaßnahmen (A 1 und A 2) durchgeführt, die den Eingriff **vollständig ausgleichen**.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Differenz Planung –Bestand (Biotopwertpunkte): **63.960 – 55.310 = +8.650**

Zwar gehen durch die geplante Bebauung Fettwiesen verloren, da die Planung durch Umwandlung von Ackerland in strukturreiche Hausgärten jedoch insgesamt eine Biotopaufwertung mit sich bringt, besteht für das **Schutzgut Tiere und Pflanzen kein weiterer Kompensationsbedarf**.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung und Umwandlung von Fettwiesen in Hausgärten wird durch die festgesetzte Eingrünung der Wohngrundstücke und die damit verbundene Einbindung in die umgebende Landschaft **vollständig ausgeglichen** (Maßnahmen A 1, A 2, A 3).

Bestand			Modell Bodenseekreis (2000)	
Nr. LfU	Biotoptyp	Fläche (m²)	Biotopwert	Biotopwertpunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	575	30	17.250
60.62	Ziergarten m. Zierrasen	515	14	7.210
37.11	Acker	1.605	13	20.865
45.40	Streuobstwiese	60	35	2.100
60.61	Nutzgarten	415	19	7.885
Summe Gesamt Bestand		3.170		55.310
Planung			Modell Bodenseekreis (2000)	
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m²)	Biotopwert	Biotopwertpunkte
60.10	Wohnhäuser (Grundfläche)	450		0
60.22	Zufahrten, Hoffläche (Grundfläche + 50%)	225		0
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (öff. Grünfläche)	197	30	5.910
45.40	Streuobstwiese	60	35	2.100
60.62	Garten (private Grünflächen)	2.238	25	55.950
	Summe	3.170		63.960
Bilanz Differenz (Planung - Bestand)				8.650

9. Anhang - Pflanzlisten

1 Laubbäume für Haus- und Vorgärten/ Hofbäume

Pflanzqualität: mindestens H 3xv mB 14-16

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Aesculus carnea x briotti</i>	Scharlachrosskastanie
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

2 Obsthochstämme für Hausgärten /Ortsrandbegrünung

Pflanzqualität: mindestens H mB 10-12

Äpfel in regionalen Sorten z.B.

Berlepsch	Goldrenette
Bohnapfel	Gravensteiner
Böttinger Weinapfel	Jonathan
Goldparmäne	Schweizer Orange

Birnen in regionalen Sorten , z.B.

Bayerische Weinbirne	Pastorenbirne
Geißhirtle	Schweizer Wasserbirne
Palmischbirne	

Kirschen in regionalen Sorten , z.B.

Große Schwarze Knorpel	Kassins frühe Herzkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche	Schneiders späte Knorpel

Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen in regionalen Sorten

Nussbäume

Walnussbaum

3 Sträucher für freiwachsende Hecken und für Hausgärten

Pflanzqualität: mindestens Str. 60-100

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Evonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Europäischer Wildapfel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose

<i>Rosa gallica</i>	Essigrose
<i>Rosa glauca</i>	Hechtrose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Weinrose

4 Geschnittene Hecken für Hausgärten

Pflanzqualität: mindestens Str. 60-100

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster

5 Fassadenbegrünung für Hauswände

Pflanzqualität: mindestens Str. 60-100

<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis montana</i> i.S.	Anemonenwaldrebe
<i>Clematis vitalba</i> i.S.	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i> ssp.	Kletterhortensie
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Wisteria sinensis</i>	Glycine, Blauregen
<i>Vitis</i>	Weinrebe
Kletterrosen	

Nr.	Botan. Name	Dt. Name	Stamm- Durchm. (cm)	Höhe (m)	Kronen- durchmesser (m)	Vitalität	Bewertung	Sonstiges	Empfehlung für B-Plan
1	<i>Pyrus communis</i>	Birne	20	6-8	4-6	+	xx		zur Erhaltung festsetzen
2	<i>Pyrus communis</i>	Birne	20	6-8	4-6	+/-	xx		zur Erhaltung festsetzen
3	<i>Pyrus communis</i>	Birne	15	4-6	4-6	+	xx		zur Erhaltung festsetzen
4	<i>Pyrus communis</i>	Birne	20	4-6	4-6	+	xx		zur Erhaltung festsetzen
5	<i>Pyrus communis</i>	Birne	20	4-6	4-6	+	xx		
6	<i>Pyrus communis</i>	Birne	20	4-6	2-4	+/-	x		
7	<i>Cydonia oblonga</i>	Quitte	20	2-4	4-6	+	xx	Veredelt auf <i>Crataegus</i>	zur Erhaltung festsetzen
8	<i>Prunus domestica</i>	Pflaume	20	6-8	6-8	+	xx		zur Erhaltung festsetzen
9	<i>Salix spec.</i>	Weide	20	6-8	6-8	+	xx		
10	<i>Juglans regia</i>	Walnuss	50	10-12	8-10	+	xxx		zur Erhaltung festsetzen
11	<i>Juglans regia</i>	Walnuss	50	10-12	8-10	+	xxx		zur Erhaltung festsetzen
12	<i>Juglans regia</i>	Walnuss	45	8-10	10-12	+	xxx		zur Erhaltung festsetzen
13	<i>Prunus serrulata</i>	Zierkirsche	15	6-8	4-6	+	xx		
14	<i>Malus × domestica</i>	Kulturapfel	50	8-10	6-8	+/-	xxx		zur Erhaltung festsetzen
15	<i>Juglans regia</i>	Walnuss	35	8-10	8-10	+	xxx		zur Erhaltung festsetzen
16	<i>Pyrus communis</i>	Birne	25	8-10	6-8	+	xxx		zur Erhaltung festsetzen
17	<i>Prunus avium</i>	Süß-Kirsche	20	6-8	4-6	+	xx		zur Erhaltung festsetzen
18	<i>Malus × domestica</i>	Kulturapfel	25	4-6	6-8	+	xxx		zur Erhaltung festsetzen

Vitalität

+ vital
+/- eingeschränkte Vitalität
- abgehend
-- abgestorben

Bewertung

- nicht erhaltensfähig
X erhaltensfähig
XX erhaltenswürdig
XXX sehr erhaltenswürdig

Nr.	Botan. Name	Dt. Name	Stamm- Durchm. (cm)	Höhe (m)	Kronen- durchmesser (m)	Vitalität	Bewertung	Sonstiges	Empfehlung für B-Plan
19	Malus x domestica	Kulturapfel	5	2-4	0-2	+	x		zur Erhaltung festsetzen
20	Pyrus communis	Birne	10	2-4	2-4	+	xx		
21	Malus x domestica	Kulturapfel	30	4-6	4-6	+/-	xx		
22	Juglans regia	Walnuss	40	12-14	12-14	+	xxx		zur Erhaltung festsetzen
23	Juglans regia	Walnuss	40	12-14	10-12	+	xxx		zur Erhaltung festsetzen
24	Malus x domestica	Kulturapfel	15	4-6	4-6	+	xx		
25	Salix caprea	Salweide	Mehrst.	6-8	6-8	+	xx		
26	Prunus avium	Süß-Kirsche	30	6-8	4-6	+	xx		
27	Malus x domestica	Kulturapfel	20	6-8	4-6	+	xxx	Teil der Streuobstwiese	zur Erhaltung festsetzen
28	Malus x domestica	Kulturapfel	45	10-12	8-10	+	xxx		zur Erhaltung festsetzen
29	Salix caprea	Salweide	Mehrst.	12-14	10-12	+	xxx		zur Erhaltung festsetzen
30	Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer	Mehrst.	4-6	2-4	+/-	x	Stark beschnitten	
31	Corylus avellana	Hasel	Mehrst.	10-12	8-10	+	xxx	Großstrauch	zur Erhaltung festsetzen
32	Malus x domestica	Kulturapfel	20	6-8	4-6	+	xxx	Ausläufer der Streuobstwiese	zur Erhaltung festsetzen
33	Malus x domestica	Kulturapfel	20	6-8	4-6	+	xxx	Ausläufer der Streuobstwiese	zur Erhaltung festsetzen

Vitalität

+	vital
+/-	eingeschränkte Vitalität
-	abgehend
--	abgestorben

Bewertung

-	nicht erhaltensfähig
X	erhaltensfähig
XX	erhaltenswürdig
XXX	sehr erhaltenswürdig