

BEBAUUNGSPLAN "FUCHSBÜHL II" Teil A

GEMEINDE ERISKIRCH / BODENSEEKREIS

B E G R Ü N D U N G

1. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet umfaßt die Flst. 1739 und 1740 und Teilflurstück 1742/3

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Wohnbaufläche "Fuchsbühl II" stellt für die Gemeinde gemäß den Aussagen der Flächennutzungsplanfortschreibung die wesentliche Entwicklungsfläche für die mittelfristige Wohnbaunachfrage der Gemeinde dar. Da darüberhinaus keine weiteren, ergänzenden Flächenpotentiale im Flächennutzungsplan enthalten sind, ist die Gemeinde hier zu einem konzentrierten und sparsamen Umgang mit den Flächen gezwungen.

Grundsätzliche Diskussionen und planerische Überlegungen reichen für das Gebiet schon in die 80iger Jahre zurück.

Nach einer entsprechenden Einigung mit dem Hauptgrundbesitzer der Entwicklungsfläche ist die Gemeinde nun bestrebt, im Rahmen der Eigenentwicklung die anstehende Nachfrage nach Wohneigentum mit einem 1. Bauabschnitt zu befriedigen.

Der 1. Abschnitt (Teil A) bedarf für die Umsetzung einer Steuerung durch einen qualifizierten Bebauungsplan mit begleitendem Grünordnungsplan. Zur Erfassung der Gesamtsituation ist ein Gesamtbebauungskonzept als Basis für die Entwicklung vorhanden und als Anlage beigefügt.

Zur Erfassung der Gesamtsituation ist ein Gesamtbebauungskonzept als Basis für die Entwicklung vorhanden. Der 1. Abschnitt (Teil A) bedarf für die Umsetzung der Steuerung durch einen qualifizierten Bebauungsplan mit begleitendem Grünordnungsplan.

3. EINFÜGUNG IN DEN FLÄCHENUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

4.1 Bestandssituation

Das Plangebiet "Fuchsbühl" liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteiles "Mariabrunn" der Gemeinde Eriskirch (Bodensee). Es kann damit dem Naturraum "Bodenseebecken" und der Untereinheit "Schussenbecken" zugeordnet werden.

Der nahezu ebene Planungsraum befindet sich auf einer Terrassenverebnung der östlichen Schusselftalaue. Die Geologie des Untersuchungsgebietes und dessen Umgebung ist geprägt von pleistozänen Ablagerungen der letzten Eiszeit (Würmeiszeit). Im Mündungsbereich der Schussen befindet sich ein Kiesdelta, das zunächst grobkörnig ist und mit zunehmender Entfernung feinkörniger wird. Das im Rahmen der Planung durchgeföhrte geologische Gutachten des Bodengutachters Dr. Ulrich, Leutkirch (bei der Gemeinde zur Einsicht vorliegend) zeigt für das Plangebiet holozäne Torf- und Auelehmablagerungen in wechselnden Schichtfolgen auf. Der Baugrund erfordert wegen Setzungsmöglichkeiten besondere Maßnahmen in der Fundamentierung.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich ein flächiger Grundwasserleiter im Beckensand. Der Grundwasserspiegel befindet sich nur wenige Dezimeter unter dem Gelände. Nach längeren Regenfällen liegt er sogar überflur. Das bedeutet, daß das Untersuchungsgebiet als Versickerungsfläche für Dachregenwasser nicht geeignet ist.

Nördlich des Bauabschnitt I fließt ein Wiesengraben in westlicher Richtung. In Verbindung mit Drainagen bewirkt er eine gewisse oberflächliche Entwässerung der Fläche.

Das Plangebiet wird z.Zt. überwiegend landwirtschaftlich genutzt, etwa zu gleichen Anteilen als Acker und Wirtschaftsgrünland. Ein kleiner Teil bildet ein derzeit verwilderter Nutzgarten. Auch die Umgebung wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Hauptsächlich findet man Fettwiesen, Stilllegungs- und Ackerflächen, daneben wird im Osten und Norden Intensivobst angebaut. Im Westen grenzt das Plangebiet an eine bestehende Wohnbebauung an. Im Osten befindet sich ein größerer Mischwald.

4.2 Nutzungskonzept

Das Baugebiet ist gemäß dem Umgebungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Die Nutzung Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 (1)2 BauNVO wird ausgeschlossen, da sie sich nicht aus dem geplanten Wohngebiet heraus tragen kann und bei größerem Einzugsbereich mit zu starkem Zielverkehr und entsprechenden Konsequenzen verbunden wäre.

Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen, da sie den angestrebten Gebietscharakter beeinträchtigen würden. Aufgrund des Wunsches nach familiengerechtem Wohnen sowie der begrenzten Parkraummöglichkeiten im Plangebiet ist eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten / Gebäude festgesetzt worden.

4.3 Erschließungskonzept

Die Erschließung erfolgt von der Ortsdurchfahrt Mariabrunn- Straße. Die Einmündung wurde mit einer verträglichen Reduzierung des Straßenquerschnitts der Mariabrunn-Straße ausgeführt, so daß eine bessere Sichtsituation für den aus dem Plangebiet ausfahrenden Verkehrsteilnehmer entstehen kann. Im Zuge des nachfolgenden Bauabschnittes ist darüberhinaus ein zusätzlicher Straßenanschluß in nördlicher Richtung vorgesehen. (s. Gesamtplanung). Die innere Fahrerschließung ist über eine Sammelstraße sowie verkehrsberuhigte Wohnstraße als Mischfläche geplant. Zur Reduzierung des Stellplatzdruckes auf die öffentlichen Verkehrsflächen sieht die Gemeinde eine eigene Satzung für die Stellplatzerfordernis vor. Im Plangebiet ist ein ergänzendes Fußwegsystem mit Anbindung an das Wegenetz in der freien Landschaft ausgewiesen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann über das gemeindliche Leitungsnetz sichergestellt werden. Ergänzend ist im südlichen und östlichen Plangebietsrand die Ableitung der Dachflächenwasser über einen offenen Graben vorgesehen, der mittelfristig an den nördlich befindlichen Wassergraben angeschlossen werden soll. Zunächst soll die Ableitung im nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich über eine Leitung Durchmesser 300 mm vorgesehen werden.

4.5 Bebauungskonzept

Die Bebauung ist als Wohnbebauung mit 1-geschossigen Gebäuden sowie einem als Vollgeschoß anrechenbaren steil geneigten Dachraum vorgesehen. Als Gebäudetypen sind Einzel- und Doppelhäuser geplant.. Die Anordnung der Gebäude will ein räumlich gefaßtes Gefüge mit Nachbarschaften entstehen lassen.

Durch die über das Gelände angehobene Erschließungsstraße ist auch eine entsprechende Anpassung der EFH Höhen der Gebäude erforderlich. Durch geeignete Festsetzungen soll dabei eine Regelung für das Gesamtgebiet getroffen werden.

Zu den landwirtschaftlichen Flächen wurde jeweils ein Pufferstreifen ausgewiesen. Dieser Pufferstreifen ist im östlichen Bereich mit 15 m festgesetzt und als Bereich zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft dargestellt mit entsprechenden Pflanzgeboten. Der Abstand der Plangebietsgrenze zu den Gebäudevorderkanten ist größer und beträgt min. 20 m. Im südlichen Bereich ist der Pufferstreifen geringer ausgewiesen worden, weil hier langfristig eine Erweiterung der Bebauung vorgesehen ist.

4.6 Freiflächenkonzept

Zur Bewertung und Berücksichtigung der besonderen landschaftlichen Situation ist durch das Büro Senner Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt, Überlingen, ein grünordnungsplanerischer Plan erarbeitet worden, dessen wesentliche Ergebnisse in den vorliegenden Bebauungsplan integriert wurden.

4.6.1 Rechtliche Grundlage

Entsprechend der aktuellen Rechtslage (BNatSchG § 8a, Baden-Württemberg NatSchG § 9, 10) ist, soweit Aufstellung, Ergänzung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, über die naturschutzrechtlichen Belange direkt im

Bauleitplanverfahren nach Maßgabe § 8 Abs. 2 Satz 1, § 8 Abs. 9 BNatSchG und entsprechender Vorschriften des BauGB und des Maßnahmengesetzes zum BauGB zu entscheiden.

Als Eingriffe in Natur und Landschaft gelten:

- Veränderung der Gestalt oder
- Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen (§ 8 BNatSchG).

Eine Eingriffsbeurteilung mit Erarbeitung eines Ausgleichskonzeptes umfaßt im Sinne § 8 Abs. 2 BNatSchG Untersuchungen mit entsprechenden Aussagen und Festsetzungen zu Vermeidbarkeit, Minimierbarkeit, Ausgleich und Ersatzleistungen.

4.6.2 Bestandsbewertung, Wirkung der geplanten Bebauung

Baubedingte Wirkungen

- die aufgrund des hohen Grundwasserstandes notwendige Anhebung des Geländes bedingt umfangreiche Erdbewegungen (Bodenab- und auftrag; fachgerechte Behandlung von Mutterboden gem. § 1 und 4 BodSchG Baden-Württemberg erforderlich). Es ist vorgesehen, das Grundstücksniveau incl. Erschließungsflächen um ca. 80 cm aufzuschütten.

- Lagern von Baumaterial
- Lärm und Erschütterung durch Baufahrzeuge

Anlagebedingte Wirkungen

- Flächenentzug für andere Nutzungen
- * Verlust der Wiesen- und Ackerbiotope und der darin lebenden Lebensgemeinschaften, Verlust an Nahrungsbiotopen
- * Entstehung neuer Lebensräume wie Gärten und öffentliche Grünflächen und größere Strukturvielfalt

- Flächenversiegelung durch Gebäude, Hof- und Straßenbeläge
- * Verlust sämtlicher Bodenfunktionen unter versiegelter Fläche
- * Verringerung der Grundwassererneubildung
- * kleinklimatische Veränderungen (Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten, Veränderung des Windverhaltens)
- * Barrierefekt für Tiere. Durch die geplante Bebauung werden jedoch keine wichtigen Ausbreitungsachsen von Tieren unterbrochen.

Nutzungsbedingte Wirkungen

- * erhöhter Trinkwasserverbrauch
- * erhöhter Schmutzwassereintrag in die Kanalisation
- * erhöhter Energieverbrauch und Schadstoffausstoß durch Hausbrand

4.6.3 Grönordnerisches Maßnahmenkonzept

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffes sollen folgende Maßnahmen getroffen werden:

- Landschaftstypische Einbindung des Baugeländes in die Umgebung nach folgendem Leitbild
- * sanfte Modellierung der Geländeanhebung zur freien Landschaft hin (nach Süden und Osten) mit Neigung 1:5

- * Pflanzung von Obsthochstämmen am südlichen Rand des Plangebietes zur Betonung des historischen Streuobstgürtels und Abgrenzung zu dem landwirtschaftlichen Hofgebäude
 - * Sammlung des Oberflächenwassers in Regenwassermulden im Osten und Einleitung in einen nach ökologischen Gesichtspunkten gestalteten Graben
 - * Pflanzung einer Gehölzgürtels entlang der Regenwassermulde im Osten, der auch zur Minimierung der Immissionsbelastung aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung dienen soll.
 - Gestaltung von Garagenzufahrten und Stellplätzen mit offenporigen Belägen
 - Schutz des Mutterbodens
- Der vorhandene Mutterboden ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und wiederzuverwerten
- Gestaltung und Pflege der öffentlichen Grünflächen in naturnaher Weise
 - Pflanzung standortgerechter Gehölze in Privatgärten

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergibt trotz der umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Bebauungsgebietes ein ökologisches Defizit. Es ist daher beabsichtigt, entlang des § 24a - Biotops im Nordosten auf Flst. Nr. 1751 eine ökologische Pufferzone mit der Fläche von ca. 0,15 ha vorzusehen, in der nicht mehr gedüngt werden soll. Eine Umsetzung dieses Ausgleichs ist über einen städtebaulichen Vertrag vorgesehen. Da sich diese Fläche im Eigentum des Grundstückseigners des Plangebiets befindet, ist die Realisierung über eine vertragliche Regelung vorgesehen.

5. ALTLASTEN

Aus der Sicht der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte dafür gegeben, daß im Plangebiet Altlasten vorhanden sind.

6. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Das Plangebiet des 1. Bauabschnittes Teil A befindet sich im Grundbesitz der Gemeinde und der LEG, so daß hier zur Realisierung der Planung eine freiwillige bodenordnende Maßnahme möglich ist. Im Nordosten ist entlang des § 24a Biotops auf Flst. 1751 (LEG) eine ökologische Pufferzone vorgesehen. Diese Maßnahme kann als ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen angesehen werden.

7. ERSCHLIESUNGSKOSTEN

Kanalisation	ca.	340 000,- DM	7356 000
Wasserversorgung	ca.	90 000,- DM	900 000
Straßenbau incl. Beleuchtung	ca.	250 000,- DM	500 000
Begrünung	ca.	40 000,- DM	40 000
Kinderspielplatz	ca.	100 000,- DM	100 000
sonstige Nebenkosten / Vermessungskosten	ca.	80 000,- DM	
insgesamt	ca.	900 000,- DM	

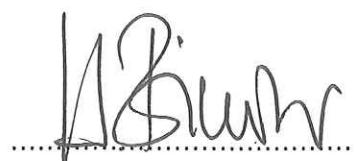
Die Finanzierung der anteiligen Kosten für die Gemeinde wird vom Erschließungsträger übernommen.

8. STATISTIK

Plangebiet Teil A	ca. 1,41 ha	100 %
Nettobaupläte	ca. 1,08 ha	77 %
öffentliche Grünfläche incl. Kinderspielplatz	ca. 0,04 ha	
Straßen, Wege / Verkehrsgrün	ca. 0,29 ha	23 %
Zahl der Gebäude	ca. 7 Einzelhäuser x 2,5 WE = 17,5 WE	
	ca. 7 Doppelhäuser x 3 WE = 21,0 WE	
Zahl der möglichen Wohneinheiten	ca. 39 WE	
Zahl der möglichen Einwohner bei ca. 2,5 EW/WE	ca. 98 EW	114 80

Aufgestellt vom Planfertiger:

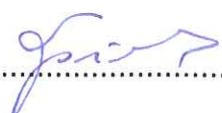
Kressbronn am 27.9.95
geändert am 17.1.96



Dipl.-Ing. H. Binder
Architekturbüro Fakler-Binder

Gebilligt vom Gemeinderat:

Eriskirch am 17.1.96

Bürgermeister Spieth
Gemeinde Eriskirch



[Signature]
Bürgermeisteramt
- Spieth -

ausgefertigt am 25.01.1996