

II. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "FUCHSBÜHL II TEIL B" GEMEINDE ERISKIRCH / BODENSEEKREIS

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet bildet den 2. Bauabschnitt des Gebietes Fuchsbühl II und umfaßt die Teilflurstücke 1699/7, 1742 und 1748. Das Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Fuchsbühl II Teil A' an.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION IM PLANGEBIET

Das Plangebiet "Fuchsbühl II Teil B" liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteiles "Mariabrunn" der Gemeinde Eriskirch (Bodensee).

Das Plangebiet wird z.Zt. landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Im Westen und Süden grenzt das Plangebiet an eine bestehende Wohnbebauung an.

3. EINFÜGUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

4. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Wohnbaufläche "Fuchsbühl II" stellt für die Gemeinde 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. Die Gemeinde ist bestrebt, im Rahmen der Eigenentwicklung die anstehende Nachfrage nach Wohneigentum zu befriedigen.

Die Umsetzung bedarf einer Steuerung durch einen qualifizierten Bebauungsplan mit begleitendem Grünordnungsplan. Der Bebauungsplan erfüllt zudem die Aufgabe, mit seinen Festsetzungen die Planziele der Gemeinde zu sichern.

5. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt den 2. Bauabschnitt dar und entspricht dem Entwicklungskonzept für die Gesamtfläche Fuchsbühl II.

Nutzung

Das Baugebiet ist gemäß dem Umgebungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Bebauung

Die Wohnbebauung soll am östlichen Rand die Bestandsbebauung des Teils A fortsetzen und damit einen verträglichen Ortsrand bilden. Im Inneren des Plangebietes ist zur räumlichen Betonung eines zentralen Platzes eine 2-geschoßige Bebauung vorgesehen. Als Gebäudetypen sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser geplant.

Erschließung

Die Fahrerschließung nimmt die Typologie des Teils A auf und schließen an den Teil A über die Columbanstraße und die Kilianstraße an. Eine Weiterführung der Sammelstraße in nördlicher Richtung ist mit der Entwicklung des 3. Bauabschnittes vorgesehen. Im Zuge der nachfolgenden Bauabschnitte ist darüberhinaus ein zusätzlicher Straßenanschluß an die westlich gelegene Mariabrunnstraße vorgesehen. (s. Gesamtplanung). Die innere Fahrerschließung ist über eine verkehrsberuhigte Wohnstraße als Mischfläche geplant.

Im Plangebiet soll über ein ergänzendes Fußwegsystem sowohl an die westlich gelegene Bushaltestelle (Mariabrunner Straße) als auch an die freie Landschaft angebunden werden.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann über das gemeindliche Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Regenwasserentsorgung erfolgt über eine im östlichen Plangebiet gelegene Retentionsmulde.

:

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

Verfahrensgebiet

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der städtebaulichen Bestandssituation, den Zielvorstellungen der Gemeinde sowie den Erfordernissen der Erschließung. Eine vollständige Kompensation des Eingriffes innerhalb des Plangebietes ist nicht möglich. Die notwendigen externen Ausgleichsflächen werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Nutzung

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.

Bebauung

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sowie der Freiflächen sollen eine Gestaltanbindung an die südliche Bebauung sicherstellen. Zur ortsräumlichen Ausformung der Bebauung, zur Einfügung in die landschaftliche Situation sowie zur Planungssicherheit aller zukünftigen Bauherren zeigt sich die Ausweisung von Baufenstern erforderlich. Die festgesetzte Hauptfirstrichtung steht in Korrespondenz mit der Ausrichtung der Baufenster und trägt zur Sicherung des angestrebten räumlichen Erscheinungsbildes bei. Die Festsetzung der Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) dient dazu, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Einbindung der Gebäude in das Gelände zu gewährleisten, wie auch eine Abstimmung mit der geplanten Entwässerung zu sichern. Durch die Festsetzung der max. Außenwandhöhe (WH) und der Dachneigungen soll im Plangebiet eine verträgliche Höhenentwicklung der Baukörper gesichert werden in Abstimmung mit der Nachbarbebauung und der Ortsrandlage.

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurde begrenzt und erfolgte im Hinblick auf familiengerechtes Wohnen, auf die Einfügung in die nachbarliche Nutzungsstruktur sowie die begrenzten verkehrlichen Erschließungsgegebenheiten.

Die Standort- und Größenbegrenzung von Garagen und Nebenanlagen wird mit Hinblick auf ein ansprechendes Siedlungsbild sowie eine erforderliche Durchgrünung und Reduzierung der Versiegelung begründet.

Oberflächenwasserbeseitigung

Das festgesetzte modifizierte Entwässerungssystem ist erforderlich, um die bestehende Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen. Aufgrund der Angleichung an den südlich angrenzende 1. Bauabschnitt und aufgrund des hohen Grundwasserstandes sowie der Zielsetzung, den Aushub der Baugruben möglichst innerhalb des Geländes verwenden zu können, wird das gesamte Gelände um ca. 90-130 cm angeschüttet. Durch die über das Gelände angehobene Erschließungsstraße ist auch eine entsprechende Anpassung der EFH Höhen der Gebäude erforderlich.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Zur Bewertung und Berücksichtigung der besonderen landschaftlichen Situation ist durch das Büro Senner Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt, Überlingen, ein Grünordnungsplan erarbeitet worden, der auf der Basis von kartierten Biotoptypen und Nutzungstypen die örtlichen Ziele der Landschaftsplanung darstellt und Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation des Eingriffes in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild vorschlägt. Die Vorschläge wurden weitestgehend in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Der GOP liegt der Gemeinde vor. Die nachfolgende Ausführung stellt eine Kurzfassung dar.

Bestandsanalyse

Geologie und Boden

Das Plangebiet kann dem Naturraum "Bodenseebecken" und der Untereinheit "Schussenbecken" zugeordnet werden. Der nahezu ebene Planungsraum (ca. 409 m.ü.NN) befindet sich auf einer Terrassenverebnung der östlichen Schussentalaue. Die Geologie des Untersuchungsgebietes und dessen Umgebung ist geprägt von pleistozänen Ablagerungen der letzten Eiszeit (Würmeiszeit).

Das Geotechnische Gutachten der BauGrund Süd - Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH (Jan. 2001) liegt der Gemeinde vor. Es beschreibt die Schichtenfolge im Plangebiet wie folgt:

Mutterboden zwischen 0,5 m und 0,7 m mächtig, Seesande befindet sich bis in Tiefen von 3,5 bis 5,0 unter der Geländeoberfläche, die Seesande werden unterlagert von Beckenton.

Der Boden besitzt eine mittlere Leistungsfähigkeit als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt. Insgesamt ist der Boden des Plangebietes bzgl. seiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes von allgemeiner Bedeutung.

Schutzzug Wässer

Im Bereich des Baugebietes „Fuchsbühl II, Teil B“ befindet sich in den Seesanden oberhalb des Beckentons eine nach Westen hin abfließende Grundwasserschicht. Der Grundwasserstand liegt im Durchschnitt bei ca. 1,1 m unter GOK, somit besteht ein mittlerer Grundwasserflurabstand von ca. 0,8-1,3 m. Der höchste gemessene Grundwasserstand lag im östlichen Plangebiet (GOK 409,76 m ü.NN) bei 408,69 m ü.NN (vgl. Geotechnisches Gutachten). Die Grundwasser-

neubildungsrate mit einer für dieses Gebiet üblichen Größenordnung von ca. 400 mm Pro Jahr kann als durchschnittlich beurteilt werden. Das Grundwasser wird nicht zur Trinkwassergewinnung genutzt. Insgesamt ist das Schutzgut Wasser bzgl. seiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes von allgemeiner Bedeutung.

Schutzgut Klima/Luft

Das Schutzgut Klima/Luft ist insgesamt bzgl. seiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes von allgemeiner Bedeutung, da die Plangebiete in ihrer Bestandssituation für das Schutzgut Klima/Luft keine besonderen Funktionen trägt (relativ kleine Fläche ohne überörtlich wirksamer Ausgleichsfunktion, kein Kaltluftabflussgebiet o. ä.).

Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild ist insgesamt hinsichtlich der Kriterien Eigenart, Naturnähe, Vielfalt und Erlebniswert von allgemeiner Bedeutung.

Insgesamt ist das Schutzgut Naherholung/Wohnumfeld/Erholungsvorsorge hinsichtlich der Kriterien Erholungs- und Erlebnisqualität, Ruhe und Wegebeziehungen von geringer Bedeutung.

Schutzgut Flora / Fauna

Im Untersuchungsraum befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützte Biotope. Das Bebauungsplangebiet wird derzeit als Intensivgrünland genutzt, die intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche besitzt keine besonderen Artenvorkommen. Im südlichen Plangebietrand befindet sich eine ca. 77 m² große Baumgruppe aus heimischen, standortgerechten Stammbusch-Stieleichen. Die Fläche ist von geringer Bedeutung für den Biotopverbund.

Nördlich des Plangebietes liegt ein Wiesengraben, dessen Ufer-Schilfröhricht beim Flurstück Nr. 1746 und 1748 auf 95 m Länge als § 24 a -Biotop geschützt ist. Das Plangebiet wird im Süden vom Baugebiet „Fuchsbühl II, Teil A“ begrenzt, im Westen grenzt die Ortsrandbebauung entlang der Mariabrunner Straße an. Im Norden dehnt sich das Intensivgrünland weiter über den Wiesengraben aus. Im Osten des Plangebietes besteht die Nutzung in kleinflächigem Ackerstreifen und Intensivgrünland, daran schließt sich eine Waldinsel an, die dem großflächigen Tettnanger Wald vorgelagert ist.

Beschreibung des Eingriffes

Die Planung sieht 9 Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vor, die über die Columban- und die Kilianstraße erschlossen werden. Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser soll in eine am östlichen Baugebietrand befindliche Retentionsmulde eingeleitet werden. Das gesamte Baugebiet wird um ca. 90-130 cm aufgeschüttet, um das Gelände dem Niveau des bestehenden Baugebietes „Fuchsbühl II, Teil A“ anzugeleichen und die Entwässerung sicherzustellen.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Bodenversiegelungen durch die Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen sowie von Verkehrsflächen auf insgesamt ca. 0,45 ha. Die Versiegelung führt zum Funktionsverlusten des **Schutzgutes Boden**. Diese Flächen werden zumindest teilversiegelt und damit dem Naturhaushalt dauerhaft entzogen. Sie gehen als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Die Anhebung des Geländes macht umfangreiche Erdbewegungen erforderlich, damit gehen Schädigungen der Bodenstruktur, des Bodenwasserhaushaltes und des Bodengefüges durch schwere Baumaschinen einher.

Der Boden im Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung. Als interne Ausgleichsmaßnahme kann die Anlage des Retentionsbereiches (Extensivierung des derzeitigen Intensivgrünlandes) ange rechnet werden mit einer Fläche von 0,1 ha. Somit verbleibt ein Defizit von 0,35 ha. Der Ausgleich

kann durch Extensivierung von Intensivgrünland nördlich des Plangebietes auf einer Fläche von 0,37 ha (Flurstück Nr. 1748) erbracht werden.

Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser soll in einer am östlichen Plangebietrand befindlichen Retentionsmulde zurückgehalten, verdunstet und versickert werden. Eine gedrosselte Ablaufleitung auf voraussichtlicher Sollhöhe von 408,60 m ü.NN führt das Wasser zum nördlich gelegenen Vorfluter (Wiesengraben). Dieses Entwässerungsniveau liegt bei dem derzeitigen Grundwasserstand. Das Retentionsbecken staut das Regenwasser bis auf 409,00 m ü.NN auf, bevor der Überlauf in Funktion tritt. Nur während der Bauarbeiten wird im Baugrubenbereich das Grundwasser mit einer geschlossenen Baudrainage auf einen Stand von etwa 407,30 und 407,00 m ü.NN abgesenkt. Die Planung bedeutet für das **Schutzgut Wasser** einen mittleren Eingriff.

Aufgrund der geringen überörtlichen klimatischen Bedeutung der Plangebietfläche und der geringen geländeklimatische Bedeutung ist der Eingriff für das **Schutzgut Klima/Luft** als gering - mittel zu bewerten.

Für das **Schutzgut Landschafts-/Ortsbild** ist der Eingriff entsprechend der Bedeutung für den Landschaftsraum und Erlebniswert als mittel zu bewerten. Die Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes kann durch eine ausreichend dimensionierte, naturnahe Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes deutlich minimiert werden. Es besteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Für das **Schutzgut Flora/Fauna** wird der Eingriff durch die Biotopwertdifferenz zwischen Bestand und Planung (Defizit 89.227 Wertpunkte) ermittelt. Das ergibt einen zusätzlichen Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangebietes. Dieser kann erbracht werden durch Extensivierung von Intensivgrünland nördlich des Plangebietes auf einer Fläche von 0,37 ha im Bereich des Flurstücks Nr. 1748.

Die Eingriffsschwerpunkte befinden sich im Bereich der Schutzgüter Boden (mittel-hoch) und Flora/Fauna (Defizit 89227 Wertpunkte)

Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs

Zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit der Schutzgüter Boden, Wasser und Flora/Fauna werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt:

Interne Ausgleichsmaßnahme (A1)

Anlage eines Retentionsbereiches als reich strukturierte, extensiv gepflegte Grünfläche und lockere Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen. Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser.

Baumpflanzungen

Zusätzliche Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Bereich der öffentlichen Grünflächen und auf den Privatgrundstücken.

Externe Ausgleichsmaßnahme (A2)

Extensivierung von Intensivgrünland nördlich des Plangebietes auf einer Fläche von 0,37 ha (Flurstück Nr. 1748)

Fazit

Mit Realisierung aller vorgeschlagenen grünordnerischen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kann der Eingriff in die Schutzgüter Klima/Luft, Landschafts-/ Ortsbild und Naherholung/ Wohnumfeld/ Erholungsvorsorge im Sinne des Gesetzes ausgeglichen werden.

Nach Anrechnung der Maßnahmen im Plangebiet, verbleibt für das Schutzgut Boden ein externer Ausgleichsbedarf von 0,35 ha und für das Schutzgut Flora/Fauna ein externer Ausgleichsbedarf von 89227 Biotopwertpunkten.

Es wird vorgeschlagen, räumlich und funktional anknüpfend an die Ausgleichsmaßnahme zum ersten Bauabschnitt, intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen zu extensivieren. Die Extensivierung erfolgt entsprechend des verbleibenden Defizits der Schutzgüter Boden und Wasser auf 0,37 ha Intensivgrünland auf dem Flurstück Nr. 1748. Auf dieser Fläche findet gleichzeitig der Ausgleich für das Schutzgut Flora/Fauna statt: Das Defizit von 89.227 Biotopwertpunkten wird durch die Extensivierung von 0,37 ha Intensivgrünland ausgeglichen.

Unter Garantie einer dauerhaften extensiven Bewirtschaftung oder Pflege der Ausgleichsfläche (Verzicht auf Düngung und Biozideinsatz, mehrmalige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes in den ersten drei Jahren, danach zweischrüge Mahd, frühester Schnittzeitpunkt ist jeweils der 15. Juni) gilt der Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser und Flora/Fauna als ausgeglichen.

8. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Das Plangebiet befindet sich im Grundbesitz der Gemeinde und der LEG, so daß hier zur Realisierung der Planung eine freiwillige bodenordnende Maßnahme möglich ist.

9. ERSCHLIESUNGSKOSTEN

Die Kosten für die Erschließung werden vom Erschließungsträger übernommen. Erschließungskosten fallen für die Gemeinde nicht an.

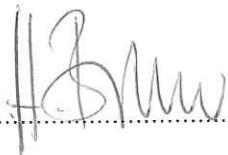
10. PLANDATEN

Plangebiet	ca. 1,00 ha	100 %
Nettobaufäche	ca. 0,68 ha	68 %
öffentliche Grünfläche incl. Kinderspielplatz	ca. 0,12 ha	12 %
Straßen, Wege / Verkehrsgrün	ca. 0,20 ha	20 %

Zahl der Wohneinheiten (ca.)	2 Einzelhäuser x 2 WE =	4 WE
	4 Doppelhäuser x 4 WE =	16 WE
	3 Reihenhäuser x 3 WE =	9 WE
Zahl der möglichen Wohneinheiten	29 WE	
Zahl der möglichen Einwohner bei ca. 3 EW/WE	ca. 85 EW	

Aufgestellt vom Planfertiger:

Kressbronn am 18.09.01



Dipl.-Ing. Binder
Freie Architekten Fakler-Binder

Gebilligt vom Gemeinderat:

Eriskirch am 18.9.2001



Bürgermeister Spieth
Gemeinde Eriskirch