

## **§ 3 Nr. 3 der Satzung des Bebauungsplanes „Bündten II“, Baltersweil**

### **Bebauungsplan „Bündten II“**

### **Gemeinde Dettighofen, Ortsteil Baltersweil, Landkreis Waldshut**

### **Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsplanung**

#### **1. Vorbemerkung**

Am südöstlichen Ortsrand von Baltersweil plant die Gemeinde Dettighofen die Ausweisung eines Wohnbaugebietes (s. Abb. 1). Die Fläche wurde bereits im Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes einer Eingriffsbeurteilung unterzogen und als realisierbar eingestuft, zumal besser geeignete Alternativflächen nicht zur Verfügung stehen. Nach § 1 BauGB muss auch der Bebauungsplan einer Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsplanung unterzogen werden.

Im einzelnen ist abzuschätzen, welche Beeinträchtigungen mit der Realisierung der Planung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Arten- und Biotopschutz sowie für die Landschaft insgesamt verbunden sind. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind laut Gesetz zu vermeiden, unvermeidbare in ihren Auswirkungen zu minimieren. Für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen müssen Kompensationsmaßnahmen definiert werden, deren Umsetzung einen Ausgleich des Eingriffes herbeiführen.

#### **2. Vorgehen**

Auf Grund der Voruntersuchungen musste keine differenzierte Datenerhebung mehr erfolgen, es genügte eine Überprüfung vor Ort, inwieweit sich die aktuellen Gegebenheiten seit den Erhebungen von 1999 verändert haben.

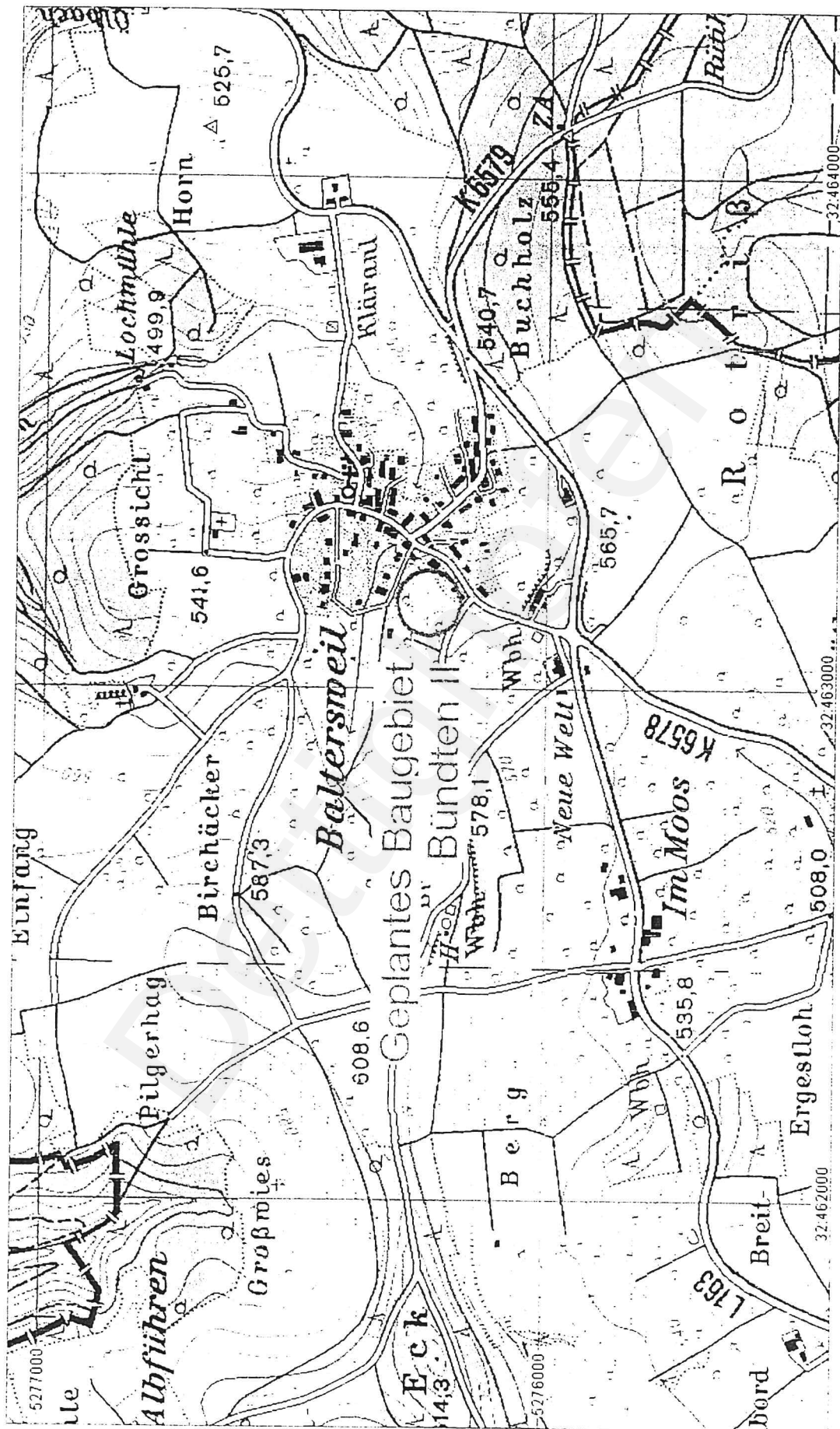


Abb. 1: Lage des geplanten Baugebietes (Ausschnitt TK 1 : 25.000)

Top Karte 1:25000 Baden-Württemberg (Su3)

### **3. Planungsvorgaben**

Durch das Vorhaben wird eine Fläche von etwa einem  $\frac{3}{4}$  Hektar in Anspruch genommen auf Grundflächen von durchschnittlich 700 m<sup>2</sup> sollen 10 Bauplätze ausgewiesen werden. Die vorgegebene Grundflächenzahl beträgt 0,4. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen soll entweder über Versickerungsmulden dem Grundwasser zugeführt oder in Zisternen zurückgehalten werden. Der Überlauf der Zisterne ist ebenfalls einer Versickerungsmulde zuzuführen. Zum Schutz des Bodens wird ein sparsamer und schonender Umgang vorgegeben, Befestigungen im Umfeld der Gebäude sind mit wasserdurchlässigen Belägen vorzunehmen. Nähere Details können den Planunterlagen entnommen werden.

### **4. Eingriffsbeurteilung**

#### **4.1 Bestand (Abb. 2)**

Das Gebiet Bündten II liegt am südöstlichen Ortsrand von Baltersweil auf einem sanft nach Nordwesten abfallenden Hang. Es grenzt an eine bereits bestehende einreihige Bebauung am Schützenweg, die im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist. Bis vor kurzem wurde das Planungsgebiet, auf dem knapp ein Dutzend Streuobstbäume, stehen als Grünland relativ extensiv bewirtschaftet. Südöstlich schließt eine kleine Ackerfläche und schließlich ein weiterer Streifen mit Obstbäumen an.

#### **4.2 Biotopausstattung**

Die Biotopausstattung wurde bereits genannt. Bei der beanspruchten Fläche handelt es sich um eine Streuobstwiese mit aufgelockertem Baumbestand, der u.a. einen besonders prägenden Birnbaum aufweist. Die Wiese als solche wurde zwar vergleichsweise extensiv bewirtschaftet, ihr pflanzliches Artenspektrum ist dennoch tendenziell verarmt (Fragment einer Glatthaferwiese). Aufbau und Erscheinungsbild werden wesentlich von Süßgräsern bestimmt, auffällig blühende Kräuter sind nur sehr spärlich vertreten. Der aktuelle Zustand weist auf eine Vernachlässigung der Nutzung in jüngster Vergangenheit hin.



**Abb. 2: Aktueller Bestand: Vernachlässigte Glatthaferwiese mit Streuobstbestand**

#### 4.3 Bewertung des Istzustandes

- **Boden: hohe Wertigkeit**

Bei den Böden des Planungsgebietes handelt es sich um produktive Lehm-  
böden (Parabraunerden), die durch Verwitterung der Unteren Süßwasser-  
molasse entstanden sind. Vorbelastungen durch Nutzung oder Versiegelung  
sind keine erkennbar.

- **Wasserhaushalt: mittlere Wertigkeit**

Das Planungsgebiet liegt in Zone IIIb des Wasserschutzgebietes der Klett-  
gaurinne. Der Wasserhaushalt ist derzeit unbeeinträchtigt. Das Nieder-  
schlagswasser kann größtenteils versickern, nur nach starken Nieder-  
schlagsereignissen kommt es zum Abfluss über die Oberfläche. Eutrophie-  
rungen oder sonstige belastende Einträge aus der praktizierten landwirt-  
schaftlichen Nutzung ließen sich nicht feststellen.

- **Luft/Lokalklima: mittlere Wertigkeit**

Bezüglich des Schutzgutes Luft und Lokalklima nimmt das Planungsgebiet  
eine durchschnittliche Stellung ein. Der Kaltluftabfluss ist durch die vorhan-  
dene Bebauung bereits gebremst. Auf der Fläche selbst gibt es keine Vorbe-  
lastungen.

- **Arten und Biotope: mittlere Wertigkeit**

Nach aktuellem Kenntnisstand kommen auf den Wiesen keine faunistisch  
oder floristisch besonders schutzbedürftigen Arten vor. Das auftretende  
Spektrum setzt sich vielmehr aus weit verbreiteten, konkurrenzstarken Arten  
zusammen, während hochgradig spezialisierte und konkurrenzschwache  
fehlen. Der Obstbaumbestand bildet sowohl ökologisch als auch landschaft-  
lich einen wichtigen Bestandteil, im Siedlungsrandbereich von Baltersweil

sind jedoch vergleichbare Bestände in deutlich größerer Ausdehnung noch vergleichsweise weit verbreitet.

- **Landschaftsbild, Erholungsfunktion: mittlere Wertigkeit**

Das Planungsgebiet bildet einen harmonisch in das Landschaftsbild eingebundenes, historisch gewachsenes Element, das von außerhalb einsehbar ist und wahrgenommen werden kann. Eine direkte Funktion für die Naherholung erfüllt es jedoch nicht.

#### 4.4 Eingriffsbeurteilung

- **Boden**

Durch die Realisierung des Bauvorhabens geht ein Dreiviertel Hektar Freifläche verloren und ca. 3000 m<sup>2</sup> Boden werden versiegelt, weitere Flächen werden im Zuge der Baumaßnahmen verändert.

- **Wasserhaushalt**

Inwieweit sich der Wasserhaushalt der Fläche ändern wird, hängt davon ab, in welchem Umfang Zisternen gebaut und das Niederschlagswasser zurückgehalten wird. Teile des anfallenden Wassers werden auch weiterhin der Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen. Durch zurückgehaltenes Wasser, das in Haus oder Garten genutzt wird, reduziert sich der Verbrauch von Trinkwasser. Eine Belastung des Kanalsystems und ebenso der offenen Fließgewässer als Vorflut wird vermieden. Mit der Nutzung als Wohngebiet sind außerdem keinerlei stoffliche Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers innerhalb der Grundwasserschutzgebietszone IIIb verbunden.

- **Luft/Lokalklima**

Luft und Lokalklima werden geringfügig in Form von punktuell erhöhter Erwärmung und Abgasemissionen der Heizanlagen und Kraftfahrzeuge beeinflusst. Außergewöhnliche Belastungen oder Beeinträchtigungen sind damit nicht verbunden.

- **Arten und Biotope**

Der Verlust der Streuobstbestände und der extensiv bewirtschafteten Wiese führt zu einer Veränderung des floristischen und faunistischen Artenspektrums. Auch in gut durchgrünten Hausgärten können sich viele der derzeit vorkommenden Arten nicht halten und werden durch störungstolerantere ersetzt.

- **Landschaftsbild/Naherholung**

Das Landschaftsbild der Fläche verliert durch die Bebauung an Attraktivität. Die Erholungsfunktion für die ortsansässige Bevölkerung wird jedoch kaum geschmälert, da im direkten Umfeld eine abwechslungsreiche und vielfältig strukturierte Landschaft anschließt.

#### **4.5 Vermeidung, Minimierung**

Die Auswahl des Baugebietes Bündten II erfolgte aus nachvollziehbaren Gründen. Ökologisch deutlich besser geeignete Alternativflächen sind in Baltersweil nicht vorhanden. Um baubedingte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden, wurden in der Satzung Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung von Zufahrten und Stellplätzen gemacht. Durch die Versickerung von Niederschlagswasser bzw. dessen Rückhaltung werden schwerwiegende Auswirkungen auf den Wasserhaushalt vermieden. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung des Schutzgutes Arten und Biotope sind nicht vorgesehen.

#### **4.6 Ausgleich**

Insbesondere die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden müssen durch geeignete Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Da eine Entsiegelung von Flächen in entsprechendem Umfang nicht möglich ist, wird als Ersatzmaßnahme die Wiederherstellung eines Flachwasserteiches empfohlen, der generell dem Naturhaushalt, speziell jedoch dem Schutzgut Arten und Biotope zu Gute kommt.

Bei dem Tümpel handelt es sich um ein Kleingewässer ca. 500 Meter westlich des Planungsgebietes. Der Tümpel wurde künstlich angelegt und als §-24a-Biotop kartiert. Er nimmt eine flache Mulde ein, die durch einen Damm zum angrenzenden Bach hin abgedichtet ist. Wasser wird aus einem verdolten Überlauf einer Quelfassung im Seitenschluss zugeführt. Derzeit versickert das Wasser durch eine undichte Stelle im Boden. Der Teichgrund ist vollständig mit Pflanzenarten der Röhrichte, Großseggenriede, Klein-Röhrichte und Flutrasen überzogen. Hauptarten sind dabei Breitblättriger Rohrkolben (*Typha latifolia*) und Sumpfsegge (*Carex acutiformis*). Durch das Leck im Boden hat der Teich vor allem als Lebens- und Fortpflanzungshabitat der aquatischen und amphibischen Tierwelt an Wert grundlegend verloren.

Ziel der Ersatzmaßnahme für das Baugebiet Bündten II sollte es sein, diesen Teich wiederherzustellen. Dazu ist zum einen die vollständige Entnahme des Aufwuchses (kompostierfähiges Material) und eine Abdichtung des Teichgrundes vorzunehmen. Falls die Versickerungsstelle nicht mit vorhandenem Material nachhaltig abgedichtet werden kann, sollte geeignetes bindiges Material von außerhalb eingebracht werden. Im Zuge dieser Maßnahme sollte zur Förderung begleitender Hochstaudenfluren gleichzeitig der Damm gemulcht werden, auf dem sich dichtes Gestrüpp aus Brombeeren breit gemacht hat.

Zur optischen Einbindung und Auflockerung des Baugebietes ist das Pflanzen je eines einheimischen Laubbaumes pro 150 m<sup>2</sup> vorgegeben. Ergänzend sollte auf der Fläche des in seiner Funktion hinfällig gewordenen öffentlichen Weges westlich des Baugebietes eine Reihe hochstämmiger Streuobstbäume gepflanzt werden.

## **6. Zusammenfassende Bilanzierung**

In Tab. 1 sind die bisherigen Ausführungen in einer zusammenfassenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für jedes einzelne Schutzgut aufgeführt. Die durch den geplanten Eingriff verursachten Beeinträchtigungen sind in ihrer Art

**Tab. 4: Gesamtbilanz des Eingriffs**

| <b>Schutzgut</b>            | <b>Wertigkeit</b>                                                                                                                           | <b>Beeinträchtigung</b>                                                                                                      | <b>Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme</b>                                                                   |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Boden</b>                | mittlere Wertigkeit, keine erkennbaren Vorbelastungen                                                                                       | Verlust ökologisch funktionsfähiger Freifläche; Versiegelung von ca. 0,3 ha; baubedingte Veränderung                         | Wiederherstellung eines ehemals vorhandenen Tümpels (§-24a-Biotop)                                  |
| <b>Wasserhaushalt</b>       | durchschnittliche Bedeutung für Grundwasser-Neubildung, keine Vorbelastung                                                                  | Versiegelung durch Anlage von Zisternen und Versickerungsgruben abgeschwächt; keine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität | kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich                                                            |
| <b>Luft</b>                 | durchschnittliche Bedeutung ohne Sonderfunktionen; ohne Vorbelastung                                                                        | Geringfügige Veränderungen der mikroklimatischen Gegebenheiten durch Abstrahlung und Emissionen                              | kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich                                                            |
| <b>Arten- und Biotope</b>   | extensiv genutzte Mähwiesen frischer Standorte mit weit verbreiteten Arten und lockerem Streuobstbestand von insgesamt mittlerer Wertigkeit | Verlust von extensiv genutztem Grünland und Streuobstbäumen                                                                  | Ersatzpflanzung auf den Grundstücken vorgesehen, Neupflanzung einer Baumreihe auf öffentlichem Grün |
| <b>Landschaft/ Erholung</b> | mittlere Bedeutung des Landschaftsbildes, geringe Bedeutung für Naherholung                                                                 | Abwertung des Landschaftsbildes; durch Pflanzung von Bäumen abgeschwächt                                                     | s.o.                                                                                                |

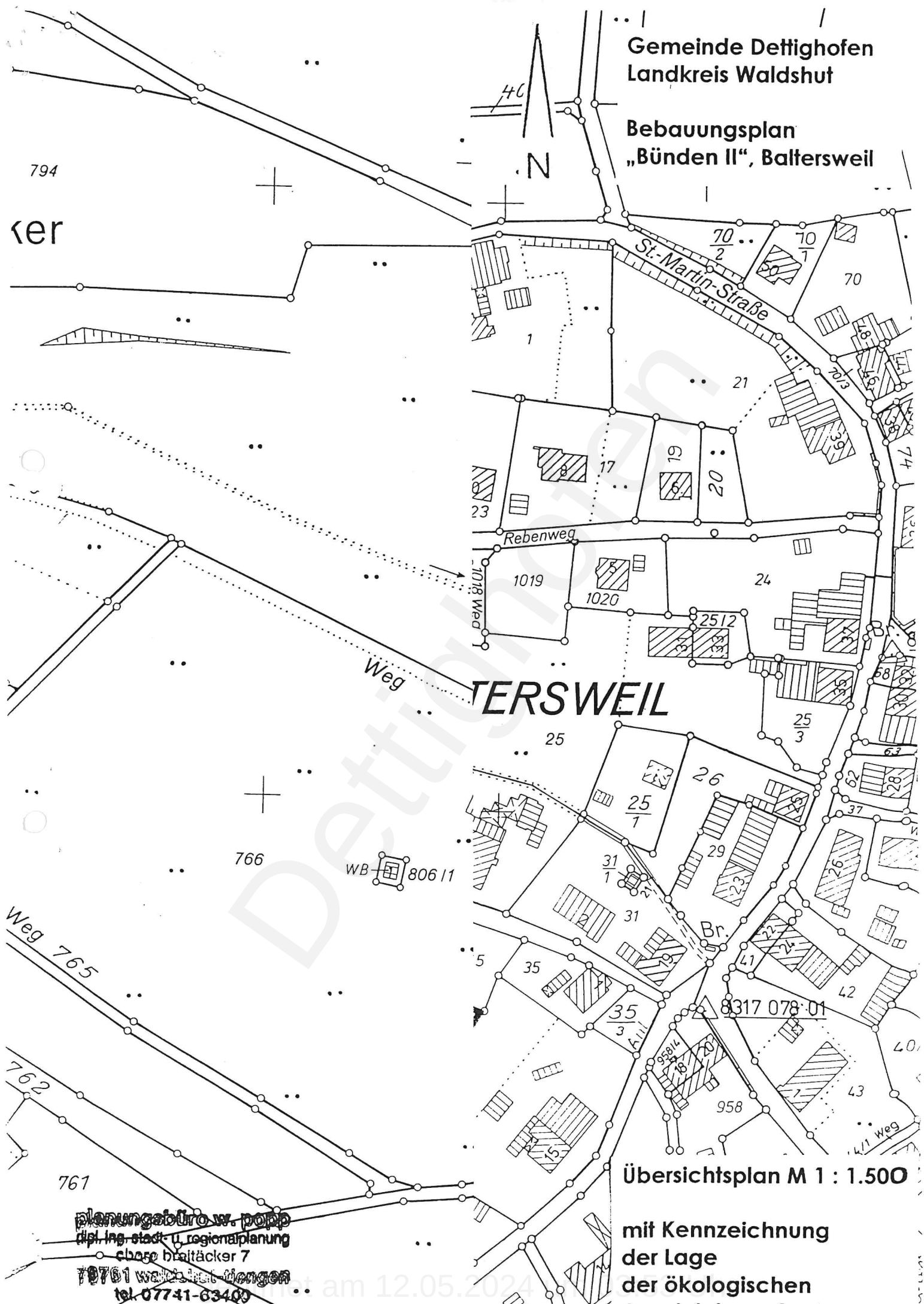
und in ihrem Umfang auf ein vertretbares, kaum weiter zu verringerndes Minimum reduziert. Die vorgeschlagene Ersatzmaßnahme zur Wiederherstellung des Tümpels und der damit verbundenen Aufwertung eines geschützten Biotopes erscheint für eine Kompensation ausreichend und adäquat.

Gottmadingen, 15.11.2003

  
Dipl. Biol. J. Kiechle

Gemeinde Dettighofen  
Landkreis Waldshut

Bebauungsplan  
„Bünden II“, Balzersweil



**TERSWEIL**

Übersichtsplan M 1 : 1.500

mit Kennzeichnung  
der Lage  
der ökologischen

Planungsbüro W. Popp  
dipl. Ing. Stadt- u. Regionalplanung  
Chorenstr. 7  
76701 Waldshut-Tengen  
Tel. 07741-63400

am 12.05.2024