§ 3 Nr. 3 der Satzung des Bebauungsplanes „Bünden 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 Eingriffbeurteilung 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.

Dettighofen
geöffnet am 14.05.2024 um 21:02 Uhr

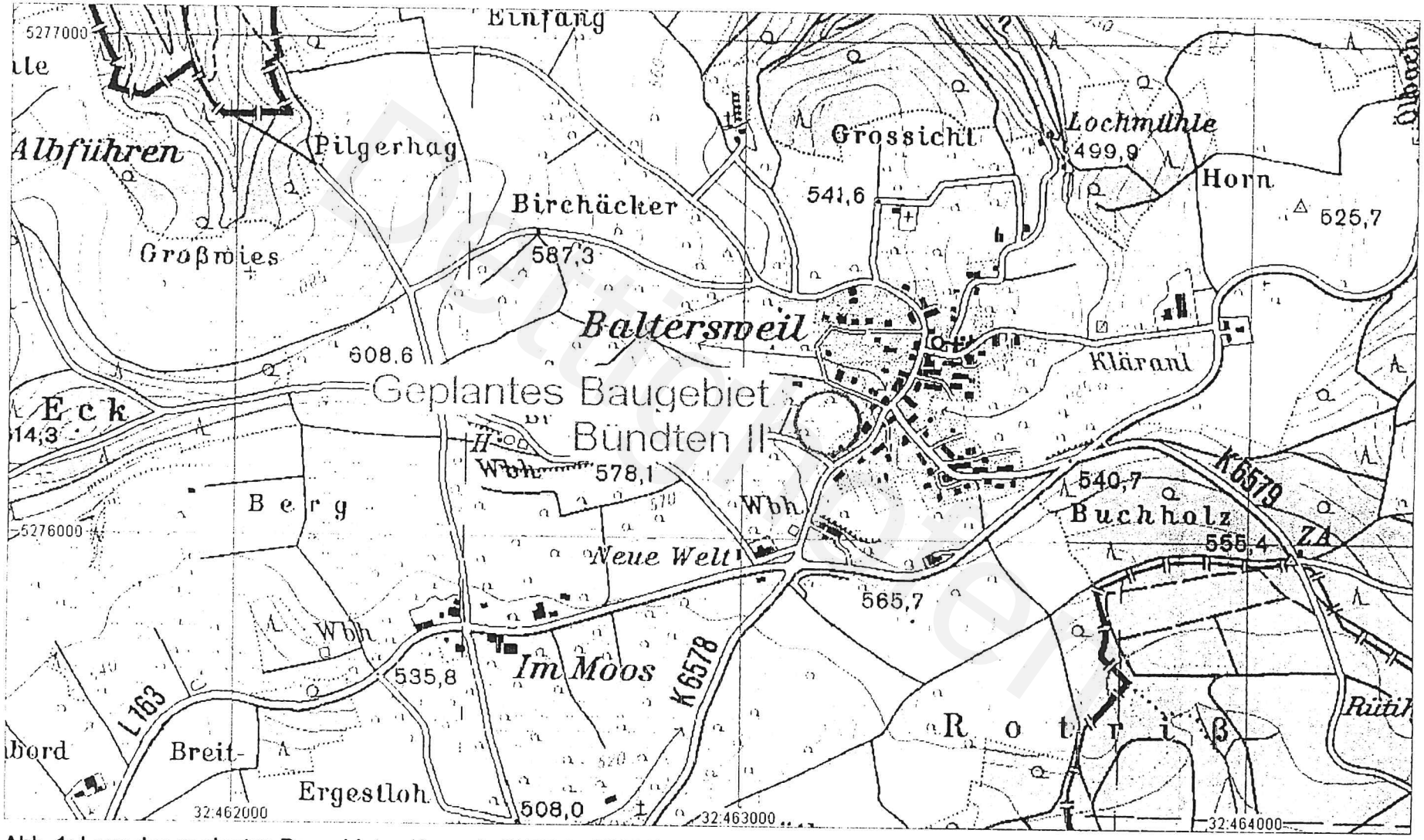


Abb. 1: Lage des geplanten Baugebietes (Ausschnitt TK 1 : 25.000)

© Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2002 - Seite (1,1)
Top. Karte 1:25000 Baden-Württemberg (Süd)

geöffnet am 14.05.2024 um 21:02 Uhr

3. Planungsvorgaben

Durch das Vorhaben wird eine Fläche von etwa einem ¾ Hektar in Anspruch genommen auf Grundflächen von durchschnittlich 700 m² 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.

Bettinghofen
geöffnet am 14.05.2024 um 21:02 Uhr

geöffnet am 14.05.2024 um 21:02 Uhr

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 Lehmböden (Parabraunerden), die durch Verwitterung der Unteren Süßwassermolasse entstanden sind. Vorbelastungen durch Nutzung oder Versiegelung sind keine erkennbar.

- **Wasserhaushalt: mittlere Wertigkeit**
  Das Plaunungsgebiet liegt in Zone IIIb des Wasserschutzgebietes der Klettgaurinne. Der Wasserhaushalt ist derzeit unbeeinträchtigt. Das Niederschlagswasser kann größtenteils versickern, nur nach starken Niederschlagsereignissen kommt es zum Abfluss über die Oberfläche. Eutrophierungen oder sonstige belastende Einträge aus der praktizierten landwirtschaftlichen 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 vorhandene Bebauung bereits gebremst. Auf der Fläche selbst gibt es keine Vorbelastungen.

- **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 landschaftlich einen wichtigen Bestandteil, im Siedlungsrandbereich von Baltersweil

Dettighofen
geöffnet am 14.05.2024 um 21:02 Uhr

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 m² 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.

Dettingen
geöffnet am 14.05.2024 um 21:02 Uhr

- **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.

Dokument
geöffnet am 14.05.2024 um 21:02 Uhr

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 Quellfassung 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 m² 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

geöffnet am 14.05.2024 um 21:02 Uhr

Tab. 4: Gesamtbilanz des Eingriffs

Schutzgut	Wertigkeit	Beeinträchtigung	Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme
Boden	mittlere Wertigkeit, keine erkennbaren Vorbelastungen	Verlust ökologisch funktionsfähiger Freifläche; Versiegelung von ca. 0,3 ha; baubedingte Veränderung	Wiederherstellung eines ehemals vorhandenen Tümpels (§-24a-Biotop)
Wasserhaushalt	durchschnittliche Bedeutung für Grundwasser-Neubildung, keine Vorbelastung	Versiegelung durch Anlage von Zisternen und Versickerungsgruben abgeschwächt; keine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität	kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich
Luft	durchschnittliche Bedeutung ohne Sonderfunktionen; ohne Vorbelastung	Geringfügige Veränderungen der mikroklimatischen Gegebenheiten durch Abstrahlung und Emissionen	kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich
Arten- und Biotope	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
Landschaft/ Erholung	mittlere Bedeutung des Landschaftsbildes, geringe Bedeutung für Naherholung	Abwertung des Landschaftsbildes; durch Pflanzung von Bäumen abgeschwächt	s.o.

geöffnet am 14.05.2024 um 21:02 Uhr

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

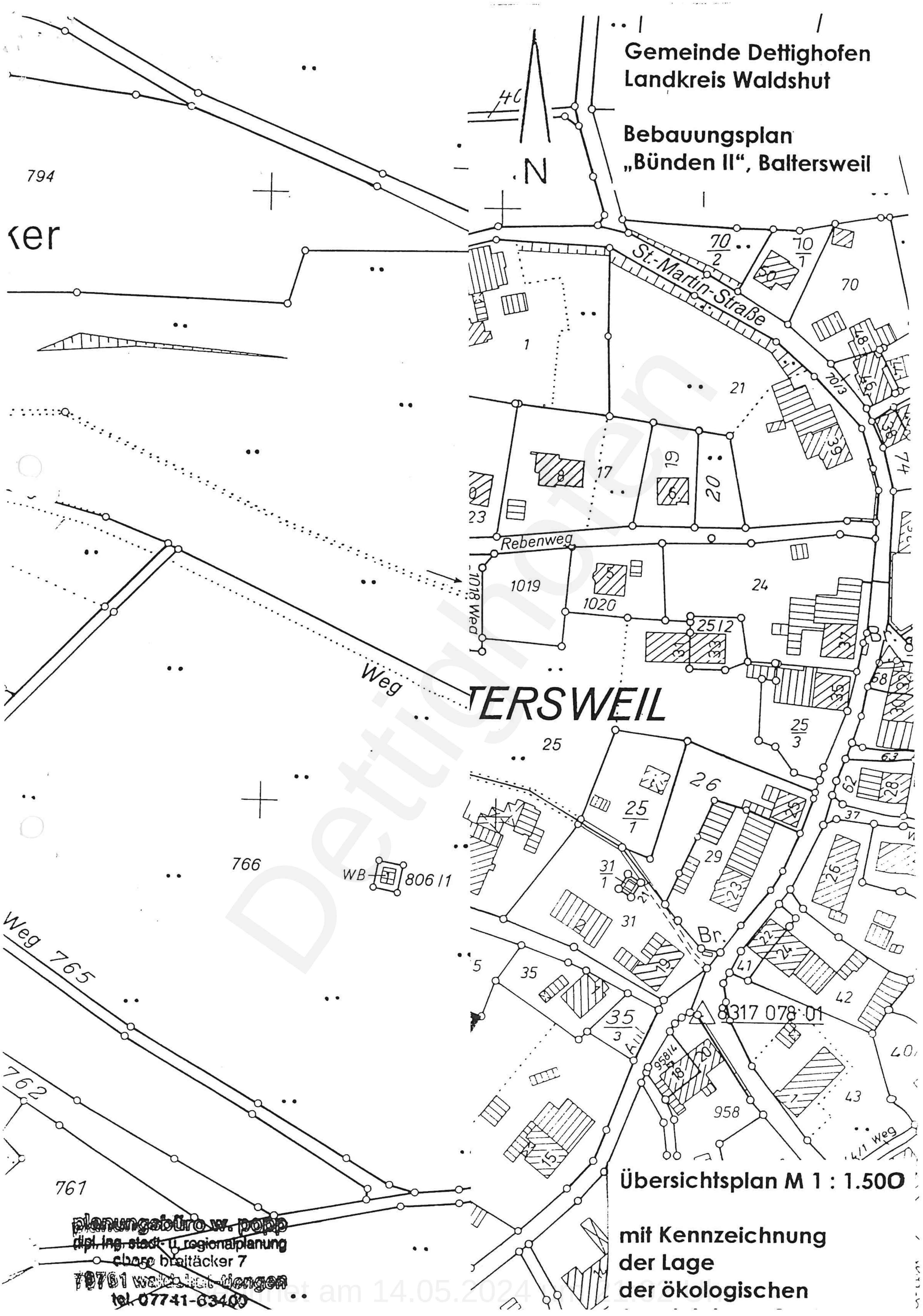
Dipl. Biol. J. Kiechle

Dettighofen

geöffnet am 14.05.2024 um 21:02 Uhr

Gemeinde Dettighofen
Landkreis Waldshut

Bebauungsplan
„Bünden II“, Baltersweil



Übersichtsplan M 1 : 1.500

mit Kennzeichnung
der Lage
der ökologischen

planungsbüro w. popp
dipl. ing. stadt- u. regionalplanung
obere breitäcker 7
79761 waldshut-tiengen
tel. 07741-63400

Dettighofen
...net am 14.05.2024 ...