

SATZUNG

der Gemeinde Ebenweiler über den Bebauungsplan für das Gebiet

„GEWERBEGEBIET IM MITTELÖSCH“

Der Gemeinderat der Gemeinde Ebenweiler hat in öffentlicher Sitzung am 13.09.1999 den Bebauungsplan für das Gebiet „Gewerbegebiet im Mittelösch“ aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902),
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV'90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
4. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) i.d.F. vom 03.10.1993 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.02.1999 (GBl. S. 65),
5. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2
Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen vom 03.08.1999 und textlichen Festsetzungen vom 13.09.1999.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 IV BauGB i.V.m. § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 III BauGB in Kraft.

Ebenweiler, den 13.09.1999


HEIGLE
(Bürgermeister)

Die vom Gemeinderat am 13.09.99 beschlossene Satzung wurde dem Landratsamt Ravensburg angezeigt und mit der öffentlichen Bekanntmachung am 08.10.1999 rechtsverbindlich.
Altshausen, den 20.12.1999



BEBAUUNGSPLAN

GEMEINDE EBENWEILER „GEWERBEGEBIET IM MITTELÖSCH“

Textteil

Fassung vom 13. September 1999

Auftraggeber:

Gemeinde Ebenweiler
vertreten durch Herrn Bürgermeister Hermann Heigle
Unterwaldhauser Straße 2
88370 Ebenweiler

Bearbeitung:

Mathias Wätzig
Dipl.-Ing. freier Architekt
Oberhofstraße 9
88370 Ebenweiler

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET IM MITTELÖSCH“ EBENWEILER

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet im Mittelösch“ in Ebenweiler

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (Gbl. S. 521).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (Gbl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.1998 (Gbl. 1998 S. 418).

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE - gem. § 8 BauNVO) entsprechend den
Einschrieben im Plan.

Zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO.

Nicht zulässig sind Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Die Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO erheblich belästigende Gewerbebetriebe nicht zulässig. Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

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

§§ 16 - 21 Baunutzungsverordnung entsprechend den Einschrieben im Plan.
Geregelt durch Festlegung der GRZ (Grundflächenzahl), der GFZ (Geschoßflächenzahl) und der max. Gebäudehöhe (GH).

Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der max. GH ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), oberer Bezugspunkt ist Oberkante Dachhaut.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

§ 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) „Offene Bauweise“ entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.4 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

Überschreitungen von Baugrenzen durch fassadengliedernde Vorsprünge von max. 1,00 m Tiefe und max. 4,00 m Breite sind zulässig.

Die Gesamtbreite der Überschreitungen darf jedoch nicht mehr als 1/5 der ausgeführten Gebäudefassade betragen (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

In den überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB):

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf max. 1,0 m über Straßenniveau liegen.

1.7 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

Stellung der Hauptbaukörper gemäß Hauptfirstrichtung.

1.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB):

Der Bebauungsplan wird durch einen Grünordnungsplan ergänzt. Dieser ist rechtlicher Bestandteil des Bebauungsplanes, *Fertigungsdatum: 13.09.1999*
Die unbebauten Grundstücksflächen sind entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes anzulegen.

In den im Plan festgesetzten Flächen 'zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' ist die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen (Lagerplätze usw.) unzulässig.

1.8.1 Pflanzgebot in Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanzV in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.1. PlanzV) als 'Feldhecke mittlerer Standorte', als 'Feldgehölz mit heimischen Arten' und als 'Einzelbaum naturraum- oder standorttypischer Arten' nach folgender Pflanzliste:

Bäume

Obsthochstämme

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Großsträucher und Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Ribes grossularia	Stachelbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Dachform + Dachneigung (§ 74 (1) LBO):

Als Dachform sind Sattel-oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 12°-35° zulässig.

Dachaufbauten sind zulässig.

Der Dachüberstand an Ortgang und Traufe muß mindestens 0,50 m betragen.

Das Dacheindeckungsmaterial muß einen dauerhaften roten Farbton und eine strukturierte Oberfläche aufweisen, um die Dachfläche aufzulockern. Dachdeckung mit grellen Farben, glänzenden Metall- oder hellen Kunststoffoberflächen ist nicht zugelassen.

2.2 Außenwandflächen (§ 74 (1) LBO):

Die Fassaden der Gebäude müssen verputztes Mauerwerk oder Holz aufweisen oder Kombinationen dieser Materialien zeigen.

Grelle Farben und glänzende Metalloberflächen sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) LBO):

Einfriedungen können als Zäune mit max. 2 m Höhe ausgeführt werden.

Entlang der Straße sind die Zäune mind. 50 cm vom Fahrbahn- bzw. Gehwegrand zurückversetzt in der Abpflanzung zu führen.

2.4 Anlagen der Außenwerbung / Licht (§ 74 (1) LBO):

Anlagen der Außenwerbung sind oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe nicht zulässig.

2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) LBO):

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Minimum zu beschränken und dem bestehenden Gelände anzupassen.

III. HINWEISE

1. Sollten sich bei Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten) zeigen, ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.
Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
2. Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 4 BodSchG; §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).
3. Das anfallende Abwasser ist der Ortskanalisation und damit der Kläranlage zuzuführen.
4. In Straßenlaternen und privaten Beleuchtungseinrichtungen sollen Lampen mit möglichst geringer Auswirkung auf fliegende Nachtinsekten verwendet werden (dem jeweiligen Stand der Technik entsprechend, z.B. Natriumdampf - Niederdrucklampen).
5. Anfallendes Erdaushubmaterial und evtl. anfallendes Abbruchmaterial sind nach den Bestimmungen des Abfallgesetzes vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Das Erdaushubmaterial soll soweit möglich wieder im Baugebiet verwendet werden.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Ebenweiler, den 07.05.1998

geändert: 12.04.1999
geändert: 03.08.1999
geändert: 13.09.1999

Mathias Wätzig
Dipl. Ing. freier Architekt
Oberhofstraße 9
88370 Ebenweiler
Fon 07584/913007
Fax 07584/91301

Gebilligt vom Gemeinderat
der Gemeinde Ebenweiler am

13.09.99 beschlossen

Ebenweiler, den 14.09.1999



.....
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet im Mittelösch“ in Ebenweiler

I. Erfordernis der Planaufstellung (§ 1 (3) BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet im Mittelösch“ zur Ausweisung von Gewerbegebietsflächen folgt die Gemeinde Ebenweiler ihrer kommunalen Verpflichtung, dem Bedarf an Gewerbegebietsflächen in ortsnaher Lage ausgewogen entgegenzuwirken und weitere Gewerbegebietsflächen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als Planungsziel zu sichern.

II. Einführung in die Bauleitplanung (§ 1 (4) BauGB)

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet im Mittelösch“ konkretisiert als verbindlicher Bauleitplan mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE § 8 BauNVO) die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Nutzung der Grundstücke nach den Maßgaben des Baugesetzbuches.

Das im Bebauungsplan „Gewerbegebiet im Mittelösch“ gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet folgt der Zweckbestimmung im Plangebiet in Anpassung an die bestehenden wie geplanten Gebietseigenarten der Umgebung sowohl hinsichtlich der Maßgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen, als auch für die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung in der Gemeinde. Das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet bildet damit eine Fortführung der entlang der Mittelöschstraße gewerblich genutzten Flächen.

Die künftigen Bauflächen sind als EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die künftigen Gebäude sind in bis zu zweigeschossiger offener Bauweise zu errichten.

Zulässig im Gewerbegebiet sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 12°-35°.

III. Erschließung, Versorgung und Entsorgung, Bodenschutz

Das künftige Gewerbegebiet wird verkehrsgünstig über die Mittelöschstraße erschlossen.

Ein Anschluß der Gebäude an die öffentliche Wasserversorgung ist gesichert. Im Zuge der Wasserversorgung des Gebietes wird auch die Löschwasserversorgung sichergestellt. (Auf das Arbeitsblatt DVGW-W 405 wird verwiesen).

Anfallendes Abwasser wird der Ortskanalisation zugeführt. Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert und abfließendes Wasser der Kläranlage zugeführt.

IV. Grünordnung / Naturschutz

Für das gesamte Bebauungsplangebiet ist ein Grünordnungsplan erstellt worden. In ihm sind u.a. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 1a BauGB dargestellt. (Textteil zum Grünordnungsplan siehe Anlage)

V. Flächenaufteilung

Gesamtfläche	: ca. 0,55 ha =	100 %
Geplante Bebauung	: ca. 0,12 ha =	22 %
Geplante Hoffläche	: ca. 0,23 ha =	42 %
Grünfläche	: ca. 0,20 ha =	36 %

↳ 5.500 qm

(außerhalb des Geltungsbereichs wurden weitere Grünflächen als Ausgleichsflächen gem. GOP mit festgesetzt.)

Aufgestellt vom Planfertiger:

Gebilligt vom Gemeinderat
der Gemeinde Ebenweiler am

Ebenweiler, den 07.05.1998

13.09.99 beschlossen

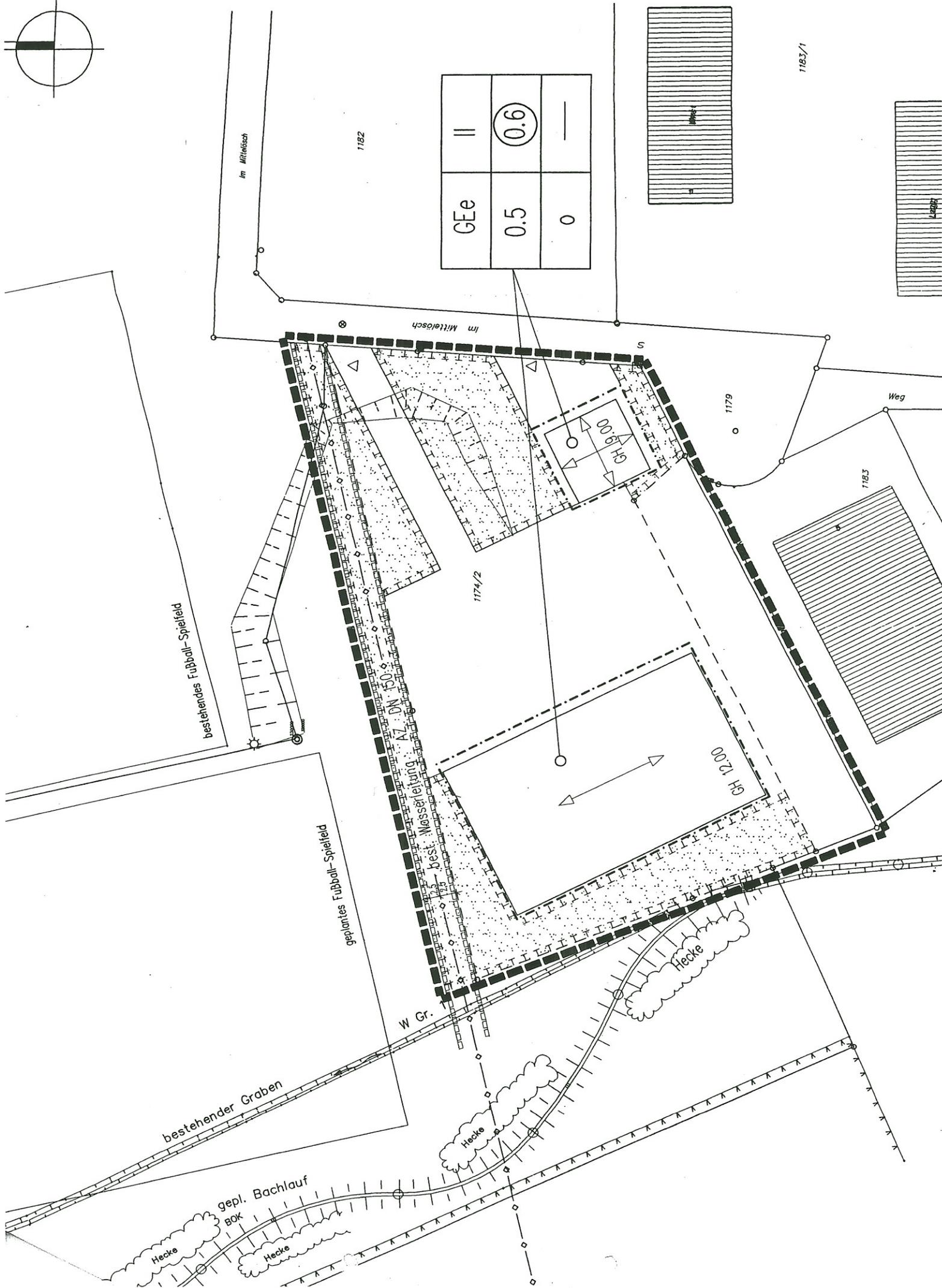
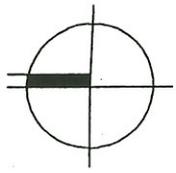
geändert 12.04.1999
geändert 03.08.1999
geändert 13.09.1999

Ebenweiler, den 14.09.1999

Mathias Wätzig
Dipl. Ing. freier Architekt
Oberhofsstraße 9
88370 Ebenweiler
Fon 07584/91300
Fax 07584/91301



.....
Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG

	eingeschränktes Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse	(§ 20 BauNVO)
	Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)
	Geschossflächenzahl	(§ 20 BauNVO)
	offene Bauweise	(§ 22 (2) BauNVO)
	max. zulässige Gebäudehöhe ü.EFH in m (als Beispiel)	(§ 9 (1) 1 BauGB)
	Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfährtrichtung)	(§ 9 (1) 2 BauGB)
	Baugrenze	(§ 23 (3) BauNVO)
	mit Leitungsrecht belastete Flächen (mit Bezeichnung)	(§ 9 (1) 21 BauGB)
	vorhandene Wasserleitung	(§ 9 (1) 13 BauGB)
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	(§ 9 (1) 20 BauGB)
	private Grünfläche	(§ 9 (1) 15 BauGB)
	vorhandene Grundstücksgrenzen geplante Grundstücksgrenzen	(§ 9 (7) BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	

FULLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Max. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

Die vom Gemeinderat am 13.09.99 beschlossene Satzung wurde dem Landratsamt Ravensburg angezeigt und mit der öffentlichen Bekanntmachung am 08.10.1999 rechtsverbindlich.
Altshausen, den 20.12.1999



Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB) am 20.01.1997

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) am 22.02.1997

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) am 26.02.1997

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 12.04.1999

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 25.05.1999 bis 25.06.1999

Auslegung öffentlich bekannigemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 14.05.1999

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) am 13.09.1999



Ausfertigt: Ebenweiler, den 14.09.1999
Bürgermeister

Angezeigt gem. § 11 BauGB am

Rechtskräftig durch Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 10 BauGB am

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEBEZIEH IM MITTELOSCH" GEMEINDE EBENWEILER

PLANKING: Mathias Wölz
Ordnungsamt, Ebenweiler Rathaus
8870 Ebenweiler
Tel. 07594/9150
Fax: 07594/9152

BAUHER: GEMEINDE EBENWEILER

Masstab: 1/500
fertigt: 07.05.1998
revidiert: 27.04.1999 / 03.08.1999

**Grünordnungsplan
mit Stellungnahme im Textteil
nach §1a BauGB zum Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Mittelösch"
Gemeinde Ebenweiler**

Textteil
Fassung vom 13. September.1999

Auftraggeber:

Gemeinde Ebenweiler
vertreten durch Herrn Bürgermeister Heigle

Entwurfsbearbeitung:

Ingenieurbüro
für Freiraum- und
Landschaftsplanung,
Bauleitung
Dipl. Ing. (FH) Kurt Rau
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt

Weinbergstraße 18
88214 Ravensburg

1 Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
- 1.2 Naturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung vom 29.03.1995 (Gbl. S.386), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1995 (Gbl. 1996, S.29)
- 1.3 Rechtliche Grundlage für Ausgleichsmaßnahmen, die vor der Realisierung der einen Eingriff darstellenden Maßnahme geplant und durchgeführt werden, ist §135 BauGB. In Absatz 2 ist festgelegt, daß die „Maßnahmen zum Ausgleich (...) bereits vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung durchgeführt werden können. Diese Möglichkeit ist sowohl aus naturschutzfachlicher, als auch planerischer Sicht zu begrüßen, da damit den Gemeinden ermöglicht wird, ihre Maßnahmen zum Ausgleich längerfristig zu koordinieren und ein sinnvolles Flächenmanagement zu betreiben.

2 Grünordnung

2.1 Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

Für die Bebauungsplanung des Bereichs Mittelösch/ Mittelwiesen I werden die Flächennutzungen ermittelt und hinsichtlich des Eingriffes den geplanten und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Im Sinne einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (nach §135 (2) BauGB) wird bereits bei zwei Flächen westlich und nördlich des künftigen Sportplatzes mit der Umgestaltung begonnen. Die Maßnahmen haben die Zielsetzung, schon vor Verwirklichung des Bebauungsplanes die Belange von Natur und Landschaft in die Bauleitplanung einzubeziehen.

2.2 Beschreibung der Planung (Eingriff)

Für das Gelände westlich der Landesstraße 289 am Zubringer "Zum Mittelösch" ist eine Bebauung einschließlich der notwendigen Erschließungswege und Hofflächen vorgesehen. Es handelt sich dabei um zwei gewerblich genutzte Gebäude mit einer Grundfläche von 1.050m² und 140m². Die zugeordneten Hofflächen und Zufahrten mit einer Gesamtfläche von 2.340m² werden vollständig versiegelt. Die verbleibenden unbebauten Flächen sind für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

2.3 Abgrenzung und Beschreibung der Ausgleichsflächen

2.3.1 Ausgleichsflächen im Planungsgebiet

Die Ausgleichsflächen im Bereich der oben beschriebenen Bebauungsplanung mit einer Gesamtfläche von 1.860m² befinden sich westlich und nördlich des geplanten Hallengebäudes, entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches und zwischen der Zufahrt zum Hallengebäude und der Zufahrt zum Bürogebäude. Die größere Fläche westlich und nördlich der geplanten Halle umfaßt 1.330m², die Fläche zwischen der Zufahrt zum Hallengebäude und der Zufahrt zum Bürogebäude 530m².

2.3.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes

Der sich im Rahmen vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bereits in Umgestaltung begriffene Bereich befindet sich westlich des künftigen Sportplatzes sowie im Norden des angrenzenden Spielplatzes zwischen "Unterwaldhauser Straße" und "Fleischwanger Straße". Er hat eine gesamte Grundfläche von ca. 5300m². Umgeben ist die Fläche von Wirtschaftsgrünland sowie einer lockeren Ansiedlung von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden im Norden und Osten.

Vor dem Bau des Sportplatzes wurde das Gelände von einem nach Norden abfließenden offenen Graben durchquert. Mittlerweile ist der Graben zugeschüttet. Das Wasser fließt nun in einem neuen Bachbett, ist jedoch nach wie vor ab der Grenze des an die "Unterwaldhauser Straße" stoßenden Grundstücks verrohrt und verläuft ab dort unterirdisch.

2.4 Landschaftsplanerisches Konzept

2.4.1 Bestandsaufnahme

2.4.1.1 Als Grundlage für das landschaftsplanerische Konzept wurde eine Bestandsaufnahme des Planungsgebietes und des mit ihm in funktionalem Zusammenhang stehenden Umfeldes vor und nach der Realisierung der Maßnahmen durchgeführt. Die gesamte Fläche wird als Wirtschaftswiese genutzt und ist nach dem "Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben und Bewerten von Arten, Biotopen und Landschaft" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg zu großen Teilen als *Intensivgrünland als Dauergrünland* einzustufen. Dabei handelt es sich um Grünland, das aufgrund starker Düngung und häufigen Schnittes sehr artenarm ist und nur weit verbreitete nitrophile Arten aufweist. Typisch ist eine dicht schließende Schicht aus Obergräsern, häufig auch eine dichte Untergrasschicht. Außerdem finden sich im Areal fragmentartig Vorkommen, die als *Fettwiesen mittlerer Standorte* einzustufen sind. *Fettwiesen mittlerer Standorte* sind mäßig artenreiche bis artenarme Wiesen, in denen Obergräser oder hochwüchsige nitrophile Stauden dominieren. Sie kommen auf gut gedüngten, meist mehrmals jährlich gemähten Flächen vor. Weder gefährdete Pflanzengesellschaften, noch Arten, die in der Roten Liste aufgeführt sind, noch Gehölze werden von der Maßnahme betroffen.

2.4.1.2 Im Areal vorkommende, kennzeichnende Pflanzenarten:

Intensivgrünland als Dauergrünland

Agropyron repens	Kriechende Quecke
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau
Phleum pratense	Wiesen-Lieschgras
Taraxacum officinale	Löwenzahn

Fettwiese mittlerer Standorte

Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz
Arrhenatherum elatius	Französisches Raygras
Galium mollugo-Grp.	Wiesen-Labkraut
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß

2.4.2 Bewertung

2.4.2.1 Ziel

Die Bewertung hat das Ziel, die durch die Bebauung bedingte Abwertung und die durch die bereits durchgeführten bzw. noch zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen entstandene Aufwertung der Flächen zu ermitteln und die Grundlage für die Gegenüberstellung (Bilanzierung) zu schaffen. Dafür ist die Bewertung der Flächen sowohl vor der Durchführung der Maßnahmen als auch danach erforderlich.

2.4.2.2 Methodik

Das Bewertungsverfahren orientiert sich an einer vom Niedersächsischen Städtetag entwickelten „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“. Es stützt sich auf ein mathematisches Verfahren, dessen Grundlage die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen ist.

Grundlage des Bewertungsverfahrens ist die Annahme, daß jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann. Für die Wertermittlung werden die in folgender Übersicht dargestellten Kriterien bezogen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen.

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**
 - Lebensraumfunktion der Biotoptypen
 - Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
 - Natürlichkeit der Biotoptypen
- **Schutzgut Boden**
 - Natürlichkeit des Bodens der Biotoptypen
- **Schutzgut Wasser**
 - Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen
- **Schutzgut Klima/ Luft**
 - Filterleistung der Biotoptypen
 - klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet
- **Schutzgut Landschaftsbild**
 - Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führt zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Folgende sieben Wertfaktoren werden unterschieden:

- 5 = sehr hohe Bedeutung
- 4 = hohe Bedeutung
- 3 = mittlere Bedeutung
- 2 = geringe Bedeutung
- 1 = sehr geringe Bedeutung
- 0,5 = weitgehend ohne Bedeutung
- 0 = vollständig ohne Bedeutung

Jedem Biotoptyp, der laut „Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben und Bewerten von Arten, Biotopen und Landschaft“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg in Baden-Württemberg vorkommt, wurde unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien ein Wertfaktor zugeordnet und tabellarisch festgehalten.

Die Flächenbewertung erfolgt durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors mit der Flächengröße (in m²) ergibt. Ein derartiger Wert wird normalerweise sowohl dem Bestand (vor dem Eingriff), der Planung (nach Eingriff) und dem Ausgleich (nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahme) zugeordnet. In der Bilanzierung werden diese ermittelten Werte gegenübergestellt und gegeneinander aufgerechnet.

2.4.2.3 Bestandsbewertung

Bei dem oben beschriebenen *Intensivgrünland als Dauergrünland* ist aufgrund der intensiven Bewirtschaftung (mehrschürige Mahd und hohe Düngergaben) eine Artenreduzierung auf wenige nitrophile Arten eingetreten. Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist daher als gering einzustufen. Ähnliche Bedeutung hat die Fläche für den Boden-, Wasser- und Lufthaushalt.

Die Vorkommen von *Fettwiese mittlerer Standorte* haben aufgrund des relativen Artenreichtums und des weitgehend ungestörten Bodenhaushaltes sowohl für Arten und Lebensgemeinschaften als auch für die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft eine mittlere Bedeutung.

Abgesehen von der Beeinträchtigung der Baumaßnahme auf die Fläche ist durch die Größe der vorgesehenen Bebauung eine Störung des Landschaftsbildes über den Geltungsbereich hinaus zu erwarten.

2.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

2.4.3.1 Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet

Auf den Flächen, die innerhalb des Planungsgebietes für den Ausgleich zur Verfügung stehen, werden folgende Maßnahmen durchgeführt: Auf einer Teilfläche nördlich der projektierten Hoffläche und auf der zwischen der Zufahrt zum Hallengebäude und der Zufahrt zum Bürogebäude verbleibenden Grünfläche (Gesamtfläche 800 m²), wird das vorhandene Intensivgrünland und die vorhandenen Fettwiesen zu einer zweischürigen Wiese (Entwicklungsziel: *Magerwiese mittlerer Standorte*) umgewandelt. Dieses Ziel ist nur über eine konsequente Aushagerung, die Abfuhr des Schnittgutes und einen vollständigen Verzicht auf Düngung zu erreichen. Die übrige Fläche von insgesamt 1060 m² wird mit heimischen Gehölzen in Form von Feldhecken, Feldgehölzen, Einzelbäumen und Baumgruppen bepflanzt (Entwicklungsziele: *Feldhecke mittlerer Standorte*, *Feldgehölz mit heimischen Arten*, *Einzelbaum naturraum- oder standorttypischer Arten*).

Die geplanten Gehölzpflanzungen dienen neben der Aufwertung der Fläche für Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser und Luft gleichzeitig einem partiellen Ausgleich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die vorgesehene Rahmeneingrünung der geplanten Gebäude wird mittelfristig zu einer Einbindung der Bebauung in die Landschaft beitragen.

2.4.3.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes

Nördlich des Spielplatzes wird ein Wall auf (ca. 300m² Fläche) mit standortgerechten und einheimischen Baum- und Straucharten bepflanzt (Entwicklungsziel: *Feldhecke mittlerer Standorte*).

Der Graben, der die Fläche des neuen Sportplatzes durchquerte, wurde nach Westen verlegt und zu einem naturnahen Bach umgestaltet. Der Bachverlauf (ca. 500m² Fläche) ist mäandrierend ausgebildet und von Strauch- und Baumpflanzungen (insgesamt ca. 1780m² Fläche) sowie einer Graseinsaat (ca. 3020m² Fläche) begleitet (Entwicklungsziele: *naturnaher Bachabschnitt eines Flachlandbaches* (*Gewässergüte II-IV*), *Feldhecke mittlerer Standorte*, *Feldgehölz mit heimischen Arten* und *Magerwiese mittlerer Standorte*).

2.4.4 Bilanzierung
Die Bilanzierung ist den folgenden tabellarischen Aufstellungen zu entnehmen.

2.4.4.1 Tabelle A
Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Planungsgebiet
Die Bebauung bedingt ein Defizit von -7.690 Punkten, das im Planungsgebiet nicht ausgeglichen, jedoch bis auf einen Restwert von -3.915 Punkten durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden kann.

2.4.4.2 Tabelle B
Bilanz der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes
Die durch die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgte Aufwertung der Fläche außerhalb des Planungsgebietes schlägt sich mit 5.000 Punkten nieder.

2.4.4.3 Gesamtbilanz
Durch die Ausgleichsmaßnahmen im und die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes kann der Eingriff, was die Schutzgüter abgesehen vom Landschaftsbild anbetrifft, im Planungsgebiet kompensiert werden. Es verbleibt zusätzlich ein Punktezuwachs von 1085 Punkten.
Ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild ist aufgrund der Lage der Ausgleichsflächen mit den geplanten Maßnahmen nicht möglich.

2.4.5 Pflanzliste für Gehölze

Einheimische Pflanzen bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb reinen Ziergehölzen vorgezogen werden. Die nachfolgende Liste soll als Anregung dienen:

2.4.5.1 Bäume

Obsthochstämme

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

2.4.5.2 Großsträucher und Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Ribes grossularia	Stachelbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

3 Literaturverzeichnis

- 3.1 LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG 1997:
Arten, Biotop, Landschaft; Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten,
2. Auflage. Karlsruhe
- 3.2 NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 1997:
Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung,
2. Auflage. Hannover
- 3.3 PROF. E. OBERDORFER 1983:
Pflanzensoziologische Exkursionsflora,
5. Auflage. Stuttgart
- 3.4 PROF. W. ROTHMALER 1988:
Exkursionsflora, Atlas der Gefäßpflanzen,
7. Auflage. Berlin

4 Anhang

- 4.1 Tabelle A:
Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Planungsgebiet
- 4.2 Tabelle B:
Eingriffs- und Ausgleichsbilanz außerhalb des Planungsgebietes
- 4.3 Grünordnungsplan-Entwurf M1:500

Aufgestellt am 13. September 1999

Der Planer



Kurt Rau, Dipl. Ing. (FH), Ravensburg
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt

Der Textteil des Grünordnungsplanes umfaßt mit Anhang insgesamt 10 Seiten und ist nur zusammen mit dem Textteil und dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vollständig.

**TABELLE B: BILANZ DER VORGEZOGENEN AUSGLEICHSMASSNAHMEN
AUSSERHALB DES PLANUNGSGBIETES**

Berechnung des Flächenwertes der Ausgleichsflächen

BESTAND

Lfd. Nr.	Biotoptyp	Typ-Nr.	Biotoptgröße	Wertfaktor	Flächenwert
			[m ²]	[P/m ²]	[P]
1	Fetwiese mittlerer Standorte	33.41	1.600	3	4.800
2	Intensivgrünland als Dauergrünland	33.61	3.700	2	7.400
Flächenwert vor Eingriff (BESTAND)					Summe 12.200

AUSGLEICH

1	naturnaher Bachabschnitt eines Flachlandbaches (Ggüte II-IV), >20m	12.1221	500	5	4	2.000
2	Magerwiese mittlerer Standorte	33.42	3.020	4	3	9.060
3	Feldgehölz >250m ² mit heimischen Arten	41.11	980	4	3	2.940
4	Feldhecke mittlerer Standorte >20m Länge	41.221	800	5	4	3.200
Flächenwert nach Ausgleich (PLANUNG + AUSGLEICH)						Summe 17.200

ENDERGEBNIS

Flächenwert (PLANUNG + AUSGLEICH minus BESTAND)	Differenz 5.000
---	-----------------

>/= 0
<0

Ausgleich erbracht
zusätzlicher Ausgleich erforderlich

* = für neuangelegte Biotoptypen der Wertstufe 4 oder 5 wird jeweils ein um eine Wertstufe verminderter Wertfaktor festgesetzt

Legende



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Nr. 13.1 PlanzV)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; Nr. 13.2.1 PlanzV)



Zu pflanzender Baum (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; Nr. 13.2 PlanzV)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet im Mittelösch" der Gemeinde Ebenweiler (§9 Abs. 7 Nr. 25 BauGB; Nr. 15.13 PlanzV)

Die vom Gemeinderat am 13.09.99 beschlossene Satzung wurde den Landratsamt Ravensburg angezeigt und mit der öffentlichen Bekanntmachung am 08.10.1999 rechtsverbindlich.

Altshausen, den 20.12.1999

Gemeinde Ebenweiler

Grünordnungsplan zum
Bebauungsplan

"Gewerbegebiet im Mittelösch"

Entwurf M 1:500



[Handwritten signature]

Ingenieurbüro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Bauleitung
Dipl. Ing. (FH) Kurt Rau
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt BDA

Weinbergstraße 18
88214 Ravensburg
Telefon (0751)/25513
Telefax (0751)/25514

Aufgestellt:

[Handwritten signature]
Ravensburg, den 13. September 1999

Datum	Name
08.04.99	K. Rau
08.04.99	K. Rau
08.04.99	K. Rau

Genehmigt:

[Handwritten signature]

Datum	Name
13.09.99	K. Rau
13.09.99	K. Rau
13.09.99	K. Rau

