

Horst Layer-Reiss  
Tett nang Bodenseekreis

**Grünordnungsplan zum Vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan ‚Fünfkirchener Straße /  
Mastorter Straße‘, Tett nang**

Erläuterungsbericht

03. November 2016

Auftraggeber Horst Layer-Reiss  
Prinz-Eugen-Straße 21  
88069 Tett nang

Auftragnehmer Planungsgruppe  
LandschaftsArchitektur  
+ Ökologie  
  
Dipl.-Ing. Thomas Friedemann  
Freier Landschaftsarchitekt  
AK BW | DGGL | SRL

Claude-Dornier-Straße 4  
73760 Ostfildern  
T 0711 / 9 67 98-0  
F 0711 / 9 67 98-33  
info@tf-landschaft.de  
www.tf-landschaft.de

Projektleitung Dipl.-Ing. Thomas Friedemann

Bearbeitung Dipl.-Ing. (FH) / M. Eng. Silke Martin

Bearbeitungsstand 31.10.2016

## INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG .....	1
2	BEWERTUNG IM HINBLICK AUF DIE PLANUNGSANFORDERUNGEN.....	1
3	GRÜNORDNUNG .....	1

	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	3
--	---------------------------------------	---

## ANHANG

Plan Nr. 763.01.01	Bestand Biotopstrukturen / Nutzungen	M 1 : 500
Plan Nr. 763.03.01	Grünordnungsplan	M 1 : 500

## 1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Tettngang stellt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet „Fünfkirchener Straße / Mastorter Straße“ im Ortsteil Bürgermoos auf. Vorhabenträger ist Horst Layer-Reiss, Prinz-Eugen Straße 21 in Tettngang. Es handelt sich um eine bauliche Nutzung für bislang nicht baulich genutzte Flächen im Innenbereich. Der vorliegende Grünordnungsplan dient der Ermittlung der Belange von Natur und Landschaft und der Darstellung von grünordnerischen Maßnahmen für die geplante Wohnbebauung. Der Grünordnungsplan wird nach Abwägung mit anderen städtebaulichen Belangen Teil des Bebauungsplans, um an dessen Rechtswirksamkeit teilzunehmen. Die Bearbeitung des Grünordnungsplans erfolgt in Zusammenarbeit mit dem für den Bebauungsplan zuständigen Büro KrischPartner, Tübingen.

## 2 BEWERTUNG IM HINBLICK AUF DIE PLANUNGSANFORDERUNGEN

Wesentliche landschaftliche Qualitäten und Empfindlichkeiten des Plangebietes bestehen in:

- der Lage am Gewerbegebiet
- der Lage im Innenbereich
- der Nähe zum FFH-Gebiet entlang des Breitenrainbaches

Defizite und daraus resultierender Handlungsbedarf ergeben sich aus:

- Einbindung in die umgebende Bebauung
- Reduzierung der Grundwasserneubildung

Daraus lassen sich folgende Anforderungen für die Grünordnungs- und Ausgleichsplanung ableiten:

- Pflanzung von standortgerechten Gehölzen
- Grundstücksgestaltung mit Gehölzen
- Sichtschutzpflanzung mit Hecken entlang von Stellplätzen
- Verwendung durchlässiger Beläge auf privaten Stellplätzen
- Regenwassermanagement
- Dachbegrünung bei Tiefgaragen

## 3 GRÜNORDNUNG

Durch eine frühzeitige Einbindung der grünordnerischen Belange in den Planungsprozess können landschaftsplanerisch angemessene Lösungsansätze für eine Bebauung entwickelt werden. Im Rahmen der vorliegenden Grünordnung werden die Möglichkeiten eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Ressourcen aufgezeigt und gestalterische Lösungen für ihre Integration in die Planung entwickelt. Die grünordnerischen Maßnahmen erhalten als Bestandteil des Bebauungsplanes Rechtswirksamkeit.

Die Neubebauung des bisher unbebauten Gebietes orientiert sich an den Bestandsgebäuden der umgebenden Bebauung. Die straßenbegleitenden Baumpflanzungen entlang der Mastorter Straße und der Fünfkirchener Straße bewirken zusammen mit den Bestandsbäumen eine grünordnerische Einbindung des Gebietes in die Umgebung bzw. bilden einen Ersatz für die zu fällenden Bestandsbäume.

Gärtnerisch gestaltete Vegetationsflächen dienen zusammen mit Hecken- und sonstigen Gehölzpflanzungen der Gestaltung der Außenräume der Neubebauung und der Schaffung eines attraktiven und nutzbaren Wohnumfeldes. Vegetationsflächen und Gehölze haben darüber hinaus positive ökologische Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und dienen der Verminderung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen der baulichen Nutzung und Versiegelung von Flächen. Die Verwendung durchlässiger Beläge auf den privaten Stellplätzen ergänzen die Pflanzmaßnahmen und mindern zusätzlich die Eingriffswirkungen vor allem in die Schutzgüter Wasser und Klima.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind im Rahmen der baulichen Nutzung und Erschließung der Grundstücke an der Mastorter Straße und der Fünfkirchener Straße geplant:

- straßenbegleitende Baumpflanzungen mit standortgerechten Bäumen entlang von Mastorter und Fünfkirchener Straße
- gebietsgliedernde Baum- und Gehölzpflanzungen zur gestalterischen Einbindung der Neubebauung
- Pflanzungen von Laubbäumen im Bereich der Stellplätze zum Ausgleich der Bodenversiegelung
- Abpflanzung von Stellplatzflächen für KfZ mit standortgerechten heimischen Heckengehölzen in Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von einem Meter
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Erschließungswegen
- Überdeckung der Tiefgaragen mit vegetationsfähigem Boden und Begrünung der nicht für Terrassen oder Erschließungswege in Anspruch genommenen Flächen
- Vermeidung von sichtbaren Tiefgaragen - Fassadenteilen durch Überdeckung mit vegetationsfähigem Substrat oder Fassadenbegrünung
- Begrenzung der versiegelten Flächen im Außenraum auf ein erforderliches Mindestmaß
- Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen Grundstücksflächen

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)**

### **1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

s. Bebauungsplan

### **2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

#### **2.1 Einzelbäume / Flächen zum Anpflanzen**

Die Anpflanzung von Einzelbäumen soll wie in der Planzeichnung festgesetzt erfolgen. Abweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 2 m sind zulässig, dabei darf die Anzahl der Bäume nicht reduziert werden. Um den Bereich der Baumstandorte soll eine Fläche von 12 m<sup>2</sup> mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein (Baumscheibe). Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstammittelpunkt soll mindestens 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

##### **2.1.1 Gebietsgliedernde Bäume (PFG 1)**

Zur Gliederung und Durchgrünung des Gebiets sind mittel- bis großkronige standortgerechte Bäume (s. Artenverwendungsliste unter C 4) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die südliche Baumreihe entlang des Wohnweges Flst. - Nr. 1292/20 ist aus Sichtschutzgründen mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen.

##### **2.1.2 Bäume auf Stellplätzen (PFG 2)**

Aus siedlungsökologischen Gründen sowie zur visuellen Aufwertung sind im Bereich der Stellplätze, wie in der Planzeichnung dargestellt, mittel- bis großkroniger standortgerechter Baum der Artenverwendungsliste unter C 4 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Abweichend von 2.1 sind auf dem Gemeinschaftsstellplatz an der Fünfkirchener Straße Baumquartiere mit mindestens 8 m<sup>2</sup> zulässig.

##### **2.1.3 Hecken-/Strauchpflanzungen (PFG 3)**

Zur Abpflanzung der Stellplätze sind aus Sichtschutzgründen Hecken zu pflanzen (s. Artenverwendungsliste unter C 4) und dauerhaft zu unterhalten. Die Hecken sind durch fachgerechten Schnitt zu pflegen (s. Artenverwendungsliste unter C 4). Die seitlichen Heckenpflanzungen im Bereich von Stellplätzen, aus denen rückwärts in den öffentlichen Straßenraum ausgefahren wird, dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

Im Bereich des **Spielplatzes** dürfen nur ungiftigen Pflanzen verwendet werden.

##### **2.1.4 Begrünung Tiefgaragenwand (PFG 4)**

Die Fassaden der Tiefgarage sind zur besseren landschaftlichen Einbindung anzuschütten und zu begrünen. Sofern die Fassade nicht angeschüttet wird, sind die Fassaden mit Klettergehölzen zu begrünen. Es ist pro 2 lfm Fassadefläche ein Klettergehölz zu pflanzen. Alternativ dazu können Sträucher der Artenliste C 4 als

geschlossene Heckenpflanzung vor die Fassade gesetzt werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

### **1 Überbaubare / Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, gemäß den Pflanzgeboten bzw. Maßnahmen zu gestalten und mit Bäumen wie in der Planzeichnung festgesetzt zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### **2 Erschließungsflächen (§ 74 (3) LBO)**

Zur Befestigung von Stellplätzen und Zuwegen sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden wie z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig zu herzustellen.

### **3 Dachbegrünung (§ 74 (1) LBO)**

Bei der unterbauten Fläche (Tiefgarage TGa) sowie bei der überdeckten Tiefgaragenzufahrt (TGa-2) sind die Dachflächen, mit Ausnahme von Wegen, Platzflächen und Terrassen mit einer Substratstärke von mindestens 15 cm als Pflanzflächen auszuführen und zu begrünen. Im Bereich von Strauchpflanzungen muss die Substratstärke mindestens 40 cm betragen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

## **C HINWEISE**

### **1 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

### **2 Beleuchtung**

Das Gebiet befindet sich in der Nähe zum Breitenrainbach. Viele Tiere wie nachtaktive Insekten, werden von künstlichen Lichtquellen, wie Straßenbeleuchtung, angelockt und getötet (verbrennen). Auch nachziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen räumlich irritiert werden. Die negativen Wirkungen auf Tiere können z.B. minimiert werden:

- Abstrahlung der Leuchten nach oben vermeiden (max. 70 °)
- Lichtpunkthöhe und Lichtstärke so niedrig bzw. gering wie möglich
- Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln mit möglichst großer Wellenlänge
- Verwendung von staubdichten Leuchten
- Begrenzung und Reduzierung der Betriebsdauer von Lichanlagen

### **3 Dachbegrünung**

Die Begrünung von Dächern hat positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Plangebiet. Der schnelle Abfluss von Regenwasser wird verzögert (Retention), die Abflussspitzen werden gedämpft. Abhängig von Substratbeschaffenheit und Aufbaustärke kann Regenwasser dauerhaft zurückgehalten bzw. zeitverzögert abgegeben werden. Auch auf das Lokalklima und das Landschaftsbild haben Dachbegrünungen einen positiven Effekt.

#### 4 Artenlisten

Folgende Gehölzarten werden zur Verwendung für Baumpflanzungen entlang der Mastorter und der Fünfkirchener Straße sowie zur Begrünung der Freiflächen empfohlen:

Artenverwendungsliste für mittel- bis großkronige standortgerechte Baumarten z. B.:

Blumenesche	-	Fraxinus ornus
Säulenhainbuche	-	Carpinus betulus 'Fastigiata'
Baumhasel	-	Corylus coplurna
Scharlachapfel	-	Malus tschonoskii
Hopfenbuche	-	Ostrya carpinifolia
Sumpfeiche	-	Quercus palustris

Folgende heimische, standortgerechte Gehölzarten werden zur Verwendung von Hecken und Strauchpflanzungen empfohlen, z. B.:

Feldahorn	-	Acer campestre
Hasel	-	Corylus avellana
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hundsrose	-	Rosa canina
Schlehe	-	Prunus spinosa

**Im Bereich von Spielplätzen ist auf die Verwendung ungiftige Gehölze zu achten.**



- Biotoptypen**
- 33.60 Intensivgrünland o. Grünlandansaat
  - 60.21 Völlig versiegelte Straße
  - 45.30 Einzelbaum
- Nachrichtliche Übernahme / Sonstiges**
- FFH-Gebiet 'Schussenbecken und Schmalegger Tobel'
  - 1m Höhenlinien
  - Geltungsbereich (s. Bebauungsplan)

Grundlagen:  
 Automatisches Liegenschaftskatalster (ALK) Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stuttgart, (Hrsg.) Daten aus dem Umwelteinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW); Bestandsaufnahme vo 11.2015

Projekt <b>Landschaftsplanerischer Beitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Fünfkirchener Straße / Mastorter Straße'</b>				
Auftraggeber <b>Horst Layer-Reiss</b> Prinz-Eugen-Straße 21, 88069 Tettngang				
<b>Bestand Biotopstrukturen / Nutzungen</b>				
<b>friedemann.</b> Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie	Dipl.-Ing. Thomas Friedemann Freier Landschaftsarchitekt Claude-Dornier-Straße 4 73760 Ostfildern T 0711 9 67 98-0 F 9 67 98-33 info@f-landschaft.de www.f-landschaft.de	Planstände / Datum geändert 20.05.2016 06.10.2016	 <b>N</b>	
Bearbeiter S. Martin	Plan - Nr. 763.01.01	Datum 03.11.2016	Original - Plangröße DIN A3	Original - Maßstab 1 : 500



**A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB**  
 genauere Beschreibung s. Erläuterungstext Grünordnungsplan

- Anpflanzen von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) - Pflanzgebot
- Einzelbäume
  - Flächen zum Anpflanzen
  - Gebietsgliedernde Bäume (PFG 1)
  - Bäume auf Stellplätzen (PFG 2)
  - Hecken-/Strauchpflanzungen (PFG 3)
  - Begrünung Tiefgaragenwand (PFG 4)

**B Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO**  
 genauere Beschreibung s. Erläuterungstext Grünordnungsplan

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- Dachbegrünung Tiefgaragen / überdeckte Tiefgaragenzufahrt

**C Hinweise**  
 Beschreibung s. Erläuterungstext Grünordnungsplan

**Nachrichtliche Übernahme / Sonstiges**

- Geltungsbereich (s. Bebauungsplan)
- Wohnweg (s. Bebauungsplan)
- Aufenthalt / Spiel (s. Bebauungsplan)
- Baugrenze (s. Bebauungsplan)
- Flächen für Garagen und Nebenanlagen
- Tiefgarage / Tiefgaragenzufahrt offen / Tiefgaragenzufahrt überdeckt
- Gemeinschaftsstellplatzanlage
- Standort für Müll
- Baum entfällt
- FFH-Gebiet

Grundlagen:  
 Automatisches Liegenschaftskataster (ALK) Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stuttgart, (Hrsg.) Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)

Projekt: Landschaftsplanerischer Beitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Fünfkirchener Straße / Mastorter Straße'				
Auftraggeber: Horst Layer-Reiss Prinz-Eugen-Straße 21, 88069 Tett nang				
<b>Grünordnungsplan</b>				
 Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie	Dipl.-Ing. Thomas Friedemann Freier Landschaftsarchitekt Claude-Dornier-Straße 4 73760 Ostfildern T 0711 9 67 98-0 F 9 67 98-33 info@f-landschaft.de www.f-landschaft.de	Planstände / Datum geändert	 <b>N</b>	
		31.03.2016		20.05.2016
Planbearbeiter S. Martin	Plan - Nr. 763.03.01	Datum 03.11.2016	Original - Plangröße DIN A3	Original - Maßstab 1 : 500

