

Stadt Tett nang
Bodenseekreis

Grünordnung mit textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ‚Tannau –West 1. Änderung und Erweiterung‘ Tett nang - Tannau

13. Oktober 2020

Hinweis:

Die Änderungen zur erneuten Beteiligung
nach § 4a Abs. 3 BauGB sind zur besseren
Kenntlichkeit rot geschrieben

Auftraggeber Stadt Tettngang
Geschäftsbereich 'Planen und Bauen'
Montfortplatz 7
88069 Tettngang

Vertreten durch Herrn Stadtbaumeister Straub

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

Bearbeitungsstand 13.10.2020

1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Analog zum Bebauungsplan bilden für den Grünordnungsplan die planungsrechtlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes 'Tannau West' in der Fassung vom 27.07.2005 erstellt von SCHMELZER+FRIEDEMANN, Ostfildern die Grundlage. Die im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung nicht relevanten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden herausgenommen. Nicht mehr aktuelle Festsetzungen wurden an die aktuellen Anforderungen und rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst. Besonders zu berücksichtigen sind dabei u.a. die in § 1a BauGB formulierten Belange des Umweltschutzes: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie die Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Die Belange des Umweltschutzes sind darüber hinaus auch hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen.

Der vorliegende Grünordnungsplan dient der Ermittlung der Belange von Natur und Landschaft und der Darstellung von grünordnerischen Maßnahmen für den Bebauungsplan 'Tannau-West 1. Änderung und Erweiterung'. Die grünordnerischen Maßnahmen erhalten als Bestandteil des Bebauungsplanes Rechtswirksamkeit. Durch eine frühzeitige Einbindung der grünordnerischen Belange in den Planungsprozess können landschaftsplanerisch angemessene Lösungen für eine landschaftliche Einbindung der geplanten Gewerbebebauung 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 Bearbeitung des Grünordnungsplans erfolgt in Zusammenarbeit mit dem für den Bebauungsplanzuständigen Büro KrischPartner, Tübingen.

2 BEWERTUNG IM HINBLICK AUF DIE PLANUNGSANFORDERUNGEN

Wesentliche landschaftliche Qualitäten und Empfindlichkeiten des Plangebietes bestehen in:

- der Ortsrandlage und dem erhalten gebliebenen dörflichen Charakter von Tannau
- der Einsehbarkeit des Ortsrandes aufgrund der topografischen Lage
- der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes im Übergang zur südlich und westlich angrenzenden teiloffenen Landschaft
- dem Vorkommen von zahlreichen artenschutzrechtlich relevanten Arten (Vögel, Fledermäuse sowie Zauneidechse, s. Artenschutzprüfung GÖG 2018)

Defizite und daraus resultierender Handlungsbedarf (siehe dazu auch Umweltbericht) ergeben sich aus:

- Bauliche Nutzung der planungsrechtlich festgesetzten Ausgleichsfläche am Ortsrand
- der Einbindung der Erweiterung in die Landschaft bzw. Ersatz des durch die Erweiterung verlorene geplante Ortsrandeinbindung
- Artenschutzprüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

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

- Qualitätvolle Einbindung des neuen Baugebietes in die Landschaft
- Ersatzmaßnahmen für die baulich überplante Ausgleichsfläche des Bebauungsplans „Tannau West“
- Ausgleich für die zusätzliche Inanspruchnahme von gewachsenem Boden für die geplante bauliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes

- Pflanzgebote für einen Gehölzstreifen am Ortsrand und für die Retentionsfläche zur Rückhaltung des Regenwassers
- Festsetzung von Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am neuen Ortsrand
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen gemäß Artenschutzprüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (GÖG 2018)

3 GRÜNORDNUNG

Die Grünordnung für den Bebauungsplan 'Tannau-West 1. Änderung und Erweiterung' baut auf der Grünordnungsplanung für den Bebauungsplan „Tannau West“ von 2005 auf und entwickelt die geplanten Maßnahmen vor dem Hintergrund aktueller Planungsanforderungen und rechtlicher Rahmenbedingungen weiter.

Die geplante Gehölzpflanzung am westlichen Rand des Gewerbegebietes wird im Rahmen der geplanten Erweiterung am westlichen Gebietsrand aufgenommen und im Süden fortgesetzt. Der Gehölzstreifen aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern bildet den Übergang in die westlich und südlich angrenzende Landschaft mit ihren Wiesen, Weiden und den verbliebenen Streuobstbeständen. Gleichzeitig mindert die Gehölzpflanzung durch ihre Dichte und die Höhenstaffelung von Bäumen und Sträuchern die Fernwirkung der Gewerbebauten und der dazugehörigen Infrastruktur erheblich. Die Fernwirkung des Plangebietes erhält durch die topografischen Gegebenheiten im räumlichen Umgriff des Plangebiets eine hohe Bedeutung. Das Gelände steigt nach Westen zunehmend an, von den dort am Waldrand verlaufenden Wegen ist das Gebiet sehr gut einsehbar. Auch die von Holzhäusern kommende Landesstraße bietet gute Blickmöglichkeiten auf den westlichen Ortsrand von Tannau mit dem vorgelagerten Gewerbegebiet und prägt die Ortseingangssituation. Für das Orts- und Landschaftsbild im räumlichen Umgriff des Gewerbegebietes kommt deshalb der geplanten Bepflanzung eine sehr hohe Bedeutung zu. In ihrer Wirkung für das Landschaftsbild ergänzt werden kann die Pflanzmaßnahme durch die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächer sowie die gärtnerische Gestaltung von Freiflächen innerhalb des Gewerbegebietes.

Das am östlichen Gebietsrand gelegene Regenwasserrückhaltebecken wird in die Grüngestaltung des Ortsrandes integriert. Die das Retentionsbecken umgebenden Erdwälle werden mit gebietsheimischen Sträuchern bepflanzt, im Becken wird die bei Niederschlägen als Rückstaufläche dienende Fläche mit autochtonem Wiesensaatgut angesät und anschließend regelmäßig gemäht.

Für die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten werden Nistkästen ausgebracht und die am östlichen Gebietsrand vorkommenden Eidechsen durch einen Reptilienzaun geschützt. Die Durchführung der geplanten Maßnahmen wird durch eine ökologische Baubegleitung fachlich kontrolliert und dokumentiert. Die geplante blütenreiche Wiesenansaat und die gebietsheimischen Gehölze bieten Lebensraum und Nahrungsgrundlage für die nachgewiesenen Tierarten ebenso wie für Bienen, Insekten und andere Tierarten.

Für die trotz der Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet verbleibenden Ausgleichdefizite werden durch eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht ermittelt und durch Maßnahmen im Rahmen des städtischen Ökokontos der Stadt Tettang außerhalb des Plangebietes kompensiert.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

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

s. Bebauungsplan

2 Überbaubare / Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig, wobei einzelne Hochstämme möglich sind.

Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

3.1 Flächen für Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag, vorzugsweise mit Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfuge auszubilden. Die Entwässerung erfolgt ins Gelände bzw. ist in die getrennte Regenwasserableitung an die Retentionsmulde anzuschließen.

3.2 Oberirdische Garagen

Oberirdische Garagen sind als eingeschossige Gebäude mit geneigtem Dach oder als begrüntes Flachdach auszuführen.

4 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

4.1 Öffentliche Grünflächen

4.1.1 Ortsrand

Die Flächen sind als Grünflächen zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern wie in der Planzeichnung dargestellt zu bepflanzen. Die Grünflächen am westlichen und südlichen Ortsrand dienen der Ortsrandgestaltung und der landschaftlichen Einbindung des Baugebiets.

4.2 Private Grünflächen

4.2.1 Regenrückhaltebecken

Die Flächen dienen der Rückhaltung und Verdunstung des unbelasteten Regenwassers. Sie sind dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.

5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1.1 Maßnahme Ortsrand (M 1)

Auf den Flächen ist eine kräuterreiche Wiese anzusäen und eine extensive Wiesennutzung einzuhalten. Aufgrund der Lage am Ortsrand ist für die Einsaat der Wiese nur Saatgut aus regionaler Herkunft mit hohem Kräuter-Anteil zu verwenden.

Zur Minderung der Fernwirkung der geplanten Bebauung sind standortgerechte hochwachsende Bäume im Wechsel mit Sträuchern zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anpflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern entsprechend der Planzeichnung erfolgen. Entwicklungsziel ist eine dichtbewachsene, Sichtschutz bietende Gehölzfläche im Übergang zur angrenzenden Landschaft. Um den Bereich der Baumstandorte soll eine Fläche von 10m² - 15m² mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein (Baumscheiben). 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. Die Bäume sind in engem Stand und mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens mit dem Eingriff in das Landschaftsbild mit der Fertigstellung der Bebauung zu erfolgen. Für die Verwendung werden folgenden Gehölzarten empfohlen:

Gebietsheimische Baumarten wie z.B.:

| | | |
|----------------|---|------------------|
| Elsbeere | - | Sorbus aucuparia |
| Feldahorn | - | Acer campestre |
| Hainbuche | - | Carpinus betulus |
| Traubenkirsche | - | Prunus padus |
| Birke | - | Betula pendula |
| Vogelkirsche | - | Prunus avium |
| Traubeneiche | - | Quercus petraea |
| Stieleiche | - | Quercus robur |
| Walnuss | - | Juglans nigra |

Gebietsheimische Straucharten wie z.B.

| | | |
|-------------------------|---|--------------------|
| Haselnuss | - | Corylus avellana |
| Kornelkirsche | - | Cornus mas |
| Pfaffenhütchen | - | Euonymus europaeus |
| Rote Heckenkirsche | - | Lonicera xylosteum |
| Schwarzer Holunder | - | Sambucus nigra |
| Gewöhnlicher Liguster | - | Ligustrum vulgare |
| Gewöhnlicher Schneeball | - | Viburnum opulus |

5.1.2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Das Gebiet befindet sich am Ortsrand. Viele Tiere wie nachtaktive Insekten, werden von künstlichen Lichtquellen, wie Straßenbeleuchtung, angelockt und getötet (verbrennen). Auch nachziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen räumlich irritiert werden. Um die negativen Auswirkungen zu vermeiden

bzw. zu vermindern ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Die Abstrahlung über die Nutzfläche hinaus ist zu vermeiden. Des Weiteren sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, so dass kein Licht in oder oberhalb abgestrahlt wird (Upward Light Ratio ULR = 0%). Als Leuchtmittel eignen sich Natriumdampflampen und LED-Technik mit einem langwelligen gelblichen Lichtspektrum. Die Leuchtenzahl ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken und die Leuchtenhöhe so gering wie möglich zu halten.

5.1.3 Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten (Abstand vom Boden mind. 10 cm oder unterbrochen).

5.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen gem. § 1a BauGB und § 44 BNatSchG

5.2.1 Bauzeitenbeschränkung (V1)

Zur Vermeidung von Tötung bzw. Zerstörung von Gelegen von Brutvögeln und Fledermausquartieren muss die Entnahme von Gehölzstrukturen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsperiode der Fledermäuse zwischen Anfang November und Ende Februar durchgeführt werden (vgl. GÖG 2018).

5.2.2 Installieren eines Reptilienzaunes (V2)

Vor Beginn der Baufeldräumung und vor der Aktivitätszeit der Zauneidechse ist entsprechend der den Vorgaben zum Artenschutz zur Vermeidung von Tötungen während der Bauphase ein Reptilienzaun an der östlichen Baufeldgrenze zu installieren. Die genaue Lage und Ausführung des Reptilienzaunes muss zwingend in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung erfolgen (vgl. GÖG 2018).

5.2.3 Kontrolle der Baumhöhlen (V3)

Unmittelbar vor der Entnahme der Gehölze müssen die Baumhöhlen auf ein Vorkommen von Fledermäusen untersucht werden, um eine vorhabenbedingte Tötung zu vermeiden. Bei positivem Nachweis muss das weitere Vorgehen mit den Behörden abgestimmt werden.

5.2.4 Ökologische Baubegleitung vor und während der Bauausführung (V4)

Vor Beginn von Bautätigkeiten ist zur Umsetzung von artenschutzrechtlichen und sonstigen ökologischen Maßnahmen eine ökologische Baubegleitung zu benennen. Die ökologische Baubegleitung als Teil der Umweltbaubegleitung begleitet die Baumaßnahmen und stellt sicher, dass die notwendigen Schutzmaßnahmen korrekt durchgeführt und unnötige Beeinträchtigungen oder Beschädigungen vermieden werden (vgl. GÖG 2018).

5.2.5 Quartierhilfen für Vögel (C1)

Gemäß artenschutzrechtlichem Gutachten sind vor Beginn der Baumaßnahme **4 Nistkästen für Feldsperlinge und 2 Nistkästen für Meisen** anzubringen. Standortwahl, Anbringung der Nistkästen und Standortdokumentation vor Beginn der Baumaßnahmen im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung (vgl. Artenschutzrechtliches Gutachten GÖG 2018 sowie E-mail Dr. Otto, GÖG vom 14.11.2018)

6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) - Pflanzgebot

Im Geltungsbereich sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Nadelbäume sollen nicht gepflanzt werden.

6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1.2 Regenrückhaltebecken (Pfg 1)

Die Flächen sind als **Fettwiese** anzusäen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Wegen der Lage am Ortsrand und im Übergang zur freien Landschaft ist zum Schutz der heimischen Flora für die Ansaaten gebietsheimisches Saatgut zu verwenden, z.B. Rieger-Hofmann Frischwiese / Fettwiese Ursprungsgebiet 17. **Die Flächen sind 2 mal pro Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren.**

Zur besseren landschaftlichen Einbindung sind **auf mindestens 20% der Fläche** die Bereiche **am Böschungsfuß** der luftseitigen Dämme mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die genannten Arten sollen als Gehölzgruppen gepflanzt werden:

| | | |
|-------------------------|---|--------------------|
| Grauweide | - | Salix cinerea |
| Gewöhnlicher Liguster | - | Ligustrum vulgare |
| Gewöhnlicher Schneeball | - | Viburnum opulus |
| Kornelkirsche | - | Cornus mas |
| Pfaffenhütchen | - | Euonymus europaeus |
| Rote Heckenkirsche | - | Lonicera xylosteum |
| Schwarzer Holunder | - | Sambucus nigra |
| Wildrosenarten | - | Rosa spec. |

Vgl.: LfU LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.): Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. Karlsruhe 2002.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1 Dachbegrünung

Flachdächer sind aus klimatischen und aus Gründen des Landschaftsbildes nur in Verbindung mit Extensivbegrünung zulässig. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Alternativ ist die Nutzung für Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solaranlagen zulässig.

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

Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Sie sind dauerhaft als begrünte Flächen zu pflegen und zu erhalten.

3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig, wobei einzelne Hochstämme möglich sind (Artenliste unter Hinweise). **Die Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten (Abstand vom Boden mind. 10 cm oder unterbrochen).**

C HINWEISE

1 Bodenschutz

Generell gilt die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB). Demnach ist der Bodenaushub 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).

Zur Sicherstellung eines fachgerechten Umgangs mit dem Bodenmaterial wird für die Erdarbeiten bei der Erschließung und großen Bauvorhaben eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen.

2 Dachbegrünung

Der Erhalt der Nahrungsgrundlage im Gebiet wird durch Dachbegrünung begünstigt. Des Weiteren hat die Begrünung von Dächern, Garagen und Nebengebäuden mit einer Neigung von unter 15° 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.

3 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünung wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus und bindet Gebäude gestalterisch in die Umgebung ein. Bei der Auswahl von geeigneter Fassadenbegrünung sind die Exposition und die gewünschte Wuchshöhe von besonderer Bedeutung. Die Pflanzen sollten mindestens 50 cm vor der Wand an einer Kletterhilfe gesetzt werden.

Geeignete Arten ggfls. in Sorten sind z.B.:

| | | |
|--------------|---|----------------------------------|
| Waldrebe | - | Clematis vitalba |
| Kletterrosen | - | Rosa |
| Wilder Wein | - | Parthenocissus quinquefolia |
| Weinrebe | - | Vitis vinifera subsp. sylvestris |
| Hopfen | - | Humulus lupulus |
| Efeu | - | Hedera helix |

4 Gehölzpflanzungen

Die Gehölze dienen der landschaftlichen Gliederung des Gebietes im Kontrast zu den geplanten Gebäuden. Sie bewirken eine landschaftliche Einbindung des Gebietes vor allem in Bezug auf die Fernwirkung. Ebenso kann dadurch der Insektenreichtum des Gebiets und dadurch die Nahrungsgrundlage für Vögel und Fledermäuse erhalten werden. Die Flächen dienen vor allem als Ausgleichsflächen für das Landschaftsbild und des Arten- und Biotopschutzes. Darüber hinaus erfüllen sie Funktionen für den Boden.