Stadt TETTNANG

Stadt Tettnang
Bodenseekreis

Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Unterwolfertsweiler“

Tettnang – Langnau

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Fassung vom 28.04.2023

Änderungen im Vergleich zum Entwurf in der Fassung vom 15.06.2020 sind grau markiert / ~~durchgestrichen~~

GFRÖRER INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG 1

1.1. Anlass und Rechtsgrundlagen 1

1.2. Lage des Vorhabens 1

2. KURZBESCHREIBUNG DES VORHABENS 2

3. ALLGEMEINE GEBIETSBESCHREIBUNG 3

3.1. Vorgaben Schutzgebiete, wesentliche Ziele sonstiger übergeordneter Fachplanungen 4

4. ERMITTLUNG DER EINGRIFFSERHEBLICHKEIT 7

4.1. Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt 9

4.1.1 Auswirkungen Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt 18

4.2. Bestandsbeschreibung Schutzgut Boden 19

4.2.1 Auswirkungen Schutzgut Boden 20

5. BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH 21

5.1. Schutzgut Biotope 21

5.2. Schutzgut Boden 22

5.3. Zusammenfassende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung 22

6. VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMAßNAHMEN 23

1. EINLEITUNG

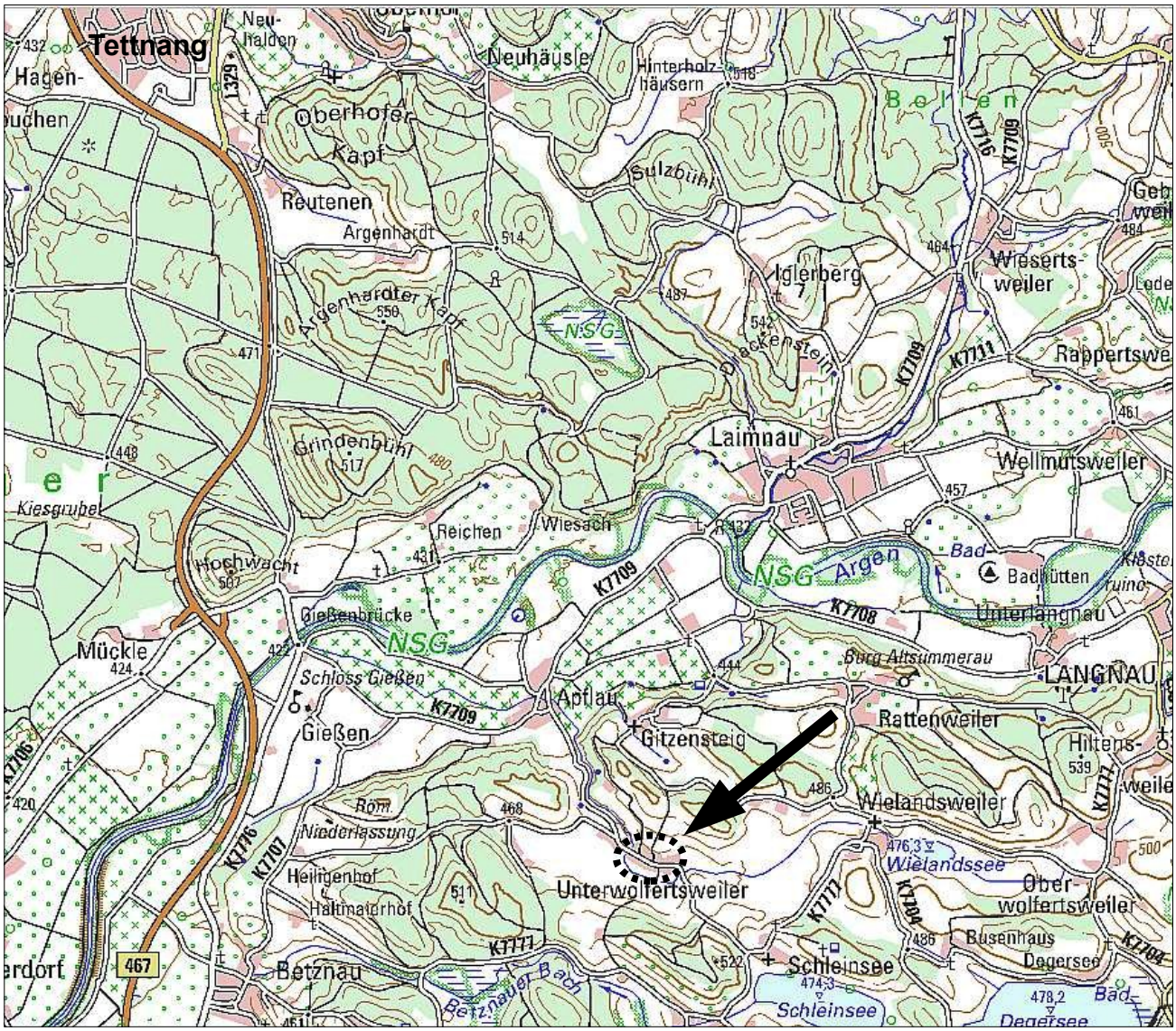
1.1. Anlass und Rechtsgrundlagen

Anlass für die vorliegende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist die Aufstellung einer Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung im Tettnanger Orsteil Langau - Unterwolfertsweiler im Bodenseekreis. Durch die Satzung soll für die Ortschaft eine maßvolle Innenentwicklung ermöglicht werden und die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine rechtssichere Beurteilung künftiger Bauvorhaben geschaffen werden, da für das Ortsgebiet derzeit keine Bebauungspläne existieren.

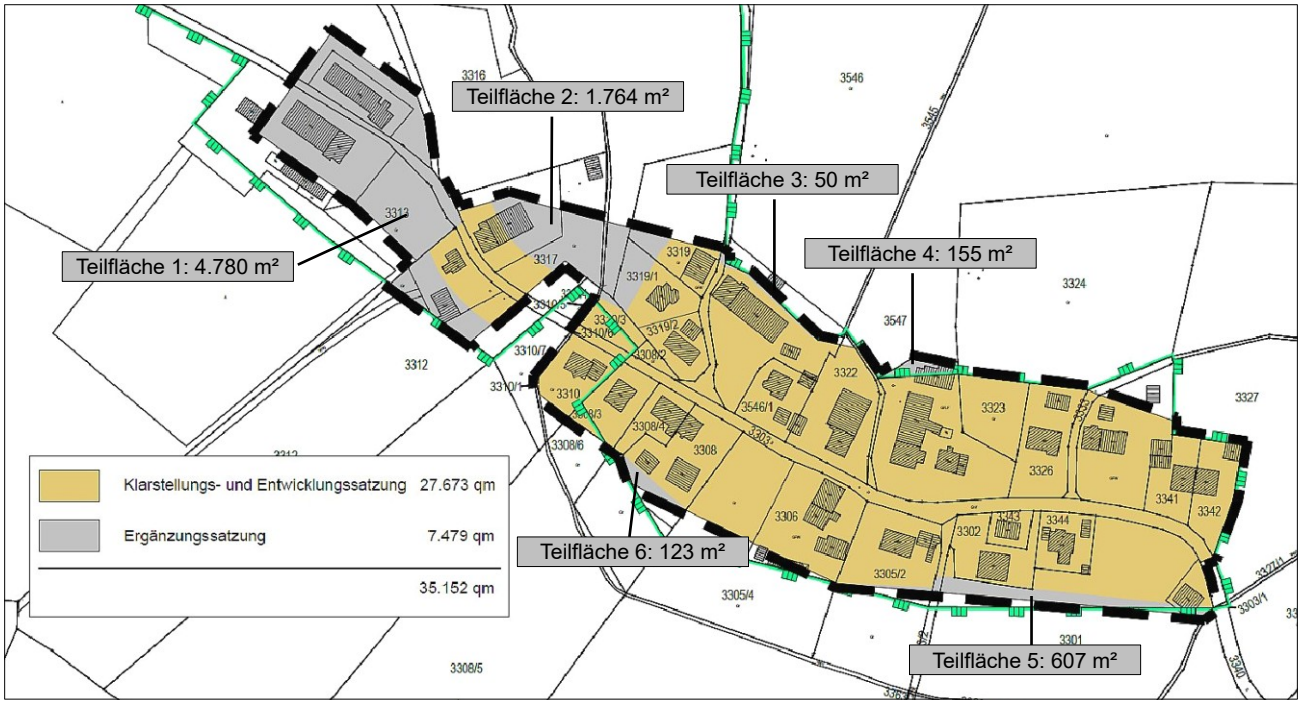
Eine Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe nach § 14 BNatSchG und ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden erforderlich, da das Vorhaben zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führt und mit einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu rechnen ist.

Gemäß § 15 Abs.2 BNatSchG ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild neu gestaltet ist. Zum Ausgleich des Eingriffs auf sonstige Weise können auch ausgleichende Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle durchgeführt werden.

1.2. Lage des Vorhabens



2. KURZBESCHREIBUNG DES VORHABENS



Darstellung des Geltungsbereiches (schwarz gestrichelte Linie) und der 6 ~~4~~ Teilflächen der Ergänzungssatzung (graue Flächen)

Der Anlass zur Aufstellung der vorliegenden Satzung sind zwei informelle Bauanfragen in Unterwolfertsweiler, die - da aktuell kein Bebauungsplan für das Gemeindegebiet existiert - nur nach §§ 34 bzw. 35 Baugesetzbuch durchgeführt werden könnten. Vor dem Hintergrund der aktuellen Bauanfragen und der Tatsache, dass auch in Zukunft mit derartigen Anfragen zu rechnen ist, wird deshalb die vorliegende Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung aufgestellt. Diese soll eine Innenentwicklung des dörflich geprägten Plangebiets sowie die Festlegungen und bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine rechtssichere Beurteilung künftiger Bauvorhaben schaffen.

Der im obigen Planausschnitt dargestellte Bereich der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung umfasst mit einer Fläche von rund 2,8 ~~2,6~~ ha den Kernbereich des Dorfes, der im geltenden Flächennutzungsplan bereits als Baufläche (Mischbaufläche) dargestellt ist. Mit der vorliegenden Satzung wird dieser Teilbereich als Ortsteil i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB festgelegt. Vorhaben sind somit zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Des Weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

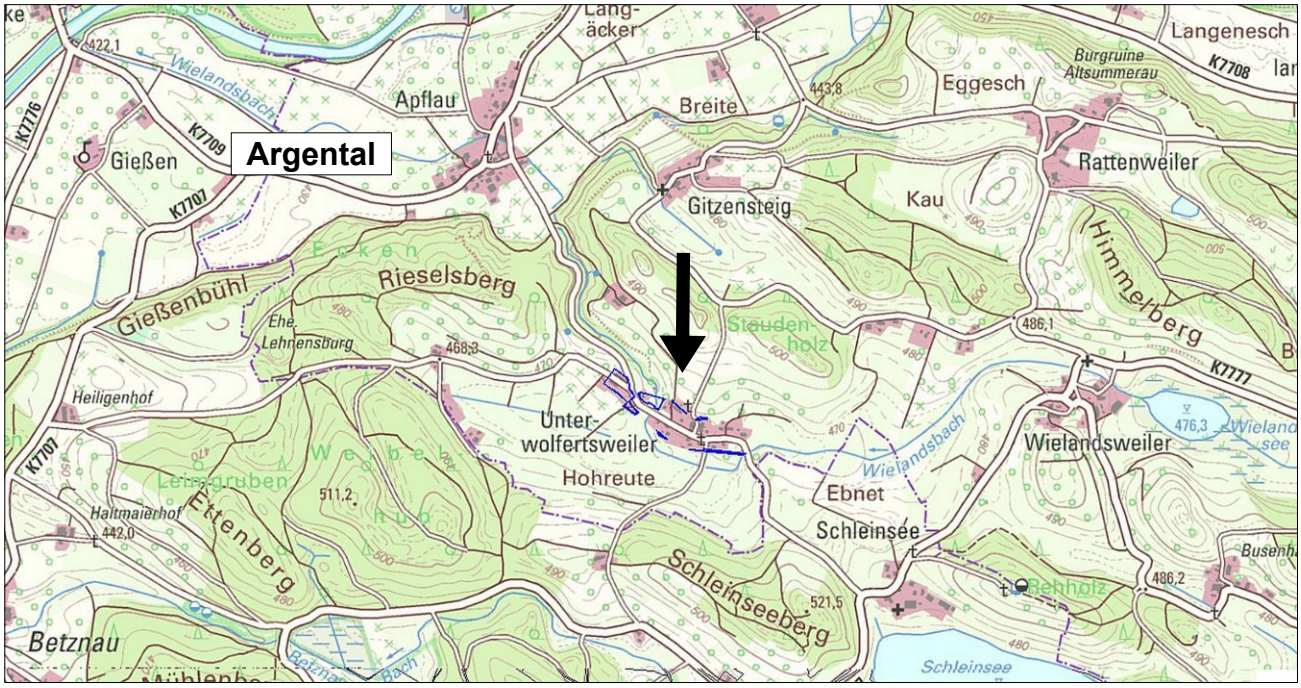
Die vorliegende Ergänzungssatzung dient der Abrundung der vorhandenen Bebauung und bezieht weitere an den Kernbereich angrenzende Außenbereichsflächen, die bereits heute durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt sind, in den Innenbereich i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB ein. Für die nachfolgende Beurteilung möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft und ggf. deren Bilanzierung werden die im obigen Planausschnitt dargestellten Flächen der Ergänzungssatzung zu Grunde gelegt. Der Geltungsbereich der 6 ~~4~~ Teilflächen der Ergänzungssatzung umfasst insgesamt eine Fläche von 7.479 m² ~~17.229 m²~~.

Da keine weitere Konkretisierung der Planung vorliegt, wird entsprechend dem dörflich geprägten Charakter der Ortschaft ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 angenommen. Dies erfolgt unabhängig vom Zuschnitt der Flächen, die teils sehr schmal sind und spitz zulaufen und deshalb kaum eine bauliche Inanspruchnahme zulassen.

Dabei wird davon ausgegangen, dass aus wasserrechtlichen Gründen der im Bereich der Teilfläche 2 ~~1~~ vorhandene grabenartige Bachlauf (Wielandsbach) einschließlich Gewässerrandstreifen erhalten bleibt (= 345 ~~908~~ m²).

Die theoretisch mögliche überbaubare Fläche im Bereich der 6 ~~4~~ Teilflächen beträgt dann bei einer GRZ von 0,4: 7.134 ~~16.321~~ m² x 0,4 = 2.854 ~~6.582~~ m². 4.280 ~~9.793~~ m² bilden private Grünflächen.

3. ALLGEMEINE GEBIETSBESCHREIBUNG



Ausschnitt TK (unmaßstäblich) mit den 6 4 Teilflächen der Ergänzungssatzung (blau umrandet)

Unterwolfertsweiler befindet sich in einer von der Würmeiszeit geprägten Moränenlandschaft, die naturräumlich zum Jungmoränenhügelland im Kressbronn-Achberger Hügel- und Moorland gehört. Das Gebiet wird dabei von Ost nach Nordwest vom Wielandsbach durchflossen, der einige Kilometer östlich von Unterwolfertsweiler seinen Ursprung im Wielandsee - einem gegen Ende der letzten Eiszeit entstanden Schmelzwassersee - hat. Nordwestlich der Ortslage durchschneidet der Bach das Moränenhügelland und mündet in die breite Aue des Argentals. Das Argental liegt bis zu 90 m unterhalb der Hügelketten, die den Landschaftsraum im Plangebiet begrenzen.

Die Ortslage von Unterwolfertsweiler liegt leicht erhöht am Nordostrand einer wannenförmigen Senke, die südlich der Ortslage von ehemaligen Nieder- und Anmoorflächen eingenommen werden. Diese sind zwar noch bodenkundlich zu erkennen, aber in der realen Vegetation aufgrund vermutlich zurückliegender Entwässerungen und Nutzungsintensivierungen (Aufdüngung) nicht mehr als solche ausgeprägt. Die Ortslage wird im Süden vom Wielandsbach umflossen, der - wie auf der gesamten Fließstrecke - einen naturfernen, grabenartigen Bachlauf bildet und im Nordwesten Freiflächen der Ortslage durchschneidet.

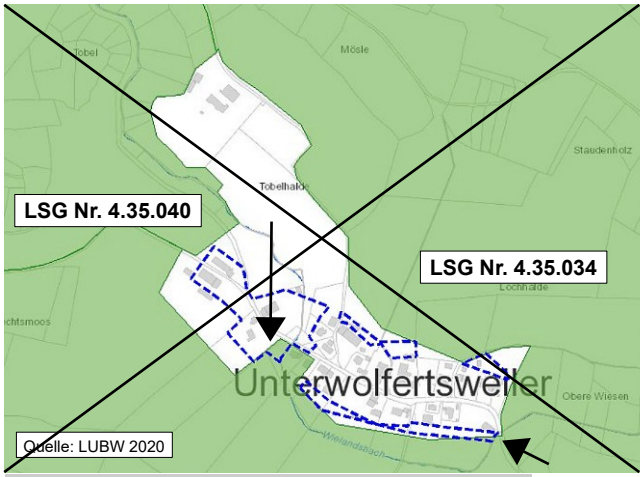
Das Gelände der Ortslage fällt vom östlichen Ortsrand (ca. 469 m ü.NN) auf 463 m ü.NN im Westen zum Wielandsbach ab und steigt anschließend von dort auf rund 472 m ü.NN im Bereich eines Gehöfts wieder an. Die halbkreisförmig die Ortslage umgebenden Hügelketten erreichen im Westen und Süden Höhen von + / - 500 m ü.NN und liegen im Norden zwischen 480 bis 500 m ü.NN.

Die vorherrschende Nutzung im Gebiet ist Grünland - sowohl beweidet als auch als Mähwiese. Die Ortsalge wird von noch gut ausgebildeten Streuobstgürteln umgeben. Die höheren Lagen der umgebende Hügelketten werden von Wald eingenommen. In Ortsrandnähe herrschen diverse gärtnerische Nutzungen vor (z.T. mit Hühner- und Pferdehaltungen, Kleinbauten und Lagerflächen).

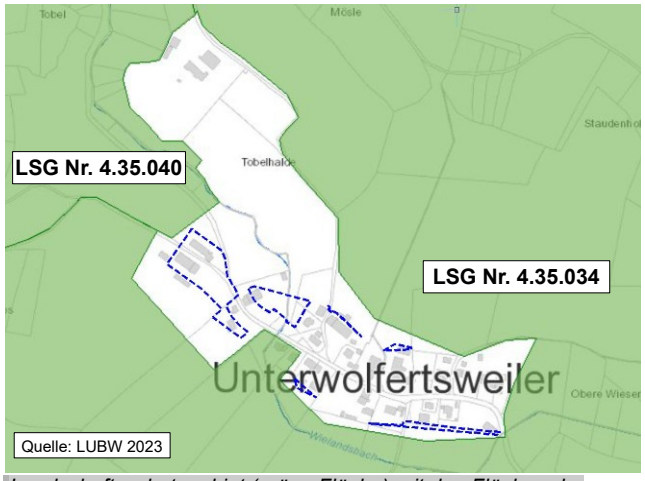
Ansicht aus Nordosten auf die Ortslage von Unterwolfertsweiler

3.1. Vorgaben Schutzgebiete, wesentliche Ziele sonstiger übergeordneter Fachplanungen

FFH-Gebiet:	nicht betroffen
Vogelschutzgebiet:	nicht betroffen
Naturschutzgebiet:	nicht betroffen
Naturdenkmal:	nicht betroffen
Waldschutzgebiet:	nicht betroffen
Offenlandbiotop / Waldbiotop nach § 30 BNatSchG:	nicht betroffen
National- / Naturpark:	nicht betroffen
FFH-Mähwiese:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiet	



~~*Landschaftsschutzgebiet (grüne Fläche) mit Plangebiet (blau gestrichelt)*~~



Landschaftsschutzgebiet (grüne Fläche) mit den Flächen der Ergänzungssatzung (blau gestrichelt)

~~Die Ergänzungssatzung weist im Südwesten auf Flurstück Nr. 3310/7 (Pfeil siehe oben) eine rund 480 m² Fläche aus, die im Landschaftsschutzgebiets (LSG) Nr. **4.35.034** *„Seenplatte und Hügelland südlich der Argen und Nonnenbachtal (2 Teilgebiete)"* liegt.~~

~~Die bebaubare Flächenausweisung verstößt gegen die Landschaftsschutzgebietsverordnung, deshalb ist hierfür ggf. eine Ausnahmegenehmigung bzw. eine Rücknahme der LSG-Grenze beim zuständigen LRA zu beantragen.~~

~~Das Gleiche gilt für eine kleine Abrundung im Nordwesten auf Flurstück Nr. 3301 (143 m²). Die Flächen umfassen derzeit eine Fettwiese und auf Flurstück Nr. 3301 Teile eines Streuobstbestandes auf einer Fettwiese.~~

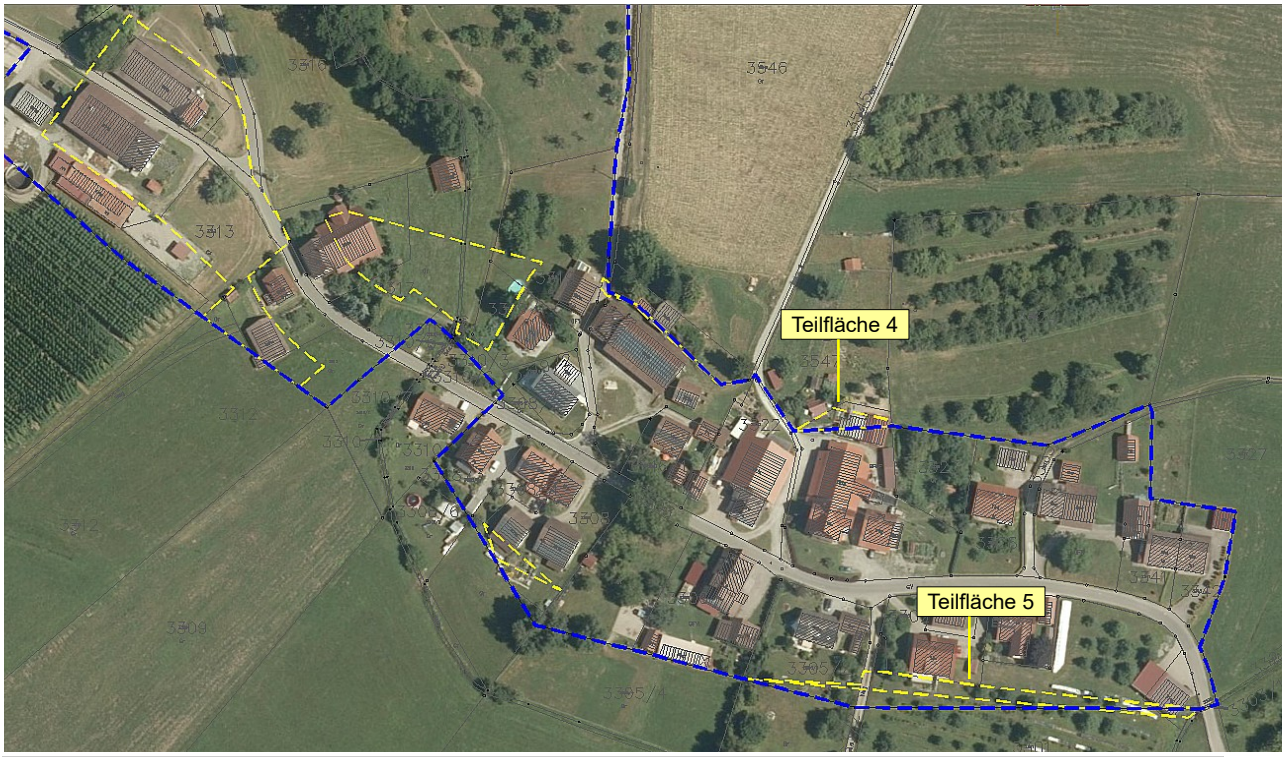
~~Das nordwestlich an die Plangebiete angrenzende LSG Nr. **4.35.040** *„Eiszeitliche Ränder des Argentals mit Argenaue"* wird durch die Planung nicht tangiert.~~

Auf der Grundlage der Landschaftsschutzgebietsabgrenzung der LUBW (2023) würde keine der im Rahmen der Ergänzungssatzung ausgewiesenen Flächen die an die Ortslage von Unterwolfertsweiler angrenzenden Landschaftsschutzgebiet Nr. **4.35.034** *„Seenplatte und Hügelland südlich der Argen und Nonnenbachtal (2 Teilgebiete)"* und Nr. **4.35.040** *„Eiszeitliche Ränder des Argentals mit Argenaue"* beanspruchen oder tangieren.

Im Rahmen des Verfahrens ergab sich jedoch, dass die LUBW-Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets Nr. **4.35.034** *„Seenplatte und Hügelland südlich der Argen und Nonnenbachtal (2 Teilgebiete)"* nicht mit der LSG-Abgrenzung in den Originalkarten (Papierabzug) der Landschaftsschutzgebietsverordnung des Landratsamtes Bodenseekreis übereinstimmt.

Unter zu Grundelegung dieser Abgrenzung des Landratsamts ergibt sich der auf der nachfolgenden Seite dargestellte Sachverhalt.

Landschaftsschutzgebiet



Flächenausweisungen der Ergänzungssatzung (gelb gestrichelt) und Landschaftsschutzgebietgrenze Landratsamt Bodenseekreis (blau gestrichelt)

Gemäß der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets auf der Grundlage der Originalkarten des Landratsamtes Bodenseekreis werden durch die geplante Flächenausweisungen im Rahmen der Ergänzungssatzung folgende Teilflächen des Landschaftsschutzgebiets tangiert / überplant:

Teilfläche 4

Überplant wird eine Fläche von 155 m² des LSG's die von ihrer Nutzung und ihrem Erscheinungsbild dem Siedlungskörper von Unterwolfertsweiler zu geordnete werden kann. Die Fläche wird zu rund 42 % von bestehenden Gebäude- und Belagsflächen) eingenommen wird sowie zu rund 58 % von stark durchzäunten Gartenland im Anschluss an die bestehenden Gebäudebestände mit zahlrichen Kleinbauten und Hühnerhaltung.

Aufgrund des Zuschnitts der Fläche und der Größe ist eine zusätzliche Bebauung hier nicht zu erwarten.

Ansicht aus Nordwesten auf die im Landschaftsschutzgebiet gelegene Flächenausweisung der Ergänzungssatzung

Teilfläche 5

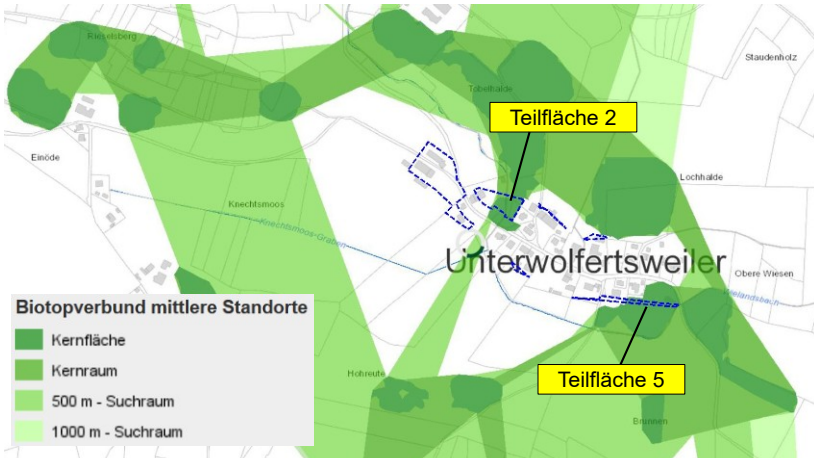
Die Ergänzungssatzung überplant im Osten der Teilfläche einen dreieckförmigen, 0-3 m breiten und rund 40 m langen Streifen der 68 m² des Landschaftsschutzgebiets beansprucht.

Vorherrschend betroffen sind artenarme, häufig gemähte Wiesen (ca. 50 m²) sowie teilweise im Landschaftsschutzgebiet gelegene Gebäude- und Holzlagerflächen (ca. 18 m²).

Aufgrund des Zuschnitts und der Größe der Fläche ist eine zusätzliche Bebauung hier nicht zu erwarten.

Ansicht aus Südosten auf die im Landschaftsschutzgebiet gelegene Flächenausweisung der Ergänzungssatzung

Fazit: Durch die Einbeziehung der dargestellten Teile des Landschaftsschutzgebiets in die vorliegende Ergänzungssatzung sind aufgrund der geringen Größe der Flächen (die deshalb auch aller Voraussicht nach keine weitere Bebauung ermöglichen) und aufgrund ihrer bestehenden landschaftlichen Ausprägung (mit teils bereits bebauten Flächen), keine den Charakter des Gebietes erhebliche verändernde oder dem Schutzzweck des LSG's zuwiderlaufende Auswirkungen zu erwarten.

Fachplan landesweiter Biotopverbund und Wildtierkorridore:	 Biotopverbundflächen trockener und feuchter Standorte des Fachplans landesweiter Biotopverbund sowie Wildtierkorridore sind von der Flächenausweisung nicht betroffen. Kernflächen und Kernräume für den Biotopverbund mittlerer Standort werden im Bereich der Teilflächen ~~1,~~ 2 und ~~4~~ 5 tangiert. Teilfläche 2 ~~1~~: Das Vorhaben beansprucht Biotopverbundflächen in einem Umfang von 1.089 ~~2.327~~ m² (969 ~~1.199~~ m² Kernflächen + 120 ~~1.128~~ m² Kernräume). Die Kernflächen umfassen dabei zum überwiegenden Teil Flächen eines intensiv gepflegten Hausgartens und nach Westen daran anschließend einen Grasweg mit anschließender artenarmer Fettwiese bis zum gehölzlosen grabenartigen Wielandsbach und einer westlich daran anschließenden artenarmen Fettweide (309 m²). Auch die südlich daran anschließenden Kernfläche umfassen die gleiche Flächennutzungen. Der nach Norden ~~Westen~~ daran anschließende Kernraum umfasst ebenfalls eine artenarme Fettwiese und Fettweide, und Teile des Bachlaufs sowie eines Graswegs. Da nur eine randliche Betroffenheit von Kernräumen und Kernflächen gegeben ist, die darüber hinaus nicht besonderes gut ausgeprägt sind, und unter Berücksichtigung des Umstandes, dass der Wielandsbach unter Berücksichtigung einschlägiger gesetzlicher Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (keine Überbauung oder Verdolung, Erhalt der Durchgängigkeit) erhalten bleibt und der gesetzliche Gewässerandstreifen eingehalten wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Biotopverbund zu erwarten. ~~Teilfläche 2: Beansprucht wird im Osten eine 230 m² große, stark durchzäunte und intensiv genutzte Fläche mit Bestandsbebauung im Süden und anschließender Gartennutzung mit einem fast vegetationslosem Hühnergehege sowie mit geringen Flächenanteilen einer eingezäunten Fettweide. Erhebliche Beeinträchtigungen für Biotopverbundfunktionen sind nicht zu erwarten.~~ Teilfläche 5 ~~4~~ beansprucht im Osten eine ortsrandnahe Kernfläche für den Biotopverbund mittlerer Standorte in einem Umfang von 324 m² ~~1.436 m²~~. Die rund 4 bis 5 m ~~12 m~~ breite Fläche der Ergänzungssatzung wird derzeit von einer artenarmen Fettwiese mit Intensivobst und Streuobst, Lagerflächen und teils Bestandsgebäuden mit gärtnerisch genutzten Flächen eingenommen. Aufgrund der geringen Breite und Größe der potentiell beanspruchbaren Flächen für eine mögliche Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen für den Biotopverbund nicht zu erwarten.
Überschwemmungsgebiet und HQ 100 – Flächen:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiet:	nicht betroffen
Geotope:	nicht betroffen

4. ERMITTLUNG DER EINGRIFFSERHEBLICHKEIT

Eine vertiefende Untersuchung und Eingriffbilanzierung zu den einzelnen vom Vorhaben betroffenen Natur- / Schutzgütern erfolgt nachfolgend nur für diejenigen bei denen erhebliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen im Sinn eines Eingriffs gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG, nach derzeitigem Kenntnisstand entsprechend nachfolgender Tabelle vorab nicht ausgeschlossen werden können und die deshalb einer näheren Untersuchung bedürfen.

<table>
<tr><th rowspan="2">Schutzgut</th><th colspan="2">erhebliche Auswirkungen</th><th rowspan="2">Begründung</th></tr>
<tr><th>sind nicht auszuschließen</th><th>voraussichtlich keine</th></tr>
<tr><td>Biotope / biologische Vielfalt</td><td>●</td><td></td><td>→ weiter Ausführungen siehe Seite 9ff</td></tr>
<tr><td>Tiere und Pflanzen</td><td></td><td>●</td><td>Zum Vorhaben wurde ein gesondertes artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt, auf das hiermit verwiesen wird.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit) durch das Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verursacht werden.</td></tr>
<tr><td>Boden / Fläche</td><td>●</td><td></td><td>→ weiter Ausführungen siehe Seite 19</td></tr>
<tr><td>Grundwasser</td><td></td><td>●</td><td>Gemäß den Daten der LUBW befindet sich das Vorhaben im Bereich der hydrogeologischen Einheit „Quartäre Becken- und Moränensedimente“, welche einen Grundwassergeringleiter bilden.

Die Wasserdurchlässigkeit (Grundwasserneubildung, Verschmutzungsgefährdung) der im Gebiet anstehenden Böden und Flächen (siehe auch S. 19) verteilt sich gemäß den Daten des geologische Landesamt (LGRB) im Plangebiet wie folgt:

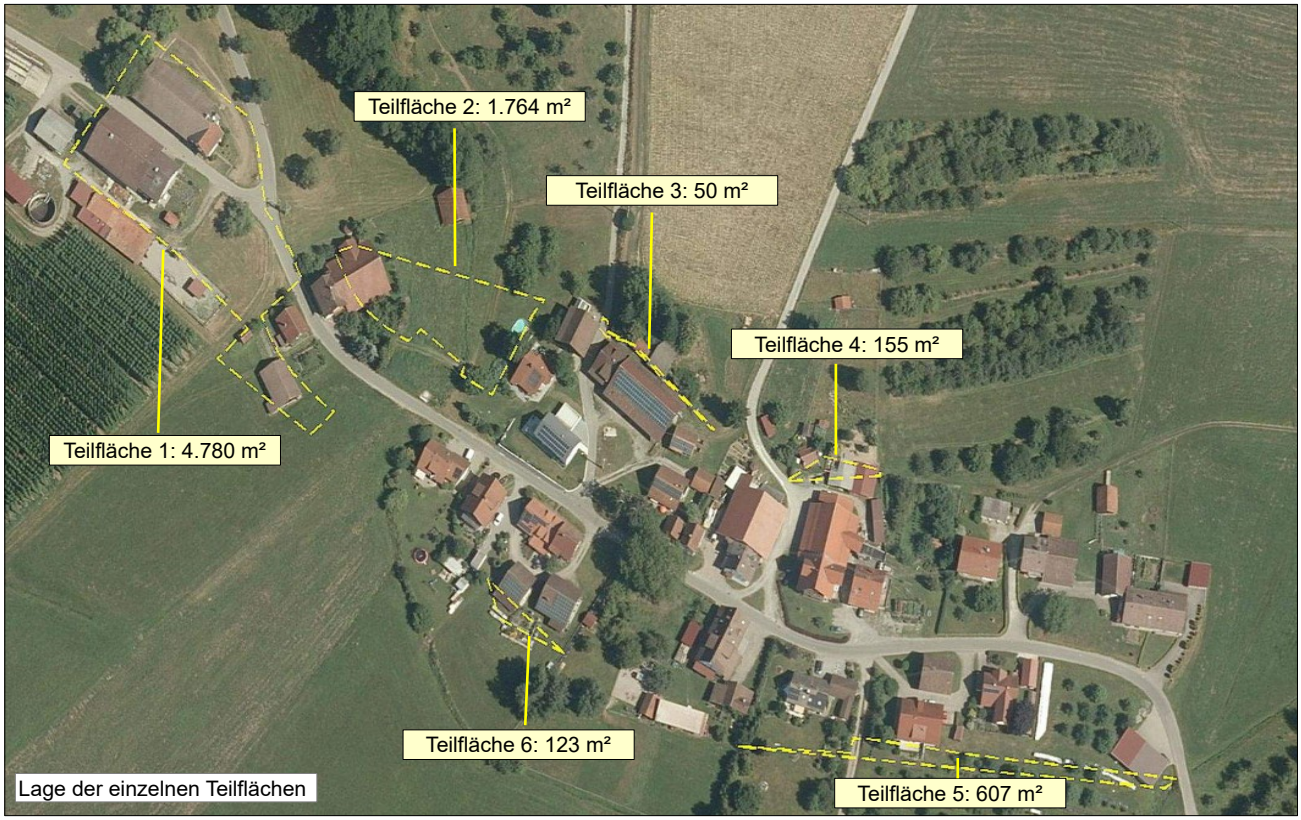
<table>
<tr><th>Beanspruchte Böden / Fläche</th><th>Wasserdurchlässigkeit</th><th colspan="2">Flächenanteil</th></tr>
<tr><td>Bodeneinheit U52, U133, U147</td><td>gering bis mittel</td><td>3.629 m²</td><td>48,5%</td></tr>
<tr><td>Anthropogen überprägte Böden</td><td>gering</td><td>1.883 m²</td><td>25,2%</td></tr>
<tr><td>Versiegelte / bebaute Flächen</td><td>keine</td><td>1.922 m²</td><td>25,7%</td></tr>
<tr><td>Bachlauf (Erhalt)</td><td>-</td><td>45 m²</td><td>0,6%</td></tr>
<tr><td></td><td>Geltungsbereich:</td><td>7.479 m²</td><td>100%</td></tr>
</table>
Das Vorhaben führt zu einer ~~Verringerung der Grundwasserneubildungs~~rate durch eine Zunahme an überbauten und versiegelten Flächen gegenüber dem Bestand um ~~von~~ rund 0,09 ~~0,35~~ ha. Wasserschutzgebiete, bedeutsame und nutzbare Grundwasservorkommen und Flächen mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate sind nicht betroffen.
Nutzungsbedingt (Mischgebiet) sind auch keine erheblichen Stoff- / Schadstoffeinträge in den Grundwasserkörper des anstehenden Grundwassergeringleiters zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut sind deshalb insgesamt nicht zu erwarten.</td></tr>
<tr><td>Oberflächengewässer</td><td></td><td>●</td><td>Durch die Teilflächen 1, ~~2~~, 3, ~~und~~ 4, 5 und 6 werden keine Oberflächengewässer tangiert. Im Bereich der Teilfläche 2 ~~1~~ durchquert der grabenartig ausgebildete Wielandsbach das Plangebiet auf einer Länge von rund 30 m ~~90 m~~.

Unter Berücksichtigung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (keine Überbauung oder Verdolung, Erhalt der Durchgängigkeit) und der Einhaltung des gesetzlichen Gewässerandstreifens kann davon ausgegangen werden, dass für das Gewässer keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

Näheres ist im Rahmen der Bauausführung ggf. über ein Wasserrechtsverfahren zu regeln.</td></tr>
</table>

Schutzgut	*erhebliche Auswirkungen*		*Begründung*
	sind nicht auszuschließen	*voraussichtlich keine*	
Klima und Luft		●	Von der Überplanung der Teilflächen 1 (teils bereits bebaut), ~~2,~~ 3, ~~und~~ 4, 5 und 6 sind aufgrund der geringen Größe und des Zuschnitts der Flächen keine großflächigen zusammenhängenden Gebiete mit einer besonderen Bedeutung als Kaltluft- bzw. Frischluftentstehungsflächen und auch keine siedlungsrelevanten Durchlüftungsbahnen / Frischluftschneisen betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts sind hier nicht zu erwarten. Die Teilfläche 2 ~~1~~ wird randlich vom Wielandsbach in einer flachen Mulde durchquert, über die Kaltluft- bzw. Frischluft nach Nordwesten abfließen kann. Im weiteren Verlauf außerhalb des Plangebiets ist der Talzug längs des Baches stärker eingetieft und mündet ins Tal der Argen bei der Ortschaft Apflau (siehe TK Seite 3). Der Talzug kann somit als siedlungsrelevante Durchlüftungsbahn / Frischluftschneise eingestuft werden. Um eine erhebliche Behinderung für abfließenden Frisch- und Kaltluft zu vermeiden ist im Rahmen von Baugenehmigungen einzelner Vorhaben darauf zu achten, dass längs des Bachlaufs ein möglichst breiter Korridor (mind. 5 m beidseitig) von Bebauung frei gehalten wird; was teils durch den wasserrechtlich einzuhaltenden Gewässerrandstreifen bereits gegeben ist.
Landschafts-bild		●	Die vorliegende Ergänzungssatzung dient der Abrundung der vorhandenen Bebauung und bezieht weitere an den Kernbereich angrenzende Außenbereichsflächen, die bereits heute durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt sind, in den Innenbereich mit ein. Durch die Satzung werden gemäß § 34 Abs. 1 nur Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Des Weiteren darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte sowie zusätzlicher Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung (siehe Seite 23), durch die der dörflich geprägte Charakter der Ortschaft gewahrt bleibt, und da der Zuschnitt der Flächen der Ergänzungssatzung (die teils sehr schmal sind und spitz zulaufen) teils kaum eine bauliche Inanspruchnahme zulassen, sind auch erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Weil das Ortschaftsbild rechtlich nicht beeinträchtigt werden darf und eine Verschlechterung des Landschaftsbildes durch die Hinzunahme von bereits teils bebauten und intensiv genutzten Ortsrandflächen nicht zu erwarten ist, wird auf eine Bilanzierung gemäß dem Bodenseemodell verzichtet.
Erholung / Freizeit		●	Für die Erholungsnutzung sind insgesamt keine erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten. Einrichtungen und Anlagen für die öffentliche oder private Erholungsnutzung treten im Gebiet nicht auf.
Wechsel-wirkungen		●	Erhebliche Beeinträchtigungen von Wechselwirkungen, über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus, sind nicht ersichtlich.

4.1. Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt



Teilfläche 1 (4.780 m² ~~12.033 m²~~) schließt sich im Nordwesten an den bestehenden Ortsrand mit zwei davon abgesetzten Gebäuden und ganz im Nordwesten mit einem bestehenden landwirtschaftlichen Gehöft an. Das Gebiet wird zu rund 38 % ~~45 %~~ als Fettwiese und -weide (Biotoptyp 33.41, 33.52) genutzt. Der überwiegende Teil (rund 62 % ~~54 %~~) wird von Siedlungs- und Infrastrukturflächen mit Bebauung, Verkehrsflächen, Wegen, Lagerfläche, Gärten sowie Intensivgrün eingenommen (Biotoptypen 60.10, 60.21, 60,23, 60.25, 60.40, 60.60, 33.61) ~~Ortsrandnah, am Südostrand der Fläche, durchquert der grabenartig ausgebildete Wielandsbach (Biotoptyp 12.21) auf einer Läge von rund 90 m das Plangebiet.~~

Vorkommende Biotoptypen im Bereich der Teilfläche 1 (Biotoptypen-Nummern siehe nachfolgende Tabelle)

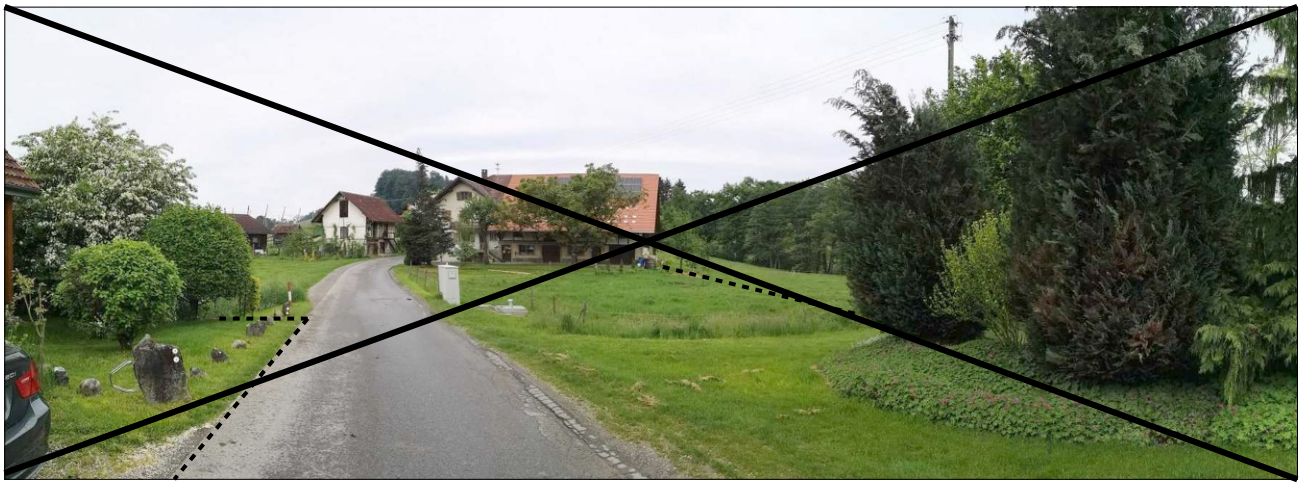
In der Gesamtbetrachtung lässt sich das Gebiet bezüglich der Biotoptypenausstattung und Biotopqualität einer geringen ~~bis mittleren~~ Wertigkeit zuordnen. Der durchschnittliche Biotopwert (siehe auch Seite 21) beträgt rund 6,4 Ökopunkte / m² ~~7,6 Ökopunkte / m²~~ (= geringe naturschutzfachliche Bedeutung).

Die Wertigkeit der einzelnen im Gebiet vorkommenden Biotoptypen verteilt sich dabei wie folgt:

Wertstufe	Biotoptyp	Fläche	Anteil
Hoch	nicht betroffen	0 m²	0 %
Mittel	~~12.21~~ ~~Mäßig ausgebauter Bachabschnitt: 126 m²~~ **31.41** Fettwiese mittlerer Standorte: 312 m² ~~2.242 m²~~ **31.41 (-)** Fettwiese mittlerer Standorte, artenarm: 110 m² ~~367 m²~~ **33.52** Fettweide mittlerer Standorte: 769 m² **33.52 (-)** Fettweide mittlerer Standorte, artenarm: 639 m² ~~2.086 m²~~	1.830 m²	38,3 %
Gering	**33.61** Intensivgrün: 441 m² ~~476 m²~~ **60.25** Grasweg: 154 m² ~~349 m²~~ **60.60** Garten: 371 m² ~~2.728 m²~~	966 m²	20,2 %
Sehr gering	**60.23 (+)** Wassergebundener Belag mit Pflanzenbewuchse: 156 m² **60.40** Lagerfläche: 60 m²	216 m²	4,5 %
Ohne Bedeutung	**60.10** Von Bauwerken bestandene Fläche: 797 m² ~~1.176 m²~~ **60.21** Verkehrsfläche (Asphalt) : 858 m² ~~1.344 m²~~ **60.23** Wassergebundener Belag (Weg, Paddock): 113 m² ~~154 m²~~	1.768 m²	37,0 %
	Gesamtfläche:	**4.780 m²**	**100 %**

Ansicht aus Südosten auf den nordwestlich Teil der Teilfläche 1

Ansicht aus Südwesten auf die Teilfläche 1



~~Ansicht von der Plangebietsgrenze im Osten auf die Teilfläche 1~~

Teilfläche 2 (1.764 m²): Die Teilfläche befindet sich zwischen zwei Wohnhäusern im Westen und Osten mit vorgelagerten Gärten / Gebäudeaußenanlagen (Biotoptyp 60.60). An das westliche Gebäude schließt sich eine eingezäunte artenarme Fettweide an (Biotoptyp 33.52 -), die bis an den grabenartig ausgebildeten Wielandsbach (Biotoptyp 12.21) reicht, der auf einer Länge von rund 30 m das Plangebiet durchquert.

Östlich des Bachs befindet sich eine artenarme Fettwiese (Biotoptyp 33.41 -) an die sich ein Grasweg (Biotoptyp 60.25) anschließt sowie eine intensiv gepflegte Gebäudeaußenanlage (Biotoptyp 60.60).

Vorkommende Biotoptypen im Bereich der Teilfläche 2 (Biotoptypen-Nummern siehe nachfolgende Tabelle)

In der Gesamtbetrachtung lässt sich das Gebiet bezüglich der Biotoptypenausstattung und Biotopqualität einer geringen bis mittleren Wertigkeit zuordnen. Der durchschnittliche Biotopwert (siehe auch Seite 21) beträgt rund 7,5 Ökopunkte / m² (= geringe naturschutzfachliche Bedeutung).

Die Wertigkeit der einzelnen im Gebiet vorkommenden Biotoptypen verteilt sich dabei wie folgt:

Wertstufe	Biotoptyp	Fläche	Anteil
Hoch	nicht betroffen	0 m²	0 %
Mittel	**12.21** Mäßig ausgebauter Bachabschnitt: 45 m² **31.41 (-)** Fettwiese mittlerer Standorte, artenarm: 146 m² **33.52 (-)** Fettweide mittlerer Standorte, artenarm: 596 m²	787 m²	44,6 %
Gering	**60.25** Grasweg: 82 m² **60.60** Garten: 725 m²	807 m²	45,8 %
Sehr gering	nicht betroffen	0 m²	0 %
Ohne Bedeutung	**60.21** Von Bauwerken bestandene Fläche: 145 m² **60.23** Wassergebundener Belag (Weg): 25 m²	170 m²	9,6 %
	Gesamtfläche:	**1.764 m²**	**100 %**

Ansicht aus Südosten auf die Teilfläche 2

Panoramaansicht aus Süden auf die Teilfläche 2

Teilfläche 3 (50 m²) ~~2 (1.498 m²)~~ ~~Teilfläche 2 befindet sich an Hangflächen im Anschluss an den nordöstlichen Ortsrand.~~

~~Das nordwestliche Teilgebiet~~ umfasst ~~dabei~~ eine schmale, ca. 0,5 bis 3 m breite Randflächen ~~n~~ längs ~~zu~~ einem südlich anschließenden Gehöft (siehe Foto 1) mit Bestandsbebauung und -erschließungen (Biotoptyp ~~60.10,~~ 60.21, 60.23, 60.24). Die Fläche läuft nach Südosten in einen sehr schmalen Fettwiesenstreifen (Biotoptyp 33.41) aus (siehe Foto 2 nachfolgende Seite).

~~Der Gebäudebestand wird dabei von einem Feldgehölz (Biotoptyp 41.10) umgeben, das sich außerhalb des Plangebiets fortsetzt. Das Feldgehölz wird einerseits von Fichten und Walnussbäumen geprägt und andererseits von gebüschartigen Flächen (u.a. Holunder, Schlehe) im Südosten. Am Rand des Feldgehölzes befinden sich Ablagerungen (Aushub, Holz); im Südwesten ist teils ein ruderalisierter Saum (Biotoptyp 35.60) ausgebildet. Nach Südosten schließt sich an das Feldgehölz eine Fettwiese (Biotoptyp 33.41) mit einer alten Fichte (Biotoptyp 45.30b) an (siehe Foto 2 nächste Seite). Die südöstlich anschließende, durch einen Schotterweg (Biotoptyp 60.23) getrennte Teilfläche umfasst ein stark durchzäuntes und mit Kleinbauten bestücktes Gartenland (Biotoptyp 60.60) u.a. mit Hühnerhaltung und Beweidung (Biotoptyp 33.52) im Anschluss an Bestandsgebäude (Hof, Wohnhaus: Biotoptyp 60.10).~~

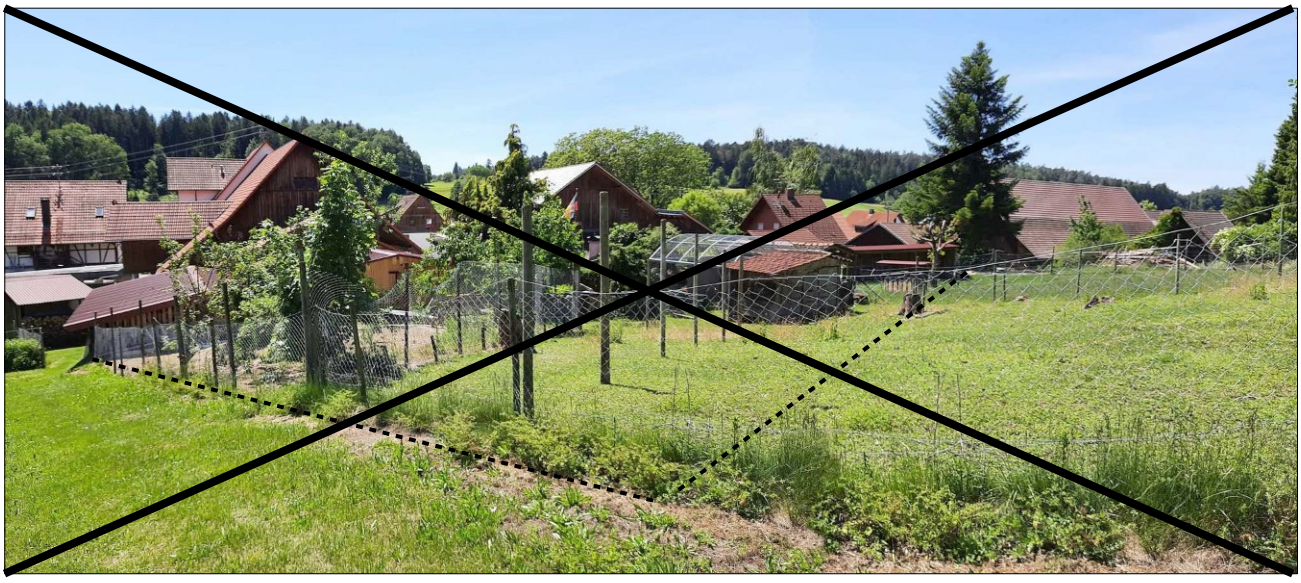
Vorkommende Biotoptypen im Bereich der Teilfläche 3 2 (Biotoptypen Nummern siehe Tabelle unten)

In der Gesamtbetrachtung lässt sich das Gebiet bezüglich der Biotoptypenausstattung und Biotopqualität einer sehr geringen ~~bis mittleren~~ Wertigkeit zuordnen. Der durchschnittliche Biotopwert (siehe auch Seite 21) beträgt rund 3,9 ~~8~~ Ökopunkte / m² (= sehr geringe ~~geringe~~ naturschutzfachliche Bedeutung). Die Wertigkeit der einzelnen im Gebiet vorkommenden Biotoptypen verteilt sich dabei wie folgt:

Wertstufe	Biotoptyp	Fläche	Anteil
Hoch	nicht betroffen	0 m²	0 %
Mittel	**31.41** Fettwiese mittlerer Standorte: ~~242~~ 8 m² ~~**33.52** Fettweide mittlerer Standorte: 218 m²~~ ~~**35.60** Ruderalvegetation: 15 m²~~ ~~**41.10** Feldgehölz (beeinträchtigt): 170 m²~~	8 m²	16 %
Gering	**60.24** Unbefestigter Weg mit Pflanzenbewuchs: ~~19~~ 9 m² ~~**60.60** Garten: 500 m²~~	9 m²	18 %
Sehr gering	nicht betroffen	0 m²	0 %
Ohne Bedeutung	~~**60.10** Von Bauwerken bestandene Fläche: 229 m²~~ **60.21** Verkehrsfläche (Asphalt) : ~~89~~ 28 m² **60.23** Wassergebundener Belag (Weg): ~~16~~ 5 m²	33 m²	66 %
	Gesamtfläche:	**50 m²**	**100 %**

Foto 1: Teilfläche 3 zwischen Gebäudeflächen und steilen Böschungen / Mauer. ~~Plangebietsgrenze (Südwest) mit Bebauung außerhalb (links) und innerhalb des Plangebiets mit ruderalisierten Säumen, Gebüschmantel und Feldgehölz~~

Foto 2: Ansicht aus Nordosten auf den westlichen Gebietsteil der Teilfläche 3 2



~~Foto 3: Ansicht von der Plangebietsgrenze im Osten auf den östlichen Gebietsteil der Teilfläche 2~~

Teilfläche 4 (155 m²) ~~2 (1.498 m²)~~ ~~Teilfläche 2 befindet sich an Hangflächen im Anschluss an den nordöstlichen Ortsrand. Das nordwestliche Teilgebiet umfasst dabei eine schmale, ca. 0,5 bis 3 m breite Randflächen längs zu einem südlich anschließenden Gehöft (siehe Foto 1) mit Bestandsbebauung und -erschließungen (Biotoptyp 60.10, 60.21, 60.23, 60.24). Die Fläche läuft nach Südosten in einen sehr schmalen Fettwiesenstreifen (Biotoptyp 33.41) aus (siehe Foto 2 nachfolgende Seite). Der Gebäudebestand wird dabei von einem Feldgehölz (Biotoptyp 41.10) umgeben, das sich außerhalb des Plangebiets fortsetzt. Das Feldgehölz wird einerseits von Fichten und Walnussbäumen geprägt und andererseits von gebüschartigen Flächen (u.a. Holunder, Schlehe) im Südosten. Am Rand des Feldgehölzes befinden sich Ablagerungen (Aushub, Holz); im Südwesten ist teils ein ruderalisierter Saum (Biotoptyp 35.60) ausgebildet. Nach Südosten schließt sich an das Feldgehölz eine Fettwiese (Biotoptyp 33.41) mit einer alten Fichte (Biotoptyp 45.30b) an (siehe Foto 2 nächste Seite).~~ ~~Die südöstlich anschließende, durch einen Schotterweg (Biotoptyp 60.23) getrennte Teilfläche~~

umfasst im Anschluss an Bestandsgebäude (Hof, Wohnhaus: Biotoptyp 60.10) ein stark durchzäuntes und mit Kleinbauten bestücktes Gartenland (Biotoptyp 60.60) u.a. mit Hühnerhaltung ~~und Beweidung (Biotoptyp 33.52)~~.

Vorkommende Biotoptypen im Bereich der Teilfläche 4 ~~2~~ (Biotoptypen Nummern siehe Tabelle unten)

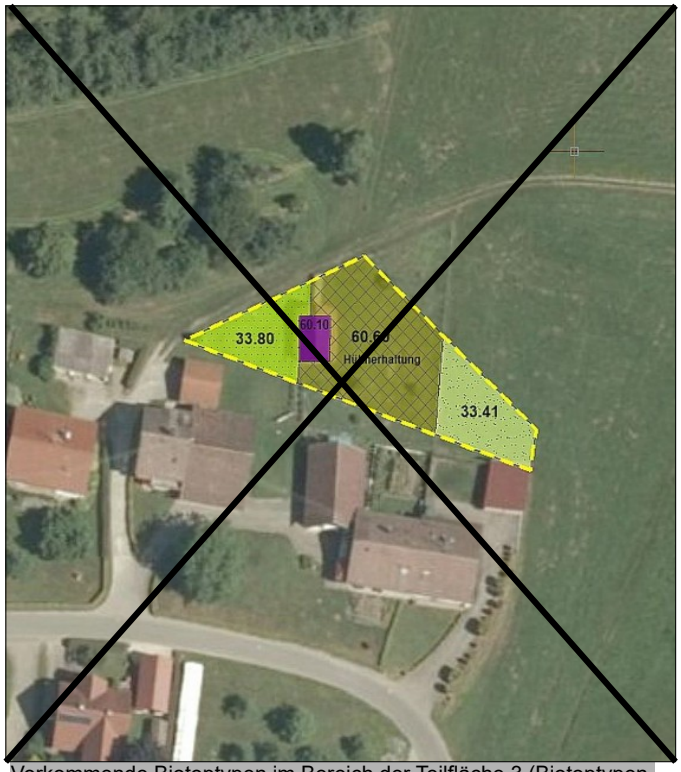
In der Gesamtbetrachtung lässt sich das Gebiet bezüglich der Biotoptypenausstattung und Biotopqualität einer sehr geringen ~~bis mittleren~~ Wertigkeit zuordnen. Der durchschnittliche Biotopwert (siehe auch Seite 21) beträgt rund 3,9 ~~8~~ Ökopunkte / m² (= sehr geringe ~~geringe~~ naturschutzfachliche Bedeutung). Die Wertigkeit der einzelnen im Gebiet vorkommenden Biotoptypen verteilt sich dabei wie folgt:

Wertstufe	Biotoptyp	Fläche	Anteil
Hoch	nicht betroffen	0 m²	0 %
Mittel	~~31.41 Fettwiese mittlerer Standorte: 242 m²~~ ~~33.52 Fettweide mittlerer Standorte: 218~~ m² ~~35.60 Ruderalvegetation: 15~~ m² ~~41.10 Feldgehölz (beeinträchtigt): 170~~ m²	~~645 m²~~	~~0 %~~
Gering	~~60.24 Unbefestigter Weg mit Pflanzenbewuchs~~: 19 m² **60.60** Garten: ~~500 m²~~	90 m²	58 %
Sehr gering	nicht betroffen	0 m²	0 %
Ohne Bedeutung	**60.10** Von Bauwerken bestandene Fläche: ~~229~~ 64 m² ~~60.21 Verkehrsfläche (Asphalt) : 89 28 m²~~ **60.23** Wassergebundener Belag (Weg): ~~16~~ 1 m²	65 m²	42 %
	Gesamtfläche:	**155 m²**	**100 %**

Ansicht aus Nordosten auf die der Teilfläche 4

Teilfläche 4 (155 m²): Die kleine dreieckförmige Fläche befindet sich am nordöstlichen Ortsrand und umfasst im Osten eine Fettwiese (Biotoptyp 33.41), an die sich nach Westen ein eingezäunter Garten i.w.S (Biotoptyp 60.60) mit einem Schuppen, Holzlager und einigen Koniferen anschließt, der als Hühnergehege, mit nutzungsbedingt teils offenen Bodenflächen, genutzt wird. Der westliche Teil der Fläche umfasst eine Rasenfläche (Biotoptyp 33.80). Der durchschnittliche Biotopwert der Fläche beträgt 7 Ökopunkte / m² (= geringe naturschutzfachliche Bedeutung). Die Wertigkeit der einzelnen im Gebiet vorkommenden Biotoptypen verteilt sich dabei wie folgt:

Wertstufe	Biotoptyp	Fläche	Anteil
Hoch	nicht betroffen	0 m²	0 %
Mittel	**31.41** Fettwiese mittlerer Standorte	211 m²	23 %
Gering	**60.60** Garten	477 m²	53 %
Sehr gering	**33.80** Rasen	176 m²	19 %
Ohne Bedeutung	**60.10** Von Bauwerken bestandene Fläche	42 m²	5 %
	Gesamtfläche:	906 m²	100 %

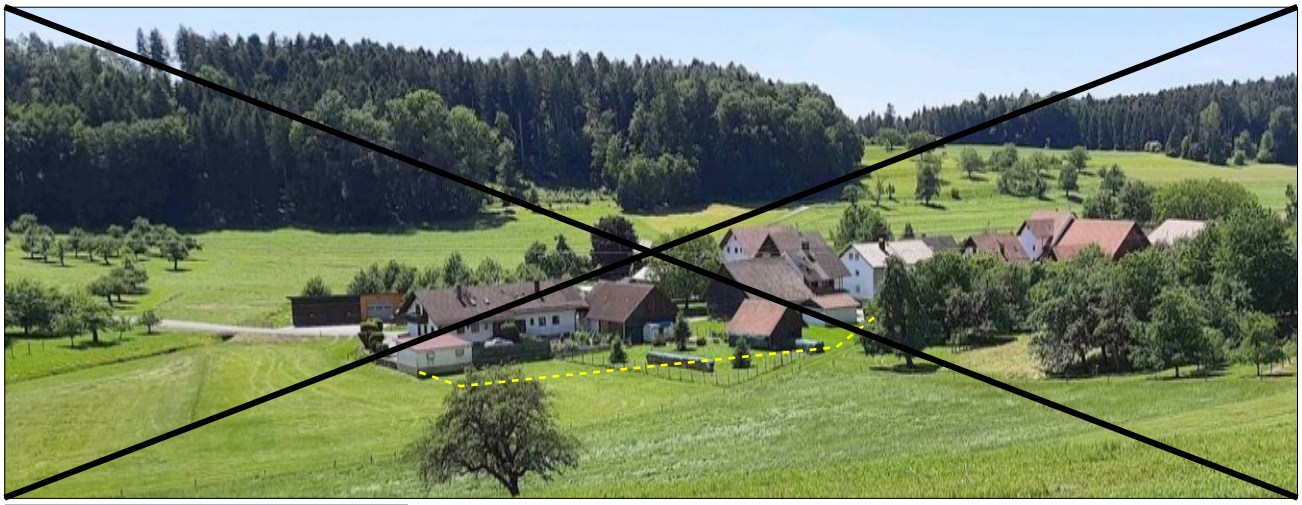


Vorkommende Biotoptypen im Bereich der Teilfläche 3 (Biotoptypen-Nummern siehe nebenstehende Tabelle)

Östlicher Teil der Vorhabensfläche mit früh gemähter Fettwiese

Mittlerer Teil der Vorhabensfläche mit Garten und Hühnergehege

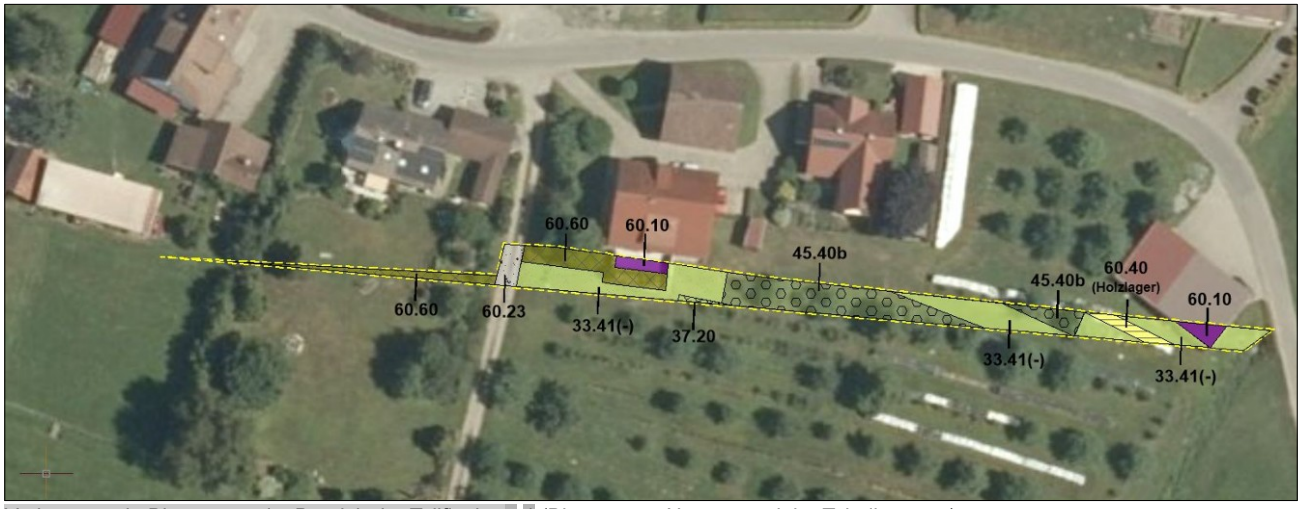
Schuppen und Rasenflächen im Westen der Teilfläche 1



Ansicht aus Nordosten auf die Teilfläche 3

Teilfläche 5 (607 m²) ~~4 (2.792 m²)~~: Die Teilfläche umfasst auf einer Länge von rund 160 m ~~275 m~~ und einer Breite von >1 bis max. 7 m ~~16 m~~ Teile des südlichen Ortsrandes. Der östliche Teil (siehe Foto 1 und 2 unten) bis zu einem geschotterten Feldweg (Biotoptyp 60.23 ~~- ungefähr in Mitte der Fläche~~) umfasst eine von Obstbäumen eingenommene Fläche mit Streuobstbeständen (Biotoptyp 45.40b) und anteilig Flächen einer Obstplantage (Biotoptyp 37.20). Die unterwüchsige Wiese, teils mit Holzlagern (Biotoptyp 60.40) bestanden, ist hier artenarm ausgebildet und wird häufig und früh gemäht (Biotoptyp 33.41 (-)). Die Fläche liegt zwischen einem Wohngebäude im Westen mit Gartenanteilen und einem Wohnhaus ~~Schuppen~~ im Osten (Biotoptyp 60.10, 60.60). Im Süden sind der Fläche weitere Obstbaumbestände vorgelagert.
Die westliche Teilfläche ab Schotterweg (siehe Foto 3 nächste Seite) umfasst einen intensiv gepflegten Hausgarten (Biotoptyp 60.60) mit Rasen und umgebenden Gehölzpflanzungen, die sich auch noch südlich der Fläche fortsetzen.

~~Nach Westen (Foto 4) schließen sich an den Garten Flächen mit Stallgebäuden an, die der Pferdehaltung dienen (Biotoptyp 60.10) inklusive einem Paddock (Biotoptyp 60.23) und Fettweiden (Biotoptyp 33.52). Im äußersten Westen (Foto 5) umfasst das Gebiet, im Anschluss an Wohngebäude, eine artenarme und häufig gemähte Intensivwiese (Biotoptyp 33.61) sowie Garten- und Lagerflächen in Gebäudenähe (Biotoptyp 60.40, 60.60). Südlich der Teilfläche vorgelagert ist eine Baumgruppe mit Zitterpappeln außerhalb des Plangebiets.~~



Vorkommende Biotoptypen im Bereich der Teilfläche 5 4 (Biotoptypen Nummern siehe Tabelle unten)

Der durchschnittliche Biotopwert der Teilfläche 5 4 beträgt rund 10,2 9 Ökopunkte / m² (= mittlere naturschutzfachliche Bedeutung). Die Wertigkeit der einzelnen im Gebiet vorkommenden Biotoptypen verteilt sich dabei wie folgt:

Wertstufe	Biotoptyp	Fläche	Anteil
Hoch	nicht betroffen	0 m²	0 %
Mittel	**31.41** Fettwiese mittlerer Standorte (artenarm): 248 m² ~~1.014 m²~~ **33.52** ~~Fettweide mittlerer Standorte: 388 m²~~ **45.40b** Streuobstbestand: 185 m² ~~518 m²~~	433 m²	71 %
Gering	**37.20** Mehrjährige Sonderkultur (Obstplantagen): 5 m² ~~213 m²~~ ~~**33.61** Intensivwiese: 441 m²~~ **60.60** Garten: 99 m² ~~381 m²~~	104 m²	17 %
Sehr gering	**60.40** Lagerflächen (Holzlager und sonstige)	18 m²	3 %
Ohne Bedeutung	**60.10** Von Bauwerken bestandene Fläche: 30 m² ~~116 m²~~ **60.23** Wassergebundener Belag (Weg, ~~Paddock~~): 22 m² ~~103 m²~~	52 m²	9 %
	Gesamtfläche:	**607 m²**	**100 %**

Foto 1: Obstplantage im Osten der Teilfläche 5 4

Foto 2: Holzlager, Schuppen und Streuobst im Osten der Teilfläche 5 4

Foto 3: Intensiv gepflegter Garten (Flst. Nr. 3305/2)

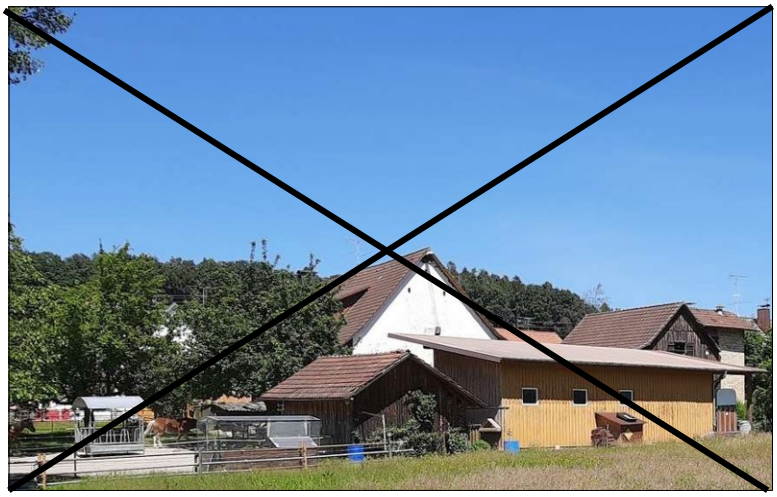
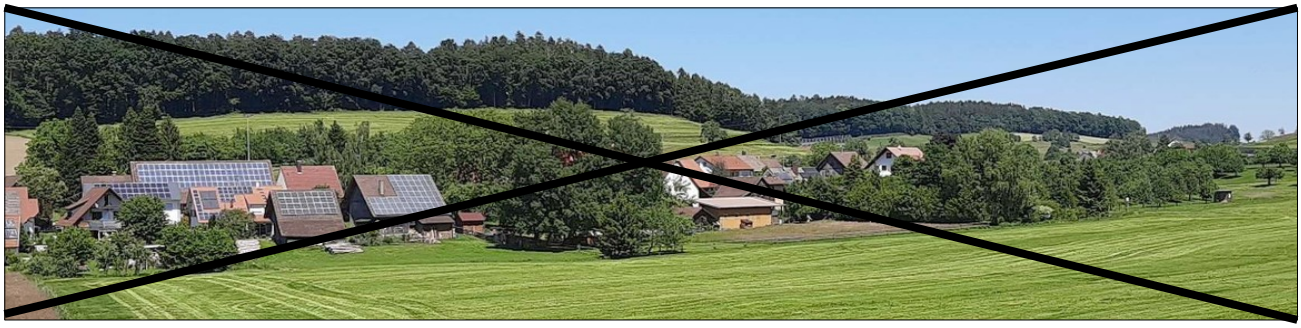


Foto 4: Flächen mit Pferdehaltung (Stallgebäude, Paddock, Fettweiden auf Flst. Nr. 3306

Foto 5: Artenarme, häufig gemähte Intensivwiese sowie Lager- und Gartenflächen auf Flurstück Nr. 3308 im Westen der Teilfläche 4



Ansicht aus Südwesten auf den südlichen Ortsrand mit der Teilfläche 4

Teilfläche 6 (123 m²)

Die am südwestlichen Ortsrand gelegene Fläche umfasst im Anschluss an zwei Gebäude eine artenarme und häufig gemähte Intensivwiese (Biotoptyp 33.61) sowie Garten- und Lagerflächen in Gebäudenähe (Biotoptyp 60.40, 60.60).

Vorkommende Biotoptypen im Bereich der Teilfläche 6 (Biotoptypen Nummern siehe Tabelle unten)

Der durchschnittliche Biotopwert der Teilfläche 6 beträgt rund 5,7 Ökopunkte / m² (= geringe naturschutzfachliche Bedeutung). Die Wertigkeit der einzelnen im Gebiet vorkommenden Biotoptypen verteilt sich dabei wie folgt:

Wertstufe	Biotoptyp	Fläche	Anteil
Hoch	nicht betroffen	0 m²	0 %
Mittel	nicht betroffen	0 m²	0 %
Gering	**33.61** Intensivwiese: 58 m² **60.60** Garten: 57 m²	115 m²	93 %
Sehr gering	**60.40** Lagerflächen (Holzlager und sonstige)	8 m²	7 %
Ohne Bedeutung	nicht betroffen	0 m²	0 %
	Gesamtfläche:	**123 m²**	**100 %**

Teilfläche 6 mit einer artenarmen, häufig gemähten Intensivwiese sowie Lager- und Gartenflächen auf Flurstück Nr. 3308

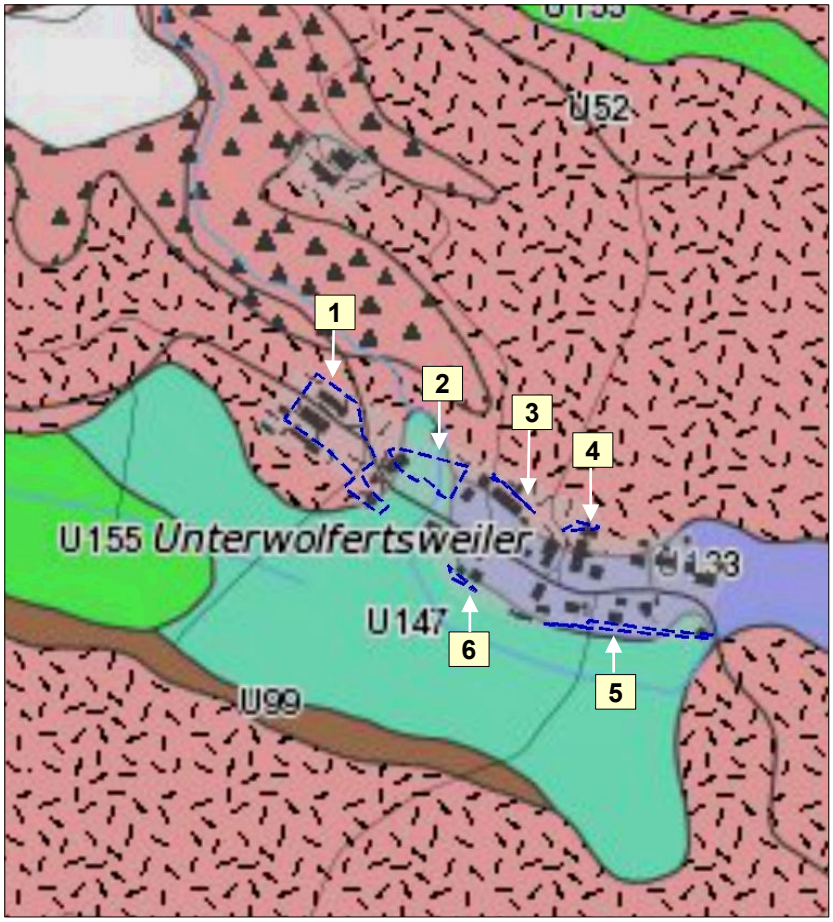
Ansicht aus Südwesten auf den südlichen Ortsrand mit der Teilfläche 6

4.1.1 Auswirkungen Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt

Durch die geplanten Flächenausweisungen wird die Bebauung und Umwandlung der derzeitigen Nutzungen in Mischgebietsflächen ermöglicht. Dadurch reduziert sich der Biotopwert des Gesamtgebiets von rund 6,9 ~~8~~ Ökopunkten pro m² auf zukünftig rund 4,4 ~~5~~ Ökopunkte pro m². Die biologische Vielfalt an Biotopstrukturen und Nischen reduziert sich entsprechend von derzeit 13 ~~17~~ unterschiedlichen Biotoptypen, wobei mehr als die Hälfte davon geringwertigere Biotoptypen des Siedlungsbereichs und der Infrastrukturflächen umfasst (7 ~~9~~ Biotoptypen), auf zukünftig 4 Biotoptypen.

Hierfür entsteht eine Ausgleichsbedarf (siehe Seite 21) der außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden muss.

4.2. Bestandsbeschreibung Schutzgut Boden



Ausschnitt Bodenkarte (Quelle: LGRB 2022) mit den Flächen der Ergänzungssatzung (blau gestrihelt umrandet Teilfläche 1 bis ~~4~~ 6)

Die geplanten Flächenausweisungen der Ergänzungssatzung befinden sich ~~beanspruchen~~ im Bereich der Niederungen (Teilflächen **5** ~~, 1, 3 und 4~~) ~~mit weitgehend naturbelassene Böden~~ aus würmzeitlichen Schwemmsedimenten, die häufig von holozänen Abschwemmmassen überlagert werden (Bodeneinheit U 133) und auf denen sich auch der überwiegende Teil der Ortslage befindet.

Südlich und westlich daran anschließend befinden sich Böden mit Anmoorgley (Bodeneinheit U 147), die insbesondere eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für die Bodenfunktion „Standort für naturnahe Vegetation" besitzen (Teilfläche **1**, **2**, **5** und **6**).

Nach Westen und Norden, auf ansteigendem Gelände, schließen sich daran spätglaziale lösslehmhaltige Fließerden (Decklage) über würmzeitlichem Geschiebemergel (Bodeneinheit U52) an. Die ~~nur~~ von den Teilflächen **1**, ~~und~~ **2**, **3** und **4** tangiert werden.

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet erfolgt, wie nachfolgend dargestellt, auf der Grundlage der für das Gebiet vorliegenden digitalen Daten der Bodenkarte von Baden-Württemberg (GeoLa, LGRB, 2020) ergänzt durch die in den Teilflächen bereits bebauten, versiegelten und teilversiegelten Flächen sowie den anthropogen überprägten Böden (Wege, Baufelder um Gebäude, Bankett, Böschungen etc.), die im Rahmen der Bestandskartierung abgegrenzt wurden.

Vorhabensbedingt beanspruchte Bodenkundliche Einheiten / Nutzungen	**Flächenanteil**		**Bewertung der Bodenfunktionen** (Bewertungsklassen)				**Gesamtbewertung**
			Natürliche Bodenfruchtbarkeit	*Ausgleichskörper im Wasserhaushalt*	*Filter und Puffer für Schadstoffe*	*Standort für naturnahe Vegetation*	
U52: Parabraunerde aus Geschiebemergel	2.237 m²	29,9%	**2,5** (mittel bis hoch)	**2,0** (mittel)	**3,0** (hoch)	keine hohe bis sehr hohe Bewertung	**2,5 (mittel bis hoch)**
U133: Gley und Kolluvium-Gley aus holozänen Abschwemmmassen über Schwemmsedimenten	330 m²	4,4%	**2,0** (mittel)	**2,0** (mittel)	**2,0** (mittel)	**2,5** (mittel bis hoch)	**2,0 (mittel)**
U147 Anmoorgley aus glazigenen Sedimenten	1.062 m²	14,2%	**1,5** (gering bis mittel)	**2,0** (mittel)	**2,5** (mittel bis hoch)	**3,5** (hoch bis sehr hoch)	**3,50 (hoch bis sehr hoch)**
Anthropogen überprägte Böden (Wege, Gebäudeaußenanlagen, Gebäudebaufeld, Bankette, Böschungen etc.)	1.883 m²	25,2%	**1** (gering)	**1** (gering)	**1** (gering)	keine hohe bis sehr hohe Bewertung	**1 (gering)**
Versiegelte und bebaute Flächen	1.922 m²	25,7%	**0** (ohne Bedeutung)	**0** (ohne Bedeutung)	**0** (ohne Bedeutung)	**0** (ohne Bedeutung)	**0 (ohne Bedeutung)**
Gewässer (Bachbett)	45 m²	0,6%	Wasserfläche ohne Bewertung				
Geltungsbereich:	**7.479 m²**	**100,0%**					

Gemäß den Vorgaben des LRA Bodenseekreis werden zusätzlich für die durch die Ergänzungssatzung beanspruchten Flächen die Daten der Bodenschätzung zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (siehe nachfolgende Seite 22) herangezogen. Die jedoch, außerhalb bereits bebauter / versiegelter oder anthropogen überprägte Böden, nur z.T. für die Teilfläche 1 (Klassenzeichen: LIIa2 57/52. LIIa2 61/57. LIIa2 64/51), Teilfläche 2 (Klassenzeichen: LIa2 66/61. LIIa2 61/57) und Teil-

fläche 5 (Klassenzeichen: LIIa2 61/57) vorliegen, mit folgender Gesamtbewertung:

Klassenzeichen Bodenschätzung	Gesamtbewertung
LIa2 66/61	3 (hoch)
LIIa2 57/52	2,66 (mittel bis hoch)
LIIa2 61/57	3 (hoch)
LIIa2 64/61	3 (hoch)

4.2.1 Auswirkungen Schutzgut Boden

Durch die Flächenausweisung wird eine Überbauung und Versieglung von Flächen / Böden in einem Umfang von 2.854 m² ~~6.528 m²~~ verteilt auf 6 ~~4~~ Teilflächen ermöglicht. Auf 1.331 ~~4.079~~ m² (47 ~~63~~ %) kommt es dabei zum vollständigen Verlust naturnaher Böden; davon betroffen sind ~~1.820 m² hoch- bis sehr~~ hochwertige Böden ~~(Bodeneinheit U147) und 2.259 m² mittel- bis hochwertige Böden~~. Geringwertige anthropogen überprägte Böden oder bereits bebaute / versiegelte Flächen werden in einem Umfang von 1.523 ~~2.249~~ m² (rund 53 ~~37~~ %) beansprucht.

5. BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH

5.1. Schutzgut Biotope

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nachfolgend für das Schutzgut Biotope rechnerisch anhand der bestehenden bzw. geplanten Flächennutzung / Biotoptypen gemäß dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen „Einheitliches naturschutzfachliches Bewertungsmodell", das weitgehend der Biotopwertliste in der Anlage 2 (Bewertungsregelung) zur Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) vom 19. Dezember 2010 entspricht.

Anmerkung: Die Bilanzierung wurde gegenüber der Fassung vom 15.06.2020 vollständig überarbeitet. Auf eine Markierung der Änderungen wurde aus technischen Gründen und zur besseren Lesbarkeit verzichtet.

Biotoptypen		Bestand				Planung			
		Wertspanne Feinmodul Bestand	1 Biotopwert	2 Fläche in m²	3 Bilanzwert Spalte 1 x 2	Wertspanne Planungsmodul	1 Biotopwert	2 Fläche in m²	3 Bilanzwert Spalte 1 x 2
Bestand									
Teilfläche 1 (4.780 m²)									
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	8 - 13 - 13	13	312	4.056	-	-	-	-
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (artenarm)	8 - 13 - 13	10	110	1.100	-	-	-	-
33.52	Fettweide mittlerer Standorte	8 - 13 - 13	13	769	9.997	-	-	-	-
33.52	Fettweide mittlerer Standorte (artenarm)	8 - 13 - 13	10	639	6.390	-	-	-	-
33.61	Intensivwiese	- 6 -	6	441	2.646	-	-	-	-
45.30b	Einzelbaum auf mittelwertigen Biotoptyp (33.52) Ansatz: StU 140 cm x Wert 6	3 - 6	6	1 Stück	840	-	-	-	-
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	- 1 -	1	797	797	-	-	-	-
60.21	Völlig versiegelte Fläche	- 1 -	1	858	858	-	-	-	-
60.23	Wassergebundener Belag (Weg, Paddock)	2 - 4	2	113	226	-	-	-	-
60.23	Wassergebundener Belag mit Pflanzenbewuchs	2 - 4	4	156	624	-	-	-	-
60.25	Grasweg	- 6 -	6	154	924	-	-	-	-
60.40	Lagerflächen	- 2 -	2	60	120	-	-	-	-
60.60	Garten	6 - 12	6	371	2.226	-	-	-	-
Teilfläche 2 (1.764 m²)									
12.21	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt	8 - 16 - 35	16	45	720	-	-	-	-
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (artenarm)	8 - 13 - 13	10	146	1.460	-	-	-	-
33.52	Fettweide mittlerer Standorte (artenarm)	8 - 13 - 13	10	596	5.960	-	-	-	-
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	- 1 -	1	145	145	-	-	-	-
60.23	Wassergebundener Belag (Weg)	2 - 4	2	25	50	-	-	-	-
60.25	Grasweg	- 6 -	6	82	492	-	-	-	-
60.60	Garten	6 - 12	6	725	4.350	-	-	-	-
Teilfläche 3 (50 m²)									
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	8 - 13 - 13	13	8	104	-	-	-	-
60.21	Völlig versiegelter Weg	- 1 -	1	28	28	-	-	-	-
60.23	Weg mit wassergebundener Decke	2 - 4	2	5	10	-	-	-	-
60.24	Unbefestigter Weg mit Pflanzenbewuchs	3 - 6	6	9	54	-	-	-	-
Teilfläche 4 (155 m²)									
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	- 1 -	1	64	64	-	-	-	-
60.23	Wassergebundener Belag (Weg)	2 - 4	2	1	2	-	-	-	-
60.60	Garten mit Freilandhühnerhaltung, Intensivgrün, Holzlager, Koniferen	6 - 12	6	90	540	-	-	-	-
Teilfläche 5 (607 m²)									
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (artenarm)	8 - 13 - 13	10	248	2.480	-	-	-	-
37.20	Mehrjährige Sonderkultur (hier: Obstplantagen)	4 - 12	8	5	40	-	-	-	-
45.40b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen (33.41) Ansatz: Unterwuchs.(33.41): 10 ÖP. + Zuschlag 6 ÖP. = 16 ÖP	+ 3 - + 6 - + 9	16	185	2.960	-	-	-	-
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	- 1 -	1	30	30	-	-	-	-
60.23	Wassergebundener Belag (Weg)	2 - 4	2	22	44	-	-	-	-
60.40	Lagerflächen (Holzlager)	- 2 -	2	18	36	-	-	-	-
60.60	Garten	6 - 12	6	99	594	-	-	-	-
Teilfläche 6 (123 m²)									
33.61	Intensivwiese	- 6 -	6	58	348	-	-	-	-
60.40	Lagerflächen (Holzlager und sonstige)	- 2 -	2	8	16	-	-	-	-
60.60	Garten	6 - 12	6	57	342	-	-	-	-
Planung									
Baufläche – Ergänzungssatzung 7.134 m² davon									
60.10	Mischgebiet: überbaubar (GRZ 0,4)	-	-	-	-	**- 1 -**	1	2.854	2.854
60.60	Mischgebiet: Private Grünfläche	-	-	-	-	- 6 -	6	4.280	25.680
Erhalt Bach gemäß WHG: 345 m² davon									
12.21	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt (Erhalt)	-	-	-	-	8 - 16 - 35	16	45	720
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (extensiv genutzter Gewässerrandstreifen 5 m)					8 - 13	13	300	3.900
			Summe:	**7.479**	**51.673 100%**		**Summe:**	**7.479**	**33.154 64%**
			Bilanzwert nach dem Eingriff:						33.154
			Bilanzwert vor dem Eingriff:						51.673
			Ausgleichsdefizit:						**-18.519**

Gemäß der durchgeführten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entsteht durch das geplante Vorhaben ein Ausgleichsdefizit von **-18.519 Ökopunkten** ~~**-58.999 Ökopunkten**~~**.**

5.2. Schutzgut Boden

Als Bewertungsmethode für die nachfolgende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird das in der Anlage zur Ökokontoverordnung dargestellte Verfahren auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten der Bodenkarte (LGRB) und Bodenschätzung gewählt. Danach werden die Bodenfunktionen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in die Bewertungsklassen 0 (versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt. Die Zusammenführung der Daten erfolgte gemäß *Tab. 4: (Zusammenführung der Bewertungen nach Bodenkarte und Bodenschätzung als Synthese der Gesamtbewertungen) im Heft Bodenschutz 23 (Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit LUBW 2010).*

Für die Bodenfunktion „Standort für naturnahe Vegetation" werden nur Standorte der Bewertungsklassen 4 (sehr hoch) betrachtet. Diese treten im vorliegenden Fall gemäß den Daten der Bodenschätzung im Plangebiet nicht auf. Für anthropogen überprägte Böden wird pauschal die Wertstufe 1 (gering) zu Grunde gelegt. Für die Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf", „Puffer und Filter für Schadstoffe" sowie „Natürliche Bodenfruchtbarkeit" wird die Wertstufe des Bodens über das arithmetische Mittel der Bewertungsklassen ermittelt. Die sich daraus ergebenden Bodenwerte sind in den entsprechenden Datensätzen des Geologischen Landesamts (LGRB) / Bodenschätzung, wie oben dargestellt (siehe Seite 19 ~~Kap. 2.3~~), fest vorgegeben. Die Ermittlung der Wertpunkte erfolgt unter Zugrundlegung von 4 Wertpunkten pro Wertstufe und Quadratmeter.

Der Kompensationsbedarf für die vorhabensbedingten Eingriffe in den Boden ermittelt sich aus der Differenz zwischen den Wertpunkten vor (Spalte 1) und nach dem Eingriff (Spalte 2) multipliziert mit der Eingriffsfläche wie folgt:

Anmerkung: Die Bilanzierung wurde gegenüber der Fassung vom 15.06.2020 vollständig überarbeitet. Auf eine Markierung der Änderungen wurde aus technischen Gründen und zur besseren Lesbarkeit verzichtet.

Baulich beanspruchte bodenkundliche Einheiten / Nutzungen Bodenschätzung	Eingriffsfläche in m²	geplante Nutzung	Bestand		Planung		Wert-Verlust	Kompensationsbedarf F x (Spalte 1 – Spalte 2)
			Wertstufe	Wertpunkte = Wertstufe x 4 Punkte	Wertstufe	Wertpunkte = Wertstufe x 4 Punkte		
	F			Spalte 1		Spalte 2		
U52 Bodenschätzung: LIa2 66/61 LIIa2 64/61	895 m²	Erschließung / Bebauung (GRZ 0,4)	3	12	0	0	100%	10.740 Punkte
	1.342 m²	Private Grünfläche	3	12	2,7	10,8	10%	1.610 Punkte
U133 Bodenschätzung: LIIa2 61/57 LII64/61	132 m²	Erschließung / Bebauung (GRZ 0,4)	3	12	0	0	100%	1.584 Punkte
	198 m²	Private Grünfläche	3	12	2,7	10,8	10%	238 Punkte
U147 Bodenschätzung: LIIa2 61/57.	304 m²	Erschließung / Bebauung (GRZ 0,4)	3	12	0	0	100%	3.648 Punkte
	458 m²	Private Grünfläche	3	12	2,7	10,8	10%	550 Punkte
	345 m²	Erhalt: Bach mit Gewässerrandstreifen	3,5	14	3,5	14	0%	0 Punkte
Anthropogen überprägte Böden	754 m²	Erschließung / Bebauung (GRZ 0,4)	1	4	0	0	100%	3.016 Punkte
	1.129 m²	Private Grünfläche	1	4	1	4	0%	0 Punkte
Versiegelte / bebaute Flächen	769 m²	Erschließung / Bebauung (GRZ 0,4)	0	0	0	0	100%	0 Punkte
	1.153 m²	Private Grünfläche (Rekultivierung)	0	0	2	8	0%	-9.224 Punkte
Geltungsbereich:	**7.479 m²**						**Summe Eingriffsdefizit:**	**12.162 Punkte**

Gemäß der durchgeführten Bilanzierung entsteht durch die Umsetzung des Vorhabens ein Defizit von **12.162** ~~**44.518**~~ **Ökopunkten.**

5.3. Zusammenfassende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Gemäß den durchgeführten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierungen für die Schutzgüter Biotope / biologische Vielfalt, Boden / Fläche ergibt sich zusammenfassend folgender Ausgleichsbedarf:

Ausgleichsdefizit Schutzgut Biotope	~~58.999 Ökopunkte~~	18.519 Ökopunkte
Ausgleichsdefizit Schutzgut Boden	~~44.518 Ökopunkte~~	12.162 Ökopunkte
Ausgleichsdefizit gesamt:	**~~103.517 Ökopunkte~~**	**30.681 Ökopunkte**

Das entstandene Ausgleichsdefizit von **30.681 Ökopunkten** ~~**103.517 Ökopunkten**~~ wird über Ökokontomaßnahmen kompensiert.

6. VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMAßNAHMEN

Um erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zu vermeiden oder zu minimieren sind nachfolgenden Maßnahmen im Rahmen möglicher Bauvorhaben zu berücksichtigen:

- Der durch die Teilfläche 1 fließende Wielandsbach ist zu erhalten und der gesetzliche Gewässerrandstreifen von Bebauung und Intensivnutzungen (z.B. gärtnerisch genutzte Flächen) freizuhalten.
- Um eine erhebliche Behinderung für abfließende Frisch- und Kaltluft im Bereich der Teilfläche 1 zu vermeiden ist im Rahmen von Baugenehmigungen einzelner Vorhaben darauf zu achten, dass längs des Wielandbachs ein möglichst breiter Korridor (mind. 5 m beidseitig) von Bebauung frei gehalten wird; was teils durch den wasserrechtlich einzuhalten Gewässerrandstreifen bereits gegeben ist.
- Je Baukörper sind mind. 3 standortgerechte und heimische hochstämmige Laub- oder Obstbäume den Baukörpern vorgelagert zur freien Landschaft hin zu pflanzen.
- Beschränkung der Bauflächen einschließlich Arbeitsraum auf das unbedingt erforderliche Maß. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass baubedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Die Böden sind nach Ende des Vorhabens fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren.
- Der Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben, fachgerecht zwischenzulagern und anschließend im Bereich des Baufelds (private Grünfläche) wieder aufzubringen oder auf geeignete landwirtschaftliche Flächen zu verbringen.
- Unbelastetes Oberflächenwasser aus den Bauflächen ist auf angrenzenden Freiflächen soweit möglich zu versickern.
- Durchführung der erforderlichen Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September.

Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de