Ergänzungssatzung Dingelsdorf„Steinrennen“

INHALT DER PLANAKTE

1.	Amtliche Bekanntmachung	vom 12.02.2011
2.	Satzung	vom 09.02.2011
3.	Übersichtsplan Geltungsbereich	vom 04.05.2010
4.	Zeichnerischer Teil - Lageplan, Maßstab 1 : 500	vom 07.05.2010
5.	Begründung	vom 17.05.2010
6.	Gestaltungsplan	vom 04.05.2010
7.	Grünordnungskonzept	vom 19.05. / 16.11.2010
8.	Auszug aus dem Gewässerentwicklungsplan	

STADT KONSTANZ

Ergänzungssatzung

über die Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsrands Dingelsdorf Steinrennen

Aufgrund des § 34, Absatz 4, Nr.3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S 185) hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz in seiner Sitzung am 27.01.2011 Folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

In die im Zusammenhang bebaute Ortschaft Dingelsdorf werden im südlichen Bereich zwei Außenbereichsgrundstücke einbezogen.
Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Flurstück Nr:768 sowie einen Teil des Flurstückes 767/1. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan zu entnehmen.

§ 2
Bestandteile der Satzung

1. Übersichtsplan Geltungsbereich	vom	12.05.2010
2. Zeichnerischer Teil – Lageplan	vom	04.05.2010
3. Gestaltungsplan	vom	04.05.2010
4. Grünordnungskonzept	vom	19.05. / 19.11.2010

§ 3
Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Absatz 1,2 und 3 BauGB.

§ 4
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Gemäß §34, Abs. 4, Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §9 Abs.1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. <u>Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO</u>
   Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung ist als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung §16-20 BauNVO
Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachkonstruktion) darf im Mittel über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche max. 6 m betragen (max. II Vollgeschosse).
Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach, Dachneigung 35° zugelassen. Die Giebelrichtung ist entsprechend dem Gestaltungsplan bei Einzelhäusern giebelständig, bei Doppelhäusern traufständig auszuführen.

3. Bauweise
Es sind Einzel– und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche §23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. Garagen/Carports/Nebenanlagen § 9 (1) Nr.4/22 BauGB
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und entsprechend dem beiliegenden Gestaltungsplan unmittelbar an die Gebäudeseite anzubauen. Benachbarte Garagen/Carports sind zu einer Einheit zusammen zu fassen.

Dem Bebauungskonzept liegt der Gestaltungsplan als Bestandteil der Satzung zugrunde.

Hinweise:
1. Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie alle weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731 / 61229 oder 0171 / 3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761 / 2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.
2. Bei Anpflanzungen zur Ausbildung eines neuen Ortsrandes ist das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg, §27 zu beachten.

§ 6
Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über den bereits bestehenden Fuß – und Radweg „Steinrennen“ nördlich von der Kreisstraße „Faustenholzstraße“ und südlich der bestehenden Straße „Steinrennen“, welcher zur gemischten Verkehrsfläche ausgebaut wird.

§ 7
Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung über die Abrundung des Ortsrandes Dingelsdorf Steinrennen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Anlagen:
1. Übersichtsplan Geltungsbereich
2. Lageplan
3. Gestaltungsplan
4. Grünordnungskonzept

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

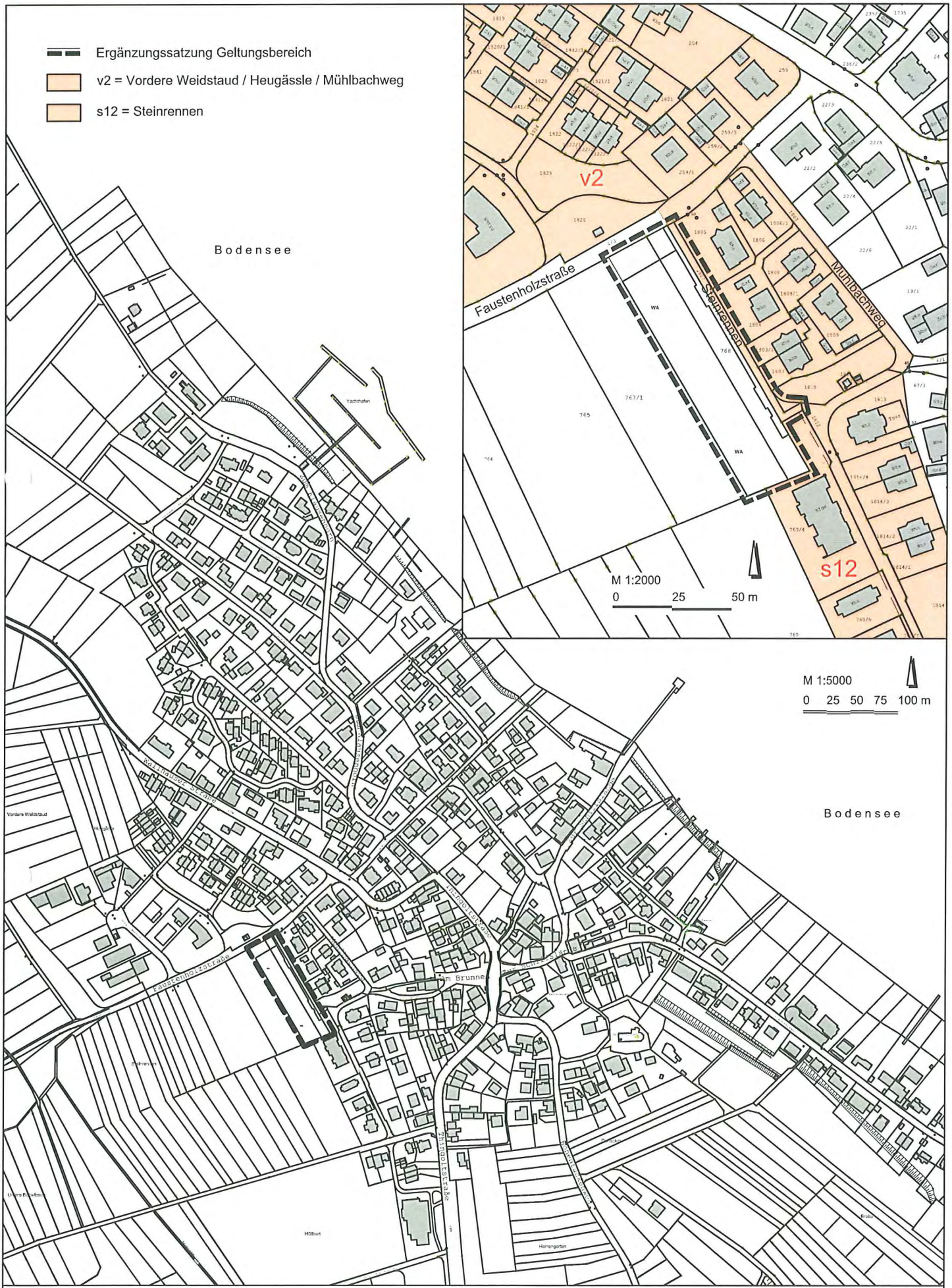
Konstanz, den 09. FEB. 2011

STADT KONSTANZ - Dezernat III

STADT KONSTANZ

Werner
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:



Geltungsbereich Ergänzungssatzung - **Dingelsdorf "Steinrennen"**

Amt für Stadtplanung und Umwelt - Frau Hesse - Tiefbau- und Vermessungsamt - Trautmann 04.05.2010



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

anzupflanzende Bäume

Sonstige Planzeichen

Flurstücksgrenzen geplant

Geltungsbereich Ergänzungssatzung

Nutzungsschablone

Allgemeines Wohngebiet	Maximale Traufhöhe
Offene Bauweise	Dachform Satteldach
Grundflächenzahl	Dachneigung

0 5 10 15 m



Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 01.01.2009 *(rückwirkend)* bzw. 09.05.2009
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl 416).mit Wirkung vom 01.03.2010.

Stand 20.01.2010/22.07.2010

Entwurf vom 04.05.2010
geändert

Planer/in Hannah Hesse
Graphik Margrit Trautmann

Amt für Stadtplanung und Umwelt KONSTANZ Die Stadt zum See
Fachbereich Stadtplanung - Untere Laube 24 - 78459 Konstanz

Bebauungsplan
Zeichnerischer Teil
Ergänzungssatzung
Dingelsdorf "Steinrennen, 1. Änderung"

Maßstab 1:500

Aktenplanzeichen s12.1

Amt für Stadtplanung und Umwelt
Unterschrift Stempel

Planfertigung
Amt für Stadtplanung und Umwelt
Tiefbau- und Vermessungsamt FB Vermessung/ GIS
Untere Laube 24
78459 Konstanz

Stand des Liegenschaftskatasters der Stadt Konstanz
vom 07.05.2010
Unterschrift (Siegel)

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss am 15.07.2010 — öffentliche Bekanntmachung am 07.08.2010

Öffentl. Auslegung Beschluss am 15.07.2010 — öffentliche Bekanntmachung am 07.08.2010
durchgeführt vom 16.08.2010 bis 24.09.2010

Beteiligung Träger öffentlicher Belange am 06.08.2010 — Benachrichtg. über öff. Ausl. am 06.08.2010
Benachrichtg. üb. evtl.2. Ausl. am

Beschluss über Stellungnahmen (Abwägung) am 27.01.2011 — Satzungsbeschluss am 27.01.2011

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 08. FEB. 2011
Werner, Bürgermeister (Siegel)

Genehmigungsantrag am — **Erlass des Regierungspräsidiums** am

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 12. FEB. 2011

Begründung

zur Ergänzungssatzung

über die Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsrand
Dingelsdorf Steinrennen

Inhalt:

1. Ausgangssituation
   - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
   - 1.2. Geltende Planungen

2. Ziel der Satzung

3. Umweltbelange
   - 3.1 Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe
   - 3.2 Beseitigung von Niederschlagwasser

4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

---

1. Ausgangssituation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 3.600 qm große Abrundungsbereich der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in der Ortschaft Dingelsdorf umfasst das Flurstück Nr:768 sowie einen Teil des Flurstückes 767/1. Diese beiden Grundstücke grenzen im Norden, Süden und Osten an die im Zusammenhang bebaute Ortschaft.

1.2. Geltende Planungen

Der geltende Flächennutungsplan (FNP) der Stadt Konstanz stellt den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung als landwirtschaftliche Fläche dar.
Der Abrundungsbereich grenzt an die Geltungsbereiche den rechtskräftigen Bebauungsplan „Vordere Weidstaud – Heugässle – Mühlbachweg“ von 1987 im Norden und Osten, sowie an den Bebauungsplan „Steinrennen“ von 1993 im Süden.

2. Ziel der Satzung

Das Ziel der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist es, eine ca. 3.600 qm große im Außenbereich liegende und durch die baulicher Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägte Fläche der Flurstücke Nr. 768, sowie z.T. Nr. 767/1 in den im Zusammenhang bebauten Ortsrand von Dingelsdorf einzubeziehen und die Errichtung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken rechtlich abzusichern.

Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche, die überbaut werden soll, in der Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Gemeinde möchte durch den Erlass der Satzung eine geordnete und maßvolle bauliche Entwicklungsmöglichkeit für die Bewohner der Ortschaft Dingelsdorf ermöglichen.

3. Gestaltungsplan

Das städtebauliche Gestaltungskonzept für die Ortsabrundung der südwestlichen Dorfkante Dingelsdorf sieht eine einzeilige Wohnbebauung vor. Ein Wechsel von giebelständigen Einzelhäusern und traufständigen Dop-

pelhäusern nimmt die dörfliche Struktur des Gebietes auf und reagiert auf die Stellung der unmittelbar benachbarten Gebäude. Durch die Bildung zweier „Wohngruppen“ aus jeweils zwei Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus, welche sich eine gemeinsame Erschließungsfläche sowie verbindende Carports/Garagen teilen, wird eine Staffelung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen erreicht.

Um die langfristige Erhaltung notwendiger Infrastruktur in Dingelsdorf abzusichern, wird das allgemeine Wohngebiet vornehmlich für Familien zur Verfügung gestellt.
Um die Ansiedelung von Familien in Dingelsdorf zu fördern, werden Grundstücksgrößen zwischen 200 qm und 340 qm liegen.

3. Umweltbelange

Der Ergänzungssatzung ist ein Grünordnungskonzept beigefügt. Hier werden die Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen im Einzelnen dargestellt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

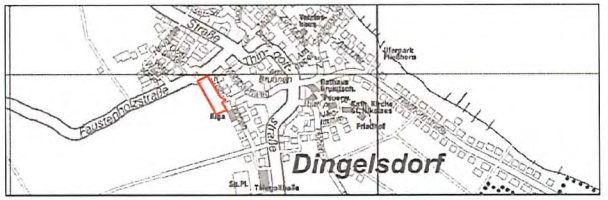
Amt für Stadtplanung und Umwelt
Hannah Hesse
17.05.2010



Planzeichenerklärung

- WOHNGEBÄUDE
- GARAGE | CARPORT
- STELLPLATZ
- „ERSCHLIEßUNGSHOF"
- ABSTELL | MÜLL | FAHRRÄDER
- ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE
- ANZUPFLANZENDER BAUM
- ZUGÄNGE
- FIRSTRICHTUNG

0 5 10 15 m



Entwurf	vom 04.05.2010	Planer/in	Hannah Hesse
	geändert	Graphik	Margrit Trautmann

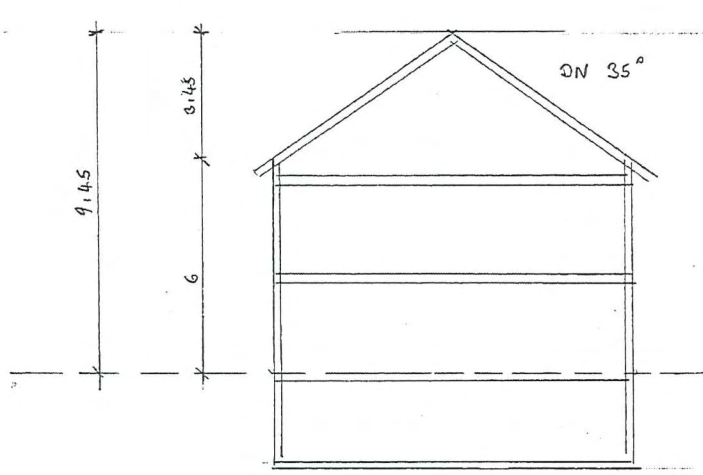
Amt für Stadtplanung und Umwelt KONSTANZ Die Stadt zum See
Fachbereich Stadtplanung - Untere Laube 24 - 78459 Konstanz

Gestaltungsplan	Maßstab 1:500	Aktenplanzeichen 12/1

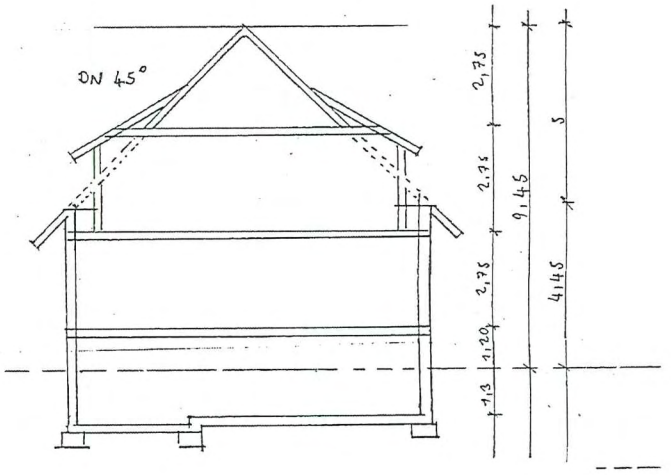
Planfertigung
Amt für Stadtplanung und Umwelt

Tiefbau- und Vermessungsamt
FB Vermessung/ GIS

Untere Laube 24
78459 Konstanz



NEUBAU STEINRENNEN



MÜHLBACHWEG 23 BESTAND

SCHEMATISCHE HÖHENABWICKLUNG IM VERGLEICH ZUR NACHBARBEBAUUNG

ERGÄNZUNGSSATZUNG

DINGELSDORF

STEINRENNEN

AMT FÜR STADTPLANUNG UND UMWELT

DATUM 17.05.2010

GEZ. HANNAH HESSE

STADT KONSTANZ

Grünordnungskonzept

zum Ergänzungssatzung „Steinrennen“ in Konstanz - Dingelsdorf

Inhalt

1 Einführung 2

1.1 Umweltbelange 2

1.2 Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe 2

1.3 Artenschutz im Sinne von § 15 und § 44 BNatSchG 2

2 Bestandserhebung und Bewertung 3

2.1 Arten- und Biotopschutz 4

2.2 Geologie, Boden und Bodennutzung, Altlastenverdachtsflächen 3

2.3 Klima / Luft 4

2.4 Hydrologie / Gewässerschutz 4

2.5 Ortsbild / Landschaftsbild, Erholungseignung sowie Wohn- und Wohnumfeld 4

3 Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen in der Ergänzungsatzung 7

1 Einführung

1.1 Umweltbelange

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB verpflichtet den Träger der Bauleitplanung zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Aufstellung einer Ergänzungssatzung zu berücksichtigen.

§ 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

§ 1 a Abs. 3 BauGB Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Eingriffe in Natur und Landschaft sind bei der Umsetzung der Satzung zu vermeiden und entsprechend auszugleichen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

1.2 Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe

Auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung wurde bereits eine Verträglichkeitsuntersuchung für die Schutzgüter für das Gewann Steinrennen durchgeführt (vgl. hierzu Landschaftsökologische Bewertung zur Siedlungsentwicklung, Landschaftsplan 2010). Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass eine Bebauung auf ca. 2, 4 ha möglich ist. Von dieser Fläche werden 0,36 ha für die aktuelle Planung beansprucht.

Der Planungsabschnitt liegt in unmittelbarer Ortsrandlage. Als Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits auf der Ebene des Landschaftsplanes eine Einbindung der möglichen Gesamtfläche in die Landschaft durch Schaffung eines neuen gestuften Ortsrandes sowie die Aufwertung des Oberen Krebsgrabens vorgeschlagen. Darüber hinaus soll die Faustenholzstraße durch eine Baumreihe aufgewertet werden. Diese Maßnahmen können erst bei einer weiteren Entwicklung des Gebietes durchgeführt werden.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage „Der Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ LUBW.

1.3 Artenschutz im Sinne von § 15 und § 44 BNatSchG

§ 15 Abs. 5 BNatSchG regelt den Artenschutz. Eingriffe sind nicht zuzulassen oder durchzuführen, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und

Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen. Werden als Folge des Eingriffs Biotope zerstört, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG nicht ersetzbar sind, ist der Eingriff nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Es handelt sich um Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EG-Artenschutzverordnung), im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und in der Bundesartenschutzverordnung Anlage 1, Spalte 3, aufgeführt sind.

Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden könnten, zu ermitteln. Es ist zu überprüfen, ob Verbotstatbestände erfüllt werden, die Voraussetzungen sind für eine Befreiung von den Verboten gem. § 67 BNatSchG.

2 Bestandserhebung und Bewertung

2.1 Geologie, Boden und Bodennutzung, Altlastenverdachtsflächen

Die geologischen Verhältnisse im Planungsgebiet sind relativ homogen. Es handelt sich um eisrandnah abgelagerte Schotter mit Moränenmaterial der Würmeiszeit. Im gesamten Gebiet herrschen Parabraunerden aus sandig-kiesiger Jungmoräne und aus Schottern vor. Es handelt sich um Lehmböden und sandige Lehmböden. Gemäß Standorteignungskarte ist das Gebiet als Vorrangfläche für Ackerbau und kaltluftempfindlicher Sonderkulturen eingestuft. Die Fläche wird ackerbaulich intensiv genutzt.

Auszug aus der Bodenschätzungskarte

					Ausgleichskörper			
Flst- Nr.	Fläche	Boden-art	Bodenzahl	Ackerzahl	Wasser	Schad-stoffe	Kulturpflan-zen	Natürliche Vegetation
767/1	5595	L/4/Dg	61 - 75	61 - 75	3	4	4	1
768	1165	L/4/Dg	61 - 75	41 - 60	3	4	3	2
1=sehr gering / 3= mittel / 5=sehr hoch								

Es handelt sich um ackerfähige Böden mit guter Ertragsmesszahl. Für die Wasserrückhaltung sind die Böden von mittlerer Bedeutung, die Pufferkapazität bezüglich Schadstoffen wird als hoch eingestuft.
Im Altlastenkataster des Landkreises sind keine Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. Die Eingriffsempfindlichkeit ist als hoch zu bewerten.

Durch die Planung werden 2225 m ² Boden versiegelt. Davon sind 1200 m ² vollständig durch die mögliche Überbauung versiegelt.

2.2 Klima / Luft

Konstanz liegt im Bereich eines mäßig warmen Wuchsklimas (Wärmestufe V) mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von 8 - 8,5° C. Die Jahresniederschläge betragen etwa 775 mm. Das gesamte Bodenseegebiet wird im Entwurf „Landschaftsrahmenplan Regionalverband Hochrhein-Bodensee“ als Belastungsgebiet aufgrund der Inversionswetterlagen dargestellt. Das Gebiet ist nicht von lokalklimatischer Bedeutung. Daher ist der Eingriff als gering einzustufen.

2.3 Hydrologie / Gewässerschutz

Im Untergrund befinden sich „Nachschüttkiese“ der Würmeis mit Grundwasservorkommen. Die Eingriffsempfindlichkeit ist als hoch einzustufen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Es handelt sich um eine Abrundung des Ortsrandes. Durch entsprechende Bewirtschaftung des Niederschlagswassers (Versickerung) ist der Eingriff als gering einzustufen.

2.4 Ortsbild / Landschaftsbild, Erholungseignung sowie Wohn- und Wohnumfeld

Das Gebiet grenzt unmittelbar an eine Ortsrandlage mit eingeschossigen Häusern, die jedoch aufgrund der steilen Satteldächer zweigeschossig sind. Die Fläche selbst wird ackerbaulich genutzt. Entlang des Steinrennenwegs wurde vor ca. 10 Jahren eine Nussbaumreihe als Ortsrandeingrünung angepflanzt. Südlich des Gebietes sind die Streuobstflächen Bestandteil des Regionalen Grünzuges. Die Straße zwischen Dingelsdorf und Dettingen, die das Gebiet im Norden begrenzt, ist eine bedeutsame Radwegeverbindung.

2.5 Grünbestand / Baumbestand

Entlang der Faustenholzstraße und des Steinrennenwegs stehen auf einem Grünstreifen ca. 10 Jahre alte Nussbäume / Kirschbäume zur Ortsrandgestaltung. Aufgrund des geringen Alters der Bäume und des geringen Biotopwertes ist die Eingriffsempfindlichkeit als gering einzustufen. Durch entsprechende Baum- und Heckenpflanzungen kann zeitnah ein neuer Ortsrand aufgebaut werden.

2.6 Arten- und Biotopschutz

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befinden sich keine geschützten Biotope im Sinne von § 32 NatSchG. Die vorhandenen Biotopstrukturen sind aus Artenschutzgründen als geringwertig einzustufen. Es gibt keinen Anhaltspunkt, dass dort wild lebenden Tiere und wild wachsenden Pflanzen der streng geschützten Arten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 14

BNatSchG vorkommen. Der Hauptanteil der Fläche wird intensiv ackerbaulich genutzt. Parallel zum Siedlungsrand steht auf einem schmalen Grünstreifen eine lockere Baumreihe (Wallnuss, Kirsche). Die Bäume wurden ca. vor 10 Jahren angepflanzt. Die Bäume haben aufgrund ihres Alters eine geringere ökologische Wertigkeit. Durch entsprechen Größenauswahl bei der Anpflanzung von neuen Bäumen ist ein zeitnaher Ersatz zu erzielen.

Bestandsbewertung der Biotoptypen:

Biotoptypenschlüssel	Biotoptypen	Bewertungsschlüssel / Biotopwert	Fläche in m²	Bilanzwert	Eingriff
37.10	Ackerland	4	2560	10600	ja
33.41	Grünlandbrache/Ackersäume artenarme Ausbildung	10	865	8650	ja
60.23	Weg mit wassergebundener Decke	2	200	400	ja
45.10	Baumreihe auf mittelwertigen Flächen	6	7 Stk.	42	ja
	gesamt		3625	**19692**	

Der Biotopwert des Bestandes vor dem Eingriff beträgt 19692 Werteinheiten.

Bilanzwert der Planung:

Planung	Festsetzungen im BP in m²	Planungswert / *Bestandswert*	Bilanzwert
Erschließung Zufahrten, Wege, öffentliche Stellplätze (teilversiegelte Flächen)	625	1	625
Gebäude inkl. Nebenanlagen	1200	1	1200
Private Erschließung	400	2	800
Straßenbegleitgrün Bäume	6 Stk.	4	24
Öffentliche Grünfläche	40	4	160
Private Grünflächen (Hausgärten ohne Stellplätze etc.)	1100	6	6600
Obstbäume im Garten	9 Stk.	4	36
Erhalt Grünlandbrache mit Bäumen	260	10	2600
	3625		12045

Ergebnis:

Eingriffsgesamtbilanzwert: 19692

Ausgleichsgesamtbilanzwert: 12045

Das Defizit von ca. 7647 Werteinheiten wird dadurch ausgeglichen, dass für externe Ausgleichsmaßnahmen Flächen aufgewertet werden, die im Verbund mit sehr hochwertigen Bio-

topschutzflächen liegen. Der Eingriff in das Schutzgut Arten- und Biotopschutz wird daher vollständig ausgeglichen.

2.7 Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe in das Landschaftsbild und den vorhandenen Baumbestand werden durch geeignete Ersatzpflanzungen vollständig ausgeglichen. Gemäß Gestaltungsplan sind 6 Bäume im öffentlichen Grün gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Darüber hinaus muss auf jedem Grundstück (westlich des Wohngebäudes) ein mittelgroßkroniger Obstbaum zur Gestaltung eines neuen Ortsrandes gepflanzt werden.

Für den Arten- und Biotopschutz besteht ein Defizit von ca. 7650 Wertpunkten. Im Gewässerentwicklungsplanung der Stadt Konstanz werden diverse Aufwertungsmaßnamen für den Gewässerverbund Oberer Krebsgraben, Wittmoosgraben, Mühlebach vorgeschlagen. Die Funktionsfähigkeit des Mühlebachs parallel zur Faustenholzstraße wird optimiert. Die vorhandene Verbauung / Sohlschalen werden entfernt. Dadurch soll auch eine dauerhafte Wasserführung gewährleistet werden. Die Böschung der rechten Bachseite wird soweit möglich abgeflacht. Der Gewässerrandstreifen soll auf dem städtischen Grundstück mit Gehölzpflanzung aufgewertet werden. Es gehen durch die Überbauung wertvolle Ackerfläche verloren. 1200 m² Boden werden durch die Bebauung und 600 m² durch den Neubau der Erschließungsstraße vollständig versiegelt. Geeignete Ausgleichsmaßnahmen, wie z.B. Entsiegelung von Flächen können derzeit nicht durchgeführt werden. Jedoch sind die o. g Aufwertungsmaßnahmen im Bereich Fließgewässerschutz als schutzgutübergreifende Ausgleichsmaßnahme anzurechnen .

Die verbliebenen Eingriffe in den Arten- und Biotopschutz sowie die Versiegelung von Ackerflächen ist durch die Sicherung eines Gewässerrandstreifens und der Maßnahmen im Bachbett sowie die Baumpflanzungen ausgeglichen.

2.8 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Das Verhältnis von Versiegelung Wohnbebauung / Straße sind 2/3 zu 1/3. Daher wird der folgende Verteilungsschlüssel festgesetzt: Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen sollen zu 30 % den Eingriffen durch die Straße und zu 70 % den Eingriffen durch die Bebauung zugeordnet werden.

3 Grünordnerische Festsetzungen

- **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Pro Baugrundstück ist gemäß Planeintrag ein Obstbaum gemäß Liste zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft zu pflanzen. Auf den öffentlichen Flächen sind Laubbäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen.

Im Planungsgebiet sollen standortgerechte Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Eine Pflanzgröße für Laubgehölze von 18 bis 20 cm Stammumfang ist zu verwenden, Nuss- und Obsthochstämme sind mit einer handelsüblichen Krone (2jährig) zu pflanzen.

Anpflanzen von Laubbäumen, z. B.:

Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Süßkirsche
Juglans regia	Wallnussbaum

Anpflanzung von Obstbäumen z.B.

Walnuss	Walnuss in Sorten, z. B. veredelt Nr. 26, Weinsberg 1
Apfel	weniger Feuerbrand anfällige Sorten: z. B. Bohnapfel, Boskoop, Ontario
Birne	weniger Feuerbrand anfällige Sorten: z. B. Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne
Zwetschge	z.B. Bühler Frühzwetsche, Mirabellen ‚Nancy'
Kirsche	z.B. Große Schwarze Knorpelkirsche, Schauenburger
Mirabelle	

- **Oberflächengestaltung von Stellplätzen § 1a Abs. 1 BauGB**

Die Bodenbeläge für Stellplätze, Wege, Zufahrten müssen in wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

Flachdächer von Carports und eingeschossigen Anbauten – sofern dort keine Terrassen geplant sind - sind mit einer Schichtdicke von mindestens 5 cm Boden zu versehen und extensiv zu begrünen.

- **Flächen für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken soweit es die Bodenverhältnisse zulassen zu versickern. Dies ist im Rahmen des Baugesuches zu prüfen.

- **Bodenschutz § 1 a Abs. 2 BauGB**

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Die Versiegelung der Böden ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen sowie ein fachgerechter Abtrag und Wiederverwendung (vgl. BodSchG BaWü, § 3, 4 und 11), die Lagerung des Oberbodens in Mieten von höchstens einem Meter Höhe ist durchzuführen. Bei Lagerung länger als ein Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist zu beachten.

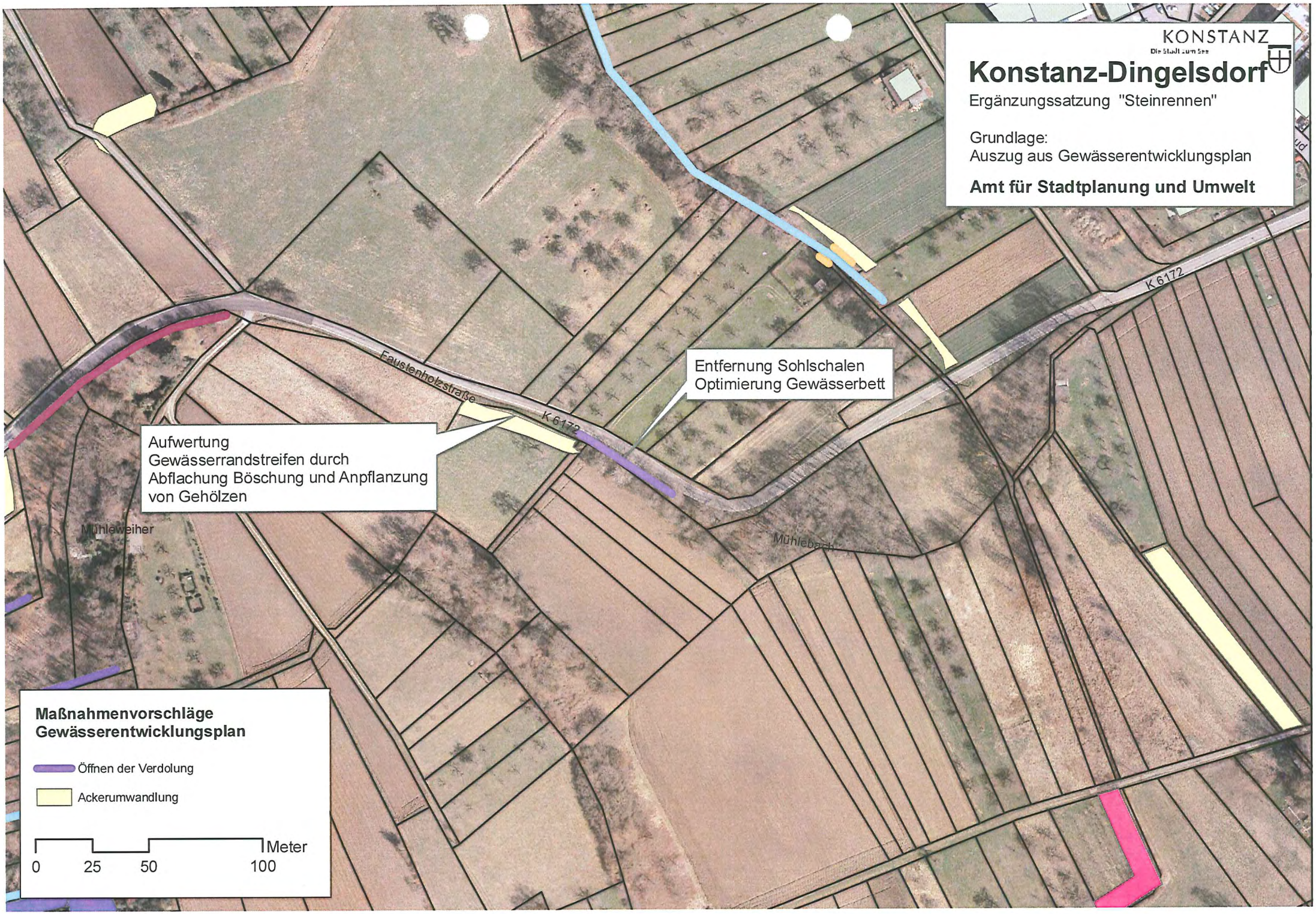
- **§ 74 Abs. Nr.3 LBO**

<u>Einfriedungen</u>

Die maximale Höhe der Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Tote Einfriedungen sind transparent zu gestalten. Darüber hinaus sind geschnittene Hecken zulässig. Nadelgehölze zur Begrünung sind ausgeschlossen.

Artenwahl z. B. :	Carpinus betulus	Hainbuche
	Ligustrum vulgare	Liguster

Amt für Stadtplanung und Umwelt
Gabriele Schwab
19.05. / 16.11.2010


KONSTANZ
Die Stadt zum See
Konstanz-Dingelsdorf
Ergänzungssatzung "Steinrennen"
Grundlage:
Auszug aus Gewässerentwicklungsplan
Amt für Stadtplanung und Umwelt
Faustenholzstraße
K 6172
K 6172
Entfernung Sohlschalen
Optimierung Gewässerbett
Aufwertung
Gewässerrandstreifen durch
Abflachung Böschung und Anpflanzung
von Gehölzen
Mühleweiher
Mühlebach
Maßnahmenvorschläge
Gewässerentwicklungsplan
Öffnen der Verdolung
Ackerumwandlung
0
25
50
100
Meter