

Anhang zum B-Plan „Am Stockergäßle“

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

1. Vorbemerkung

Entsprechend § 1 a (3) Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich (als Ergebnis einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung) nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, danach nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen.

Dies trifft auf die Fläche des B-Plans „Am Stockergäßle“ zu einem großen Teil zu, da sich hier der städtische Bauhof (Gebäude, Garagen, offene Lagerflächen, alte Scheunen als Lagerflächen, asphaltierte und wassergebundene Wege, Parkplätze), das Feuerwehrhaus Engen (Gebäude, Garagen, asphaltierte Flächen und Wege, Parkplätze), ein Wohnhaus (Gebäude, asphaltierte Flächen und Wege, Garten), ein Geschäftshaus, mehrere andere Gebäude sowie weitere Intensivgarten-Flächen befinden. Dieser Bestand entspricht zu einem Teil den neu geplanten Baurechten in Form des allgemeinen Wohngebiets WA im Westteil des B-Plans und der Mischgebiete MI im Südost- und im Nordostteil des B-Plans.

Die neu geplanten Baurechte in Form der Sondergebiete für Handel SO schaffen jedoch neue Baurechte, die über das bisher Vorhandene zum Teil hinausgehen. Diesen Teil des B-Plans gilt es, auf der Grundlage einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung differenziert zu betrachten.

2. Ermittlung des differenziert zu betrachtenden Flächenanteils

Zur Ermittlung dieses Flächenanteils gilt es zu berücksichtigen, dass die als „Sondergebiete für Handel“ vorgesehenen Flächen bereits bislang für die verschiedenen Schutzgüter lediglich in sehr reduziertem Maße zur Verfügung stehen, da sie zum großen Teil versiegelt sind. Entscheidend ist das Verhältnis zwischen zukünftig (d.h. nach Umsetzung des B-Plans) versiegelter Fläche und bereits derzeit (d.h. vor Aufstellung des B-Plans – siehe Bestandsplan vom 24.09.2003) versiegelter Fläche innerhalb den als „Sondergebiete für Handel“ vorgesehenen Flächen.

Insgesamt ist im B-Plan eine Fläche von ca. 118 ar als „Sondergebiet für Handel“ ausgewiesen.

Auf dieser Fläche sind folgende Versiegelungen geplant:

- Σ Märkte (Gebäude) = ca. 44 ar
 - Vollsortimenter (Gebäude) im Westen: ca. 28 ar
 - Discounter (Gebäude) im Nordosten: ca. 16 ar
 - Parkplätze für beide Märkte zusammen: ca. 65 ar
 - Im Rahmen der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung (s.u.) ist für die relevante Fläche für das Schutzgut „Wasser“ der Versiegelungsgrad der Parkflächen zu berücksichtigen. Nach DIN 1986-2 kann bei Pflasterdecken mit einem Abflussbeiwert von 0,7 gerechnet werden, d.h. 70 % des Niederschlags kann durch die Pflasteroberfläche versickern. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von 30 %.
- ca. 65 ar x 30 % = ca. 20 ar

Somit sind auf den als „Sondergebiete für Handel“ vorgesehenen Flächen insgesamt Versiegelungen im Ausmaß von ca. 109 ar [= ca. 44 ar (Gebäude) + ca. 65 ar (Parkflächen)] geplant.

Dabei ist für das Schutzgut „Wasser“ Versiegelungsflächen im Ausmaß von ca. 64 ar [= ca. 44 ar (Gebäude) + ca. 20 ar (versiegelte Parkflächen)] relevant.

Diesen Werten von 109 ar bzw. 64 ar sind die bereits versiegelten Flächen in diesem Bereich („SO“) gegenüber zu stellen.

Bereits versiegelte Flächen sind bedingt durch das Bauhof-Gebäude, durch asphaltierte Flächen rund um das Bauhof-Gebäude, durch das Wohnhaus und durch verschiedene Wege. In der Summe betrachtet, erhält man einen Wert von 30 ar.

Bilanz

neu zu versiegelnde Flächen im SO-Gebiet:	ca. 109 ar
bereits versiegelte Fläche im SO-Gebiet	<u>ca. 30 ar</u>
	ca. 79 ar

für das Schutzgut „Wasser“

neu zu versiegelnde Flächen im SO-Gebiet:	ca. 64 ar
bereits versiegelte Fläche im SO-Gebiet	<u>ca. 30 ar</u>
	ca. 34 ar

Somit ist eine Fläche von 79 ar differenziert einer Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung zu unterwerfen.

3. Raumplanerische Vorgaben (Landesplanung und Regionalplanung)

Nach dem Naturschutzgesetz Baden-Württemberg stellt das Landschaftsrahmenprogramm (LRP) die Zielsetzungen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungssorge für die weitere Entwicklung von Natur und Landschaft des gesamten Landes dar.

Der Punkt 1.2 des LRP befasst sich mit den ökologischen Bedingungen für die Umwidmung von Flächen:

- Nutzungsansprüche an die Landschaft sind mit der Tragfähigkeit des Naturhaushalts und der Belastbarkeit der Umwelt sowie untereinander abzustimmen; der Landschaftsverbrauch ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Eingriffe in die Landschaft, die den Naturhaushalt und seine Regenerationsfähigkeit schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sollen vermieden werden. Bei unvermeidbaren Eingriffen sollen grundsätzlich Standorte gewählt werden, in denen nachträgliche Auswirkungen möglichst gering gehalten werden können. Unvermeidbare Störungen des Naturhaushaltes und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sollen durch landschaftserhaltende oder –gestaltende Maßnahmen ausgeglichen oder gemildert werden.
- Dem Ausbau vorhandener Nutzungen ist grundsätzlich der Vorrang vor der Neuinanspruchnahme von Flächen einzuräumen.
- Insbesondere sollen Infrastruktureinrichtungen, wo möglich, gebündelt werden

Entsprechend dem Regionalplan 2000 Region Hochrhein-Bodensee wird besonders die Innenentwicklung von Engen angesprochen und als Wohnungsbauschwerpunkt gekennzeichnet.

Als wesentliche Voraussetzung zum weiteren Ausbau des Wohnungsbauschwerpunktes ist die Nahversorgung der Bevölkerung zu sichern und zu stärken.

4. Naturräumliche Gesichtspunkte

Im Bereich der Stadt Engen verläuft die Grenze zwischen den naturräumlich zu unterscheidenden Gebieten der „Hegaualb“ im Norden und dem südlich angrenzenden „Nördlichen Bodensee- und Hegaubecken“, einer niedrigeren Weißjurahöhe mit einer Würmmoränendecke. Das Gebiet ist durch die mäßig bewaldeten Höhenzüge und die heute trockenen, eisrandparallelen Schmelzwasserrinnen geprägt.

Der geologische Untergrund der Fläche besteht aus jungen Anschwemmungen aus dem Holozän. Dabei handelt es sich um lehmigen Kalksteinschutt aus dem Malm, mit einzelnen Geröllen aus der Juranagelfluh und der Rissmoräne. Die kiesige Füllung wurde in der Würmeiszeit abgelagert.

5. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Wie oben erläutert, sind für ca. 79 ar innerhalb der „Sonderfläche für Handel“ eine Bilanzierung für die Schutzgüter zu erstellen.

Zur Minimierung des Eingriffs in die verschiedenen Funktionen und Leistungen des Naturhaushalts werden beim vorliegenden Bebauungsplan die raumplanerischen Vorgaben entsprechend dem Landesentwicklungsplan von Baden-Württemberg (siehe Punkt 1) insofern erfüllt, dass bereits stark genutzte Flächen im Innenbereich in Anspruch genommen werden. Diese Flächen, die bislang nicht versiegelt sind, sind bereits zum momentanen Zeitpunkt durch Zerschneidung und Benachbarung störender Nutzungen (Bauhof, Feuerwehr, Wohnhaus, Straße L 191 mit starkem Verkehr) in ihrer allgemeinen Wertigkeit reduziert und können ihre Funktionen und Leistungen für den Naturhaushalt nur bedingt ausüben. Dies gilt es für den Ansatz der Minimierung des Eingriffs bei allen Schutzgütern zu berücksichtigen (siehe unten).

Eine umfassende Vermeidung der Eingriffe in Funktionen und Leistungen des Naturhaushalts wäre nur durch den Verzicht auf den Bebauungsplan möglich. Jedoch ist es ein politisches Ziel der Stadt Engen, durch weitere Märkte Kaufkraft in Engen zu halten bzw. nach Engen zurück zu holen. Bedingt durch die Gleichheit des Textes zur „Vermeidung“ bei allen Schutzgütern, wurde diese Spalte in der folgenden Tabelle weggelassen.

Engen, 04.07.03

Eingriffe in Funktionen und Leistungen des Naturhaushaltes	Beurteilung des Eingriffs	Maßnahmen zur Minimierung	Ausgleichsmaßnahmen
<p>Arten und Lebensgemeinschaften/Biototypen</p> <p>Es sind durch Überbauung, Zerschneidung bzw. Benachbarung störender Nutzungen keine hochwertigen / geschützten Biotope betroffen.</p>	<p>geringe Bedeutung</p> <p>Die Fläche wird derzeit als – intensiv genutzter – Hausgarten bzw. als Lagerfläche vom Bauhof genutzt. Eine 13 ar große Fläche wird als extensive Zwei-Schnitt-Wiese seit vier Jahren genutzt. Durch die unmittelbare Siedlungsnähe gibt es Probleme mit Müll und Hundekot. Zudem ist die Fläche durch ihre Lage an der L 191 verlärm.</p> <p>ohne Bedeutung</p>	<p>Allgemeine Erläuterung: s.o.</p> <p>Auf den Parkflächen werden Hochstamm-Bäume (voraussichtlich rot- und weißblühende Kastanien) gepflanzt.</p>	<p>Durch die Auswirkung der unter „Boden“ aufgeführte Maßnahme im Gewann „Untersee“ (s.u.) auf den Lebensraum von Libellen und Amphibien ist sie auch dem Schutzgut „Biotope“ anzurechnen.</p>
<p>Landschaftsbild/Erholung</p> <p>Intensivierung der vorhandenen Bebauung</p>	<p>Die Fläche trägt bislang nicht zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei und hat keinerlei Erholungsfunktion. Die Fläche liegt zentral im Innenstadtbereich. Die Neuordnung der Grundstücke führt zu einer geringen visuellen Veränderung. Die Fläche ist durch ihre Lage an der L 191 verlärm.</p>	<p>Allgemeine Erläuterung: s.o.</p> <p>Auf den Parkflächen werden Hochstamm-Bäume (voraussichtlich rot- und weißblühende Kastanien) gepflanzt.</p>	<p>nicht erforderlich</p>
<p>Boden</p> <p>Flächenverlust durch Versiegelung</p>	<p>mittlere Bedeutung</p> <p>Bisherige Bodenfunktionen (Lebensraum für Tiere und Mikroorganismen, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen) werden zerstört.</p>	<p>Allgemeine Erläuterung: s.o.</p> <p>Durch die Dichte der Entwicklung können andere Bereiche geschont werden.</p>	<p>Ausgleich der Bodenfunktionen ist prinzipiell nur bedingt möglich, da Bodenentwicklung geologische Zeiträume benötigt.</p> <p>Der Stadt Engen ist es nicht möglich, Flächen zu entsiegeln.</p> <p>2001 wurde auf dem städtischen Grundstück Flist.Nr. 1585 (Gewann „Untersee, Engen, Größe 3,9285 ha) ca. 60 % der vorhandenen Hybrid-Pappeln und alle Fichten ent-</p>

			<p>fernt, so dass eine Wiedervernässung hat stattfinden können und die Bodenfunktionen optimiert wurden. Hier soll sich ein Auwald entwickeln.</p> <p>Diese Maßnahme wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Konstanz und freiwillig in Hinblick auf das Öko-Konto umgesetzt. Die Maßnahme war nicht als Ausgleich für andere Eingriffe erforderlich.</p>
<p>Wasser</p> <p>Verminderung der Grundwasser-Neubildungsrate</p> <p>Beschleunigter Abfluss von Niederschlagswasser</p>	<p>geringe Bedeutung</p> <p>Die Fläche hat zur Grundwasser-Neubildung mit beigetragen. Es befindet sich kein Oberflächengewässer in der untersuchten Fläche.</p>	<p>Allgemeine Erläuterung: s.o.</p> <p>Mit einem Abflussbeiwert von 0,7 auf den Parkflächen wird der negative Eingriff auf die Grundwasser-Neubildung minimiert.</p>	<p>Durch die enge Verflechtung von Wasser- und Bodenhaushalt ist die unter „Boden“ aufgeführte Maßnahme im Gewinn „Untersee“ (s.o.) auch dem Schutzgut „Wasser“ anzurechnen.</p>
<p>Klima/Luft</p> <p>Lufthygiene: Schadstoffbelastung der Luft durch Hausbrand und Verkehr</p> <p>Klimatische Faktoren: Verlust von klimatischen Austauschflächen</p> <p>Verstärkte Erwärmung durch versiegelte Flächen und Dachflächen</p>	<p>ohne Bedeutung</p> <p>Die zusätzliche Belastung der Luft ist minimal.</p> <p>Die Fläche leistet keinen Beitrag zur Verbesserung des innerstädtischen Kleinklimas. Die zusätzliche Erwärmung ist minimal.</p>	<p>Allgemeine Erläuterung: s.o.</p> <p>Durch die stadtnahe Ansiedlung von Supermärkten können verkehrsbedingte Emissionen reduziert werden.</p>	<p>nicht erforderlich</p>