



Abschrift

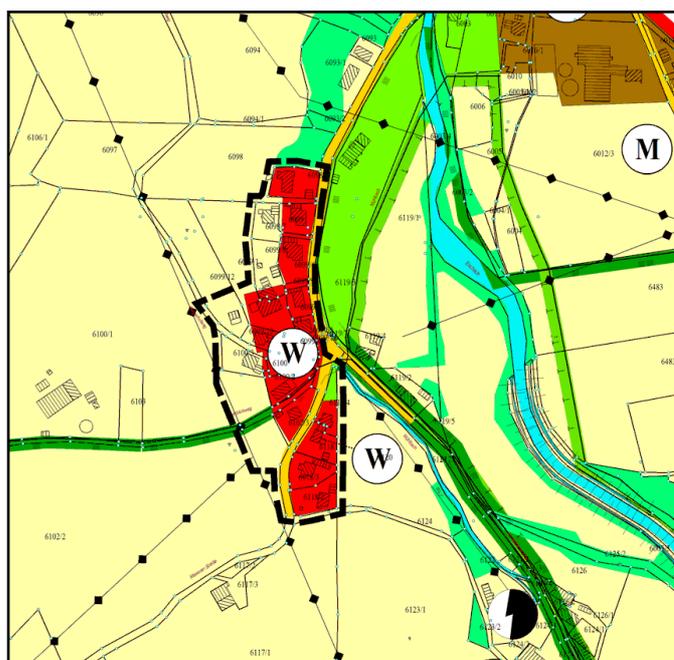
Vereinfachter Umweltbericht zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Urlau Missener Straße

1. Anlass

Mit der Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert werden. Es werden die rechtlichen Verhältnisse festgestellt und einzelne Außenbereichsgrundstücke in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen.

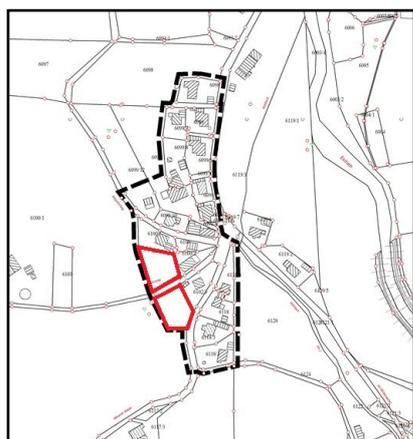
In seiner Sitzung am 23.08.2011 hat der Ortschaftsrat Herlazhofen für den Teilort Urlau im Bereich der Missener Straße die Aufstellung einer Ergänzungssatzung befürwortet. Ein Teil der Fläche der Ergänzungssatzung ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Mit der Ergänzungssatzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 2 neuen Wohnhäusern geschaffen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

2. Beschreibung des Vorhabens



Die Fläche der Ergänzungssatzung „Urlau Missener Straße“ liegt am südlichen Ortsrand von Urlau an der Gemeindeverbindungsstraße, die über den Weiler Urlau-Missen in Richtung Winnis und weiter nach Beuren führt. Es befindet sich hier schon ein kleines Wohngebiet, das bereits in der Vergangenheit durch ein paar Neubauten ergänzt wurde.

Mit der Klarstellungssatzung wird nun der Bestand rechtlich und nachvollziehbar festgestellt. Mit der Ergänzung wird auf zwei

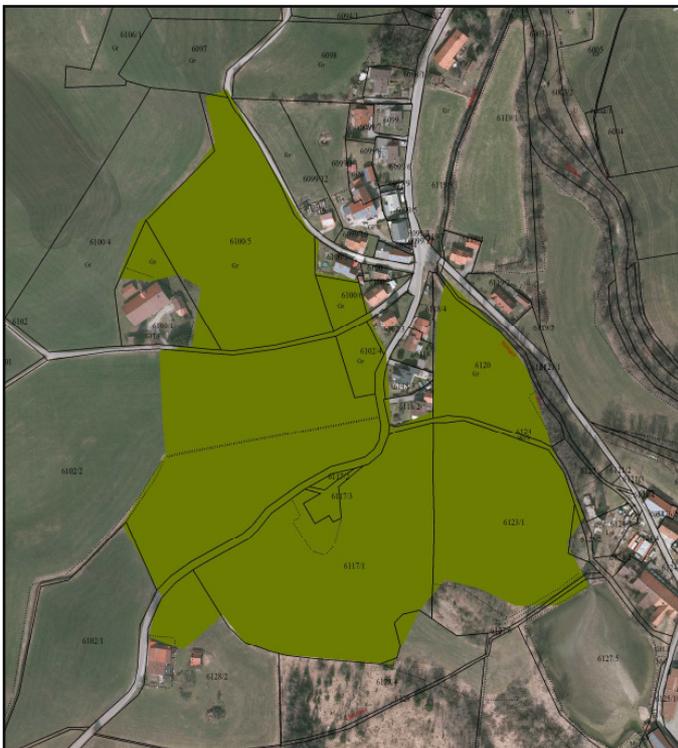
Baugrundstücken mit einer Gesamtfläche von 2.400 m² die Baumöglichkeit für zwei Wohnhäuser geschaffen (in der Karte rot eingezeichnet).

Die neu überplante Fläche sowie die westlich angrenzenden Freiflächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die östlich angrenzenden bebauten Bereiche sind als allgemeines Wohngebiet zu betrachten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die beiden Wohnhäuser zusammen mit den Zufahrten und Garagenvorplätzen eine Fläche deutlich kleiner als 1.000 m² versiegelt wird. Nach den ganz aktuellen Bearbeitungshinweisen des LRA Ravensburg für die Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung im Außenbereich handelt es sich damit um einen größeren Eingriff, für den eine vereinfachte Eingriffs-/Ausgleichsarbeitung notwendig wird. Bei einer getrennten Betrachtung der beiden zukünftigen Bauvorhaben wäre sogar nur ein konkreter Bepflanzungsplan notwendig.

3. Schutzgebiete

3.1. Zielartenkonzept



Zielartenkonzept: magere Grünlandstruktur, 2. Priorität

Die Flächen, die durch die Ergänzungssatzung überplant werden, liegen im Bereich, der im Zielartenkonzept des Landkreises als eine magere Grünlandstruktur mit Priorität 2 kartiert ist.

Von der Überplanung betroffen ist ein Anteil von etwa 2,7 % der Gesamtfläche.

Die Kartierung in Priorität 2 erfolgte, weil auf der Fläche zwar keine geschützten Arten, aber für magere Wiesen typische Pflanzen vorgefunden wurden.

Mit der Überplanung der Fläche wird am äußersten Rand in das Zielartengebiet eingegriffen. Dieser Eingriff hat keinen entscheidenden Einfluss auf das Gesamtgebiet. Von der zukünftigen Nutzung gehen keine negativen Einflüsse auf die für das Gebiet wertgebenden Zielarten aus.

Im Rahmen dieses Verfahrens sind Ausgleichsmaßnahmen zur Aufwertung der Grünlandstrukturen vorgesehen.

3.2. Flächen nach der FFH-Richtlinie



Südlich des Plangebiets liegen Flächen, die zum FFH-Gebiet Nr. 8226-341 „Feuchtgebietskomplex nördlich Isny“ liegen.

3.3. Naturschutzgebiete

Ca. 500 m südlich des Plangebiets beginnen die Flächen des Naturschutzgebiets „Taufach/Fetzachmoos“. Es kann ausgeschlossen werden, dass es durch die geringe bauliche Erweiterung zu Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet kommt.

3.4. Naturdenkmale und Biotope nach § 32 NatSchG

In der direkten Umgebung sind weder flächenhafte Naturdenkmale noch Biotope nach § 32 NatSchG vorhanden.

4. Beschreibung der Wirkfaktoren

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umgebung und die Umwelt aus. Die Beeinträchtigungen sind vor allem abhängig vom Umfang der Maßnahme und der Empfindlichkeit des betroffenen Raums. Im Folgenden werden die für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Urlau Missener Straße“ zu erwartenden Wirkfaktoren differenziert nach anlagen-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren beschrieben.

4.1. Baubedingte Wirkfaktoren

Die baubedingten Wirkfaktoren treten kurzfristig während der Bauphase auf. Der hauptsächliche Eingriff in das Schutzgut Boden findet in dieser Phase statt. Dies zum einen durch die Bautätigkeit auf der Fläche selbst, zum anderen aber auch durch die Zwischenlagerung von Erdaushub und durch die abschließende Geländegestaltung auf den Grundstücken.

Außerdem ist während der Bauphase mit erhöhten Lärm- und Schadstoffemissionen zu rechnen, erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung sind aber nicht zu erwarten.

4.2. Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Diese Auswirkungen bestehen solange, wie die baulichen Anlagen bestehen. Hier spielen vor allem die dauerhafte Versiegelung und der Verlust von Bodenfunktionen eine Rolle.

4.3. Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Auswirkungen stellen mögliche Stoffeinträge (Öle, Benzin, Reifenabrieb, Streusalz usw.) und zu erwartende Emissionen (Feuerungsanlagen, Kfz-Verkehr usw.) dar.

5. Bestandsbeschreibung, Bewertung und Konfliktanalyse

5.1. Tabellarische Bearbeitung der Schutzgüter

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse	Vermeidung/Minimierung	Ausgleichsbedarf, Kompensationsmaßnahme
Boden	neu überplante Fläche ist bisher unversiegelt; Wasserhaushalt des Bodens ist weitgehend ungestört; Belastung durch Immissionen ist nicht zu erwarten; im Rahmen der historischen Erhebung der Altlastenflächen wurden keine Altlasten festgestellt;	durch die Versiegelung von Flächen entsteht ein Eingriff.	der Anteil der versiegelten Flächen, vor allem der Hofflächen wird auf ein Mindestmaß reduziert.	pro Baugrundstück wird eine versiegelte Fläche von 300 m ² angesetzt; damit ist eine Versiegelung von 600 m ² auszugleichen;
Wasser	in der Umgebung gibt es keine Oberflächengewässer; die Fläche liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten	es kommt zu keinem besonderen Konflikt	Entwässerung im Trennsystem; dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers	es entsteht kein Ausgleichsbedarf
Klima/Luft	dieses Schutzgut spielt in der ländlichen Umgebung keine Rolle			
Tiere	es gibt keine Kenntnisse über das Vorkommen von seltenen und geschützten Tierarten	es kommt zu keinem Konflikt	nicht relevant	es entsteht kein Ausgleichsbedarf
Pflanzen	nach dem Zielartenkonzept Vorkommen von für magere Grünlandflächen typischen Pflanzenarten	durch Überbauung und Umnutzung Verlust von mageren Grünlandflächen	nicht möglich	Schutzgutübergreifender Ausgleich wird erbracht (siehe Bilanzierung)
Landschaft/Erholung	es gibt hier bis jetzt keinen gestalteten Ortsrand;	die Ortsansicht kann verbessert werden:	Eingrünung entlang der äußeren Grundstücksgrenzen	nicht erforderlich

5.2. Fazit

Es kommt zu Konflikten in den Schutzgütern „Boden“ und „Pflanzen“. In diesen Schutzgütern entsteht ein Ausgleichsbedarf der im Folgenden abgearbeitet wird. In den anderen Schutzgütern sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

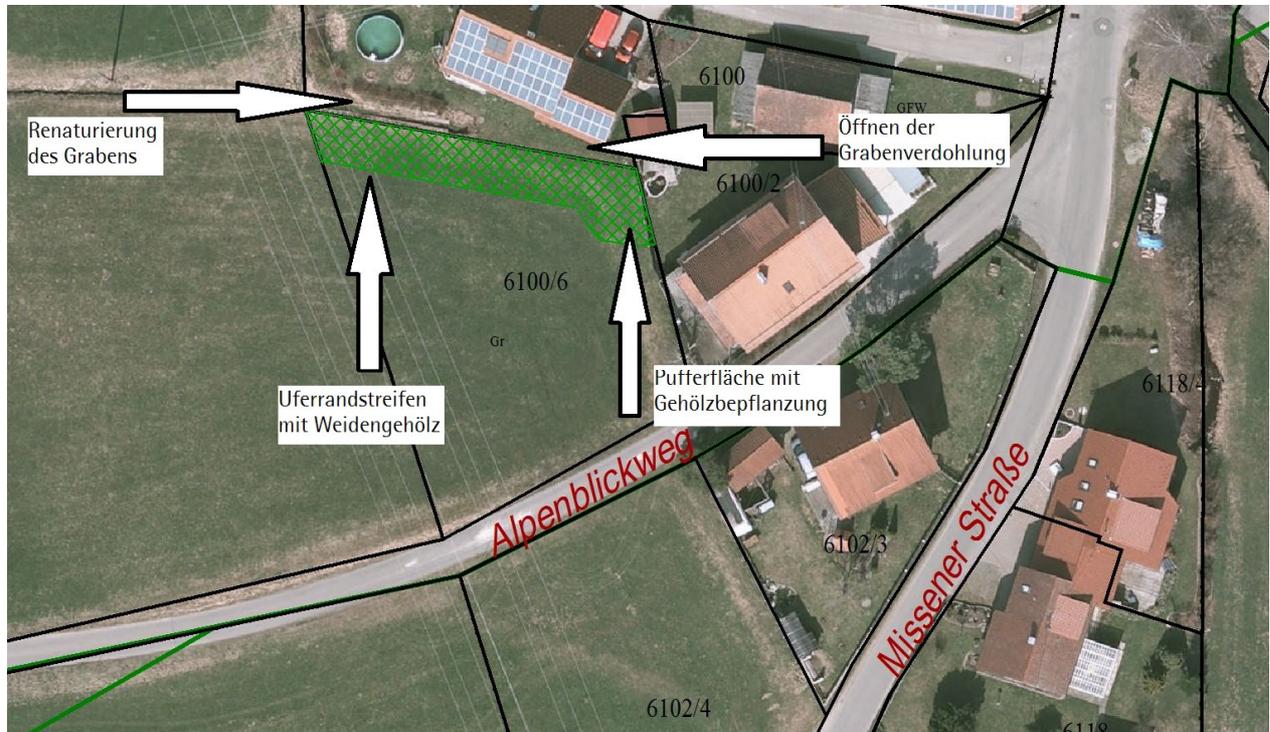
6. Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Durch eine möglichst geringe Versiegelung und durch den Anschluss an ein Trennsystem wird der Eingriff in den Boden und in den Wasserhaushalt minimiert.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die geplanten Gebäude und durch Zufahrten und Wege eine Fläche von max. 600 m² versiegelt wird. Ein Großteil der Fläche wird zukünftig als Garten genutzt. Auf dieser „Gartenfläche“ ist gegen die Straße und gegen die freie Landschaft das Pflanzen von Hecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen vorgesehen.

Die Ausgleichsmaßnahme wird an einem Entwässerungsgraben am Nordrand der beiden für die Entwicklung vorgesehenen Grundstücke durchgeführt. Auf einer Länge von knapp 20 m wird der bisher verdolte Wiesengraben geöffnet und naturnah gestaltet. Der bereits offen liegende Grabenabschnitt wird etwas nach Süden verlegt, damit naturnahe Ufer gestaltet werden können. Zur zukünftigen Ein-

leitungsstelle wird eine Pufferfläche angelegt. Diese wird so gestaltet, dass sie gleichzeitig als Schutz des unterliegenden Grundstücks dient. Sowohl der renaturierte Entwässerungsgraben mit einem 5 m breiten Uferrandstreifen als auch die Pufferfläche werden mit einheimischen standortgerechte Gehölzen eingegrünt (verschiedene Weiden; Erlen, Wasserschneeball, Wollschneeball, Pfaffenhütchen).



7. Bilanzierung der Eingriff-/Ausgleichsarbeit

Anhand des Bewertungsmodells der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg wird der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Nr.	Biotoptyp	Öko-Punkte	vor dem Eingriff		nach dem Eingriff	
			Fläche	Punkte	Fläche	Punkte
I. Bilanzierung im Schutzgut „Arten und Biotope“						
a. Bestand:						
33.43	Magerwiese mittleren Standorts (in direkter Ortsrandlage)	12	2.400 m ²	28.800 Pkt.		
Summe:			2.400 m ²	28.800 Pkt.		
b. Planung:						
60.60	Garten mit Feldgehölzen am Rand	12			1.610 m ²	19.320 Pkt.
60.22	gepflasterte Straße oder Platz	2			300 m ²	600 Pkt.
60.10	von Bauwerken bestandene Fläche	1			300 m ²	300 Pkt.
42.40	Uferweidengebüsch	24			190 m ²	4.560 Pkt.
			Summe:		2.400 m ²	24.780 Pkt.

II. Bilanzierung im Schutzgut „Boden“				
a. Bestand:				
Boden mittlerer Güte	8	2.400 m ²	19.200 Pkt.	
	Summe:	2.400 m ²	19.200 Pkt.	
b. Planung:				
Boden mittlerer Güte	8		1.800 m ²	14.400 Pkt.
versiegelte Fläche	0		600 m ²	0 Pkt.
			Summe:	2.400 m ² 14.400 Pkt.
III. Gesamtbilanzierung:				
	Öko-Punkte	Bestand	Planung	Differenz
		28.800 Pkt.	24.780 Pkt.	- 4.020 Pkt.
		19.200 Pkt.	14.400 Pkt.	- 4.800 Pkt.
		auszugleichende Differenz:		- 8.820 Pkt.

Nach dem Öko-Konto-Modell des Landkreises können punktuelle Maßnahmen an Gewässern über die Kosten in Öko-Punkte umgerechnet werden. Dabei „kosten“ 4 Punkte einen Euro. Die in der Bilanzierung fehlenden Punkte stellen umgerechnet einen Betrag von 2.205 Euro dar. Für die Renaturierung des Wassergrabens, die Anlage der Feuchtfäche, die Entsorgung der alten Rohre und die Gehölzpflanzungen fallen mindestens Kosten in dieser Höhe an.

Damit ist der Eingriff, der durch die bauliche Entwicklung auf den beiden Grundstücken stattfindet, ausgeglichen.

Leutkirch, 17.09.2012

Stadtbauamt

FB 41 Stadtplanung/Umweltschutz

gez. Dipl.-Biol. Michael Krumböck