



Bebauungsplan Diepoldshofen - Wittum

Begründung

1. Anlaß und Erfordernis der Planung
2. Lagebeschreibung
3. Ökologische Bewertung
4. Eingriffs- Ausgleichsbewertung
5. Städtebauliches und Grünordnerisches Konzept
6. Erschließung

Leutkirch im Allgäu, den 19.11.1997

Stadtbauamt
SG Stadtentwicklung

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor
 Dipl.-Biol. Michael Krumböck

1. Anlaß und Erfordernis der Planung

Am 28.07.93 hatte der Gemeinderat auf Antrag der Ortschaft Diepoldshofen die Aufstellung des Bebauungsplanes "Diepoldshofen - Wittum" beschlossen.

Mit der Erschließung und Realisierung des Baugebietes "Diepoldshofen - Nord" sind die letzten verfügbaren Bauflächen in der Ortschaft bebaut worden.

Mit dem Erwerb von Flächen im Wittum, südlich der Schule, kann nunmehr für den örtlichen Bedarf, Bauland zur Verfügung gestellt werden.

2. Lagebeschreibung

Das Baugebiet befindet sich im westlichen Bereich der Ortschaft Diepoldshofen. Es grenzt im Norden an die Hauptschule Diepoldshofen. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich Wohnbebauung. Am südlichen Rand des Baugebietes befindet sich derzeit noch eine Reithalle. Es ist geplant diese Anlage nach Herbrachhofen zu verlagern.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,5 ha, wovon sich ca. 9.500 m² in städtischem Eigentum befindet.

3. Ökologische Bewertung

3.1 Zustandsbeschreibung

3.1.1 Landschaftsbild

Das Baugebiet "Wittum" liegt in ebener Lage am östlichen Ortsrand von Diepoldshofen. Es liegt zwischen der Hauptschule im Norden und der Reithalle im Süden. Die Fläche ragt aus der vorhandenen Bebauung in die freien Wiesenflächen hinaus.

Die angrenzende Wiesenlandschaft ist sehr ausgeräumt. Grünstrukturen und Vernetzungselemente fehlen fast vollständig.

Der Ortsrandes von Diepoldshofen ist in diesem Bereich kaum eingegrünt. Auch die Gebäude der Hauptschule sind kaum eingepflanzt.

3.1.2 Biotope, Arten und Lebensgemeinschaften

Die gesamte Fläche, die für die neue Bebauung vorgesehen ist, wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet. Der Pflanzenbestand weist darauf hin, daß die Flächen sehr intensiv bewirtschaftet werden. Es dominiert der Löwenzahn.

Die Flora und damit auch die Fauna ist beschränkt auf die wenigen Arten, die auf intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland vorkommen.

Neben verschiedenen Gräsern kommen die folgenden Pflanzen vor:

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| Gänseblümchen | Bellis perennis |
| Krauser Sauerampfer | Rumex crispus |
| Löwenzahn | Taraxacum officinale |
| Rot-Klee | Trifolium pratense |
| Scharfer Hahnenfuß | Ranunculus acris |
| Stumpfbblätteriger Sauerampfer | Rumex obtusifolium |
| Weiß-Klee | Trifolium repens |
| Wiesen- Bärenklau | Heracleum sphondylium |
| Wiesen-Kerbel | Anthriscus sylvestris |

Sonstige interessante Standorte für Pflanzen und Lebensräume für Tier gibt es auch in der näheren Umgebung des Untersuchungsgebiets nicht. Als einziges ist die Eingrünung des Parkplatzes nördlich der Schule zu erwähnen. Diese Eingrünung besteht aus einer Hecke mit verschiedenen einheimischen Sträuchern. Nördlich des kleinen Bolzplatzes wurden entlang des Feldweges ein paar Bäume gepflanzt (Birken und Ebereschen).

3.1.3 Boden

Der Untergrund besteht aus Schotterablagerungen (Niederterrassen) aus der Würmeiszeit, die hier von den Fließgewässern aus den Gletschern angeschwemmt wurden. Diese liegen über rißzeitlichen Moränesedimenten und/oder der Oberen Süßwassermolasse. Auf den Niederterrassen bildeten sich Parabraunerden.

Aus landwirtschaftlicher Sicht sind die ebenen Flächen wertvoll. Der Ertrag aus den Wiesen dürfte sehr gut sein. Deshalb werden die Flächen auch so intensiv genutzt.

3.1.4 Wasser - Oberflächengewässer

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Flächen werden nur durch Versickerung in den kiesigen Untergrund entwässert. Im Nordosten der Fläche des Bebauungsplans gibt es eine Sickerstelle, in der das Wasser eines Grabens, der vom Hinterberg herunterkommt, versickert. Die Sickerstelle ist notdürftig eingezäunt. Gehölze sind keine vorhanden. Die Fläche ist mit Rohrglanzgras ziemlich zugewachsen. Am zufließenden Graben sind ebenfalls keine Gehölze vorhanden. Die angrenzenden Flächen werden bis an den Graben intensiv bewirtschaftet.

3.1.5 Wasser - Grundwasser

Der zu untersuchende Bereich liegt auf dem Grundwasserstrom der Tiefen-Aitrachrinne, der zu dem großen Grundwasservorkommen der Leutkircher Heide gehört. Das künftige Baugebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzbereiches für den Brunnen Reichenhofen.

3.1.6 Klima - Luft - Lärm

Die gesamten weiten Wiesenflächen in der Aue der Wurzacher Ach stellen Kaltluftentstehungsbereiche dar.

Eine besondere Belastung der Luft ist nicht feststellbar. Weder Gewerbestandorte noch eine viel befahrene Straße befinden sich in der Nähe.

Eine Belastung durch Lärm ist ebenfalls nicht erkennbar.

3.2 Bewertung der einzelnen Schutzgüter

3.2.1 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Untersuchungsraum stark beeinträchtigt. In der "maschinengerechten", ausgeräumte Landschaft fehlen Grünstrukturen. Auch die Gestaltung des Ortsrandes ist bisher als sehr mangelhaft zu bezeichnen. Der Übergang aus den weiten Wiesenflächen in den bebauten Bereich ist sehr abrupt. besonders die Gebäude der Hauptschule stehen als Fremdkörper in der Landschaft.

3.2.2 Biotop, Arten und Lebensgemeinschaften

Die vorhandenen Biotop (vor allem Grünland) und die darin vorkommenden Tier- und Pflanzenarten können als nicht besonders wertvoll bezeichnet werden. Der Biotop "Grünland" ist aber immer noch als wertvoller zu bewerten als ein Gebiet mit Wohnbebauung, in dem über ein Drittel der Fläche versiegelt ist.

3.2.3 Boden

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen dürfte einen Einfluß auf den Boden haben. Insbesondere dürfte der Boden durch die intensive Bearbeitung und durch das Befahren mit schweren landwirtschaftlichen Maschinen stark verdichtet sein.

3.2.4 Wasser - Oberflächengewässer

Die Sickerstelle und der zufließende Graben sind aus ökologischer Sicht in einem sehr schlechten Zustand.

3.2.5 Wasser - Grundwasser

In Wasserschutzzone IIIb gibt es keine Einschränkungen für eine Wohnbebauung. Es muß trotzdem alles mögliche versucht werden, damit die gute Qualität des Grundwassers auf Dauer gesichert ist.

3.2.6 Klima - Luft - Lärm

Die lufthygienische Situation dürfte in dem Untersuchungsbereich noch sehr gut sein. Negative Einflüsse sind nicht feststellbar.

3.3 Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter durch die Planung

3.3.1 Landschaftsbild

In der weiten freien Ebene ist jede Bebauung von weit her einsehbar. Deshalb muß jede Bebauung als ein Eingriff in das Landschaftsbild bewertet werden. Mit der neuen Bebauung am Ortsrand von Diepoldshofen "schwappt" die Ortschaft weiter in die freie Landschaft hinaus.

3.3.2 Biotop, Arten und Lebensgemeinschaften

Es findet ein Eingriff in den Biotop "Grünland" statt. Seltene und schützenswerte Tier- und Pflanzenarten sind damit aber nicht betroffen.

Von einer Bebauung kann aber auch eine Beeinträchtigung ausgehen, die weit in die umgebende Landschaft Auswirkungen hat. Beispielsweise können nachtaktive Insekten durch die künstliche Beleuchtung aus ihren Lebensräumen gelockt werden. In einer ausgeräumten Landschaft, wo diese Lockwirkung nicht durch Grünstrukturen abgemindert wird, kann das sehr weitreichende Folgen auf die Populationen von Insekten haben.

3.3.3 Boden

Mit der Versiegelung durch die Straßen und die Bebauung geht Boden mit seinen vielen wichtigen Funktionen verloren.

3.3.4 Wasser - Oberflächengewässer

Auf die Sickerstelle und den zufließenden Graben hat die neue Bebauung keinen Einfluß.

Indirekt hat die Bebauung eine Auswirkung auf die Oberflächengewässer, weil durch die Versiegelung und dem damit verbundenen Wasserabfluß aus den Flächen die Fließgewässer zusätzlich belastet werden.

3.3.5 Wasser - Grundwasser

Durch die Versiegelung von Flächen wird die Grundwasserneubildungsrate verringert. Eine besondere Gefährdung des Grundwassers durch die Wohnbebauung ist nicht zu erwarten.

3.3.6 Klima - Luft - Lärm

Eine Beeinträchtigung für die Frischluftentstehungsräume ist nicht zu erwarten. Durch die insgesamt kleine Baufläche geht nur ein äußerst geringer Teil des Kaltluftentstehungsraums verloren.

Durch die Bebauung und die sonstigen befestigten Flächen findet während der Sommermonate eine Aufheizung der Umgebung statt.

3.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

3.4.1 Maßnahmen im Bereich des Baugebiets

3.4.1.1 Pflanzgebotsstreifen

Zur Einbindung der neuen Bebauung in die umgebende Landschaft ist unbedingt eine gute Eingrünung entlang des Rands des zukünftigen Baugebiets erforderlich. Im Bebauungskonzept sind Pflanzgebotsflächen ausgewiesen, die auf den zukünftigen privaten Grundstücken liegen.

Die Pflanzgebotsflächen auf den privaten Grundstücken haben eine wichtige Aufgabe bei der Eingrünung des Baugebiets. Mit einer Breite von mindestens 4 m sind sie für die Eingrünung des Baugebiets ausreichend.

3.4.1.2 Trennsystem

Zur Minderung des Eingriffs im Hinblick auf den Grundwasserschutz ist vorgesehen das Baugebiet in einem modifizierten Entwässerungssystem zu entsorgen. (Siehe dazu unter 6. Erschließung)

3.4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Gebietes

3.4.2.1

Im Bereich des Sportplatzes

Der bisher ungenügend eingegrünte Sportplatz im Norden des Gebiets kann durch eine Hecke gegen die Umgebung abgegrenzt werden.

3.4.2.2.

Im Bereich der Sickerstelle

Die Sickerstelle kann als Feuchtbiotop neu gestaltet werden. Dazu muß sie ausgeräumt werden, um einen größeren und dauerhaften Wasserstand sicherzustellen. Durch eine Eingrünung kann sie gegen die Umgebung abgegrenzt werden. Auch der zufließende Graben erfährt durch eine Gehölzbepflanzung eine Aufwertung.

3.4.2.3.

Im Bereich der Gehölzgruppen am Hang Richtung Hinterberg

Die wertvollen Gehölzgruppen können durch Ausforstungen verjüngt werden. Durch geeignete Neupflanzung können sie vergrößert und weiter aufgewertet werden.

3.5 Auswirkungen der Maßnahmen auf die einzelnen Schutzgüter

3.5.1 Landschaftsbild

Am wichtigsten wird es aber sein, durch entsprechende Information und Hilfestellung für die Bauherren mit den privaten Pflanzgebotsflächen eine gute Eingrünung des Baugebiets zu erreichen.

3.5.2 Biotope, Arten und Lebensgemeinschaften

Durch das Pflanzen von Gehölzen können neue Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt geschaffen werden. Eine gute Begrünung kann außerdem zu einem wichtigen Vernetzungselement im Bereich der Talaue der Wurzach Ach werden.

3.5.3 Boden

Da die Versiegelung von Boden nur sehr schwer ausgeglichen werden kann (eigentlich nur durch Entsiegelung von einer entsprechenden Fläche) muß hier in erster Linie ein Augenmerk auf die Vermeidung von jeder unnötigen Versiegelung gelegt werden. Straßen und Wege werden deshalb möglichst sparsam geplant. Der Versiegelungsgrads auf den Bauflächen wird begrenzt und für die befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken werden wasserdurchlässige Materialien vorgeschrieben.

3.5.4 Wasser - Oberflächengewässer

Zur Vermeidung eines erhöhten Wasserabflusses bei Hochwasser wird ein Trennsystem geplant. Mit diesem werden die gesamten Oberflächenwässer getrennt vom Schmutzwasser gesammelt und der Versickerung zugeführt.

3.5.5 Wasser - Grundwasser

Durch die Versickerung bei dem Trennsystem wird als ein wichtiger Nebeneffekt das Grundwasser angereichert. Somit kann der Eingriff ins Grundwasser, der durch die Versiegelung von Boden entsteht, sehr gut ausgeglichen werden.

3.5.6 Klima - Luft - Lärm

Durch die Eingrünungsmaßnahmen und besonders durch die Dach- und Fassadenbegrünung kann die Aufheizung innerhalb des Baugebiets gemindert werden.

4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

4.1 Städtebau

Für diesen Bereich wurde ein Bebauungskonzept erarbeitet, das ca. 15 bis 20 Wohneinheiten - als freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser - vorsieht. Die vorgeschlagenen Grundstücke haben eine Größe von ca. 500 m² bis 600 m². Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Unter Beachtung des Gebotes der "gegenseitigen Rücksichtnahme" kann davon ausgegangen werden, daß keine Konflikte mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland) bestehen.

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden vor allem die gestalterischen Elemente für die Bebauung festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, daß der dörfliche Charakter soweit als möglich erhalten bleibt.

In Abstimmung der Straßenplanung werden auch für die einzelnen Bauquartiere die jeweiligen Erdgeschoßfußbodenhöhen festgelegt. Veränderungen des bestehenden Geländes sollen auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Den Bauherren wird die Erstellung von Niedrigenergiehäusern empfohlen.

4.2 Grünordnung

Innerhalb des Baugebietes wird eine größere Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Damit wird ein gewisser Puffer gegenüber der Schule geschaffen.

Entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze des Gebietes wird ein Pflanzgebotstreifen ausgewiesen. Er dient vor allem der Eingrünung des Gebietes gegenüber der Landschaft. Sie sind mit hochwachsenden einheimischen Obst- und Laubbäumen und dazwischen mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

5. **Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine neu zu erstellende Stichstraße mit Wendepfanne, wobei die Möglichkeit der Erweiterung des Gebietes in östliche Richtung bestehen soll.

Parallel zum Beteiligungsverfahren wurde die Erschließungsplanung für das Baugebiet in Auftrag gegeben. Das beauftragte Ing.-Büro Schreiber und Kehle hat in der Zwischenzeit erste Planungsergebnisse vorgelegt.

5.1 Straßenplanung

Durch neu gewonnene Erkenntnisse wurde teilweise der bisherige Bebauungsplannentwurf des Stadtbauamtes geringfügig verändert. So wird anstelle des ursprünglich geplanten Wendehammers eine Wendeanlage mit einem Radius von 6,0 m vorgesehen. Damit wird sichergestellt, daß ein dreiaxsiges Fahrzeug (Müllfahrzeug) wenden kann.

Für die Hauptzufahrt ins Baugebiet an der Straße "Zur Brunnenstube" wurde im Einmündungsbereich mit Radien von 6,0 m versehen. Für die Realisierung ist ein geringfügiger Grunderwerb erforderlich. Die entsprechenden Verhandlungen werden derzeit geführt.

5.2 Abwasserbeseitigung

Für das Baugebiet ist die Entsorgung über ein modifiziertes Trennsystem vorgesehen.

Dabei sollen Schmutzwasser und Straßenoberflächenwasser in den Kanal eingeleitet und der Kläranlage zugeführt werden.

Aufgrund der besonderen Höhenlage der Stichstraße (Achse 2) ist in Teilbereichen eine Kellerentwässerung ohne Pumpwerk nicht möglich.

Dachflächenwasser soll soweit als möglich auf den privaten Grundstücken versickert werden. Diese Oberflächenwasser dürfen nicht unmittelbar in den Untergrund eingeleitet, sondern müssen über eine begrünte Erdmulde zur Versickerung gebracht werden. Zur technische Ausgestaltung wird auf das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung verwiesen.

Als Sicherheit wird ein Überlauf in die bestehende öffentliche Kanalisation vorgesehen.