

Flurstück Nr. 157/2

GRÜNORDNUNGSPLAN

Doppelhaus in Wahlwies



ERLÄUTERUNGSBERICHT

Büro für Freiraumplanung

Beate Schirmer
Otto-Blesch-Str. 23
78315 Radolfzell

2. August 1996

Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNGEN

GEPLANTE NUTZUNG, FLÄCHENBILANZ

PROBLEMSTELLUNG

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Vorgaben aus anderen Gutachten und Planungen
 - 2.1 Flächennutzungsplan
3. Lage und Erschließung des Planungsgebietes
4. Städtebauliche, landschaftsorientierte und historische Bindungen und Bezüge

BESTANDSAUFNAHME UND WERTUNG (Bestandsanalyse)

5. Landschaftsstruktur
6. Relief
7. Boden und Geologie
 - 7.1 Landwirtschaftliche Bewertung
8. Klima/Luft
9. Wasser/Hydrologie
10. Vegetation und Biotoptypen
 - 10.1 Einzelbäume
 - 10.2 Obstbäume
 - 10.3 Gebüsch frischer Standorte
 - 10.4 Gebüschgruppen
 - 10.5 Gartenland
 - 10.6 WiesenStockacher Aach (außerhalb des Geltungsbereichs)
besonders geschützter Biotop nach § 24a NatSchG
11. Zusammenfassende Bewertung

MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

12. Landschafts- und Grünstrukturen
 - 12.1 Grünflächen
 - 12.2 Schutzflächen
 - 12.2.1 Fassadenbegrünung
 - 12.3 Ökologische Ausgleichsflächen
 - 12.3.1 Einzelbäume
 - 12.3.2 Feldhecke
 - 12.3.3 Saumgesellschaft
 - 12.3.4 Uferbepflanzung
 - 12.3.5 Fassadenbegrünung
 - 12.4 Sonstige Freiflächen
13. Siedlungsstruktur
14. Erschließung
15. Grünordnerische Vorschläge zur
 - 15.1 Grünstruktur
 - 15.1.1 Pflanzgebote §9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG
 - 15.1.1.1 Einzelbäume
 - 15.1.1.2 Feldhecke
 - 15.1.1.3 Saumgesellschaften
 - 15.1.1.4 Uferbepflanzung
 - 15.1.2 Pflanzbindungen §9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG
 - 15.1.2.1 Einzelbäume
 - 15.1.2.2 Obstbäume
 - 15.1.2.3 Gebüschgruppen
 - 15.1.2.4 Bauerngarten mit Beerenobst
 - 15.2 Siedlungsstruktur
 - 15.2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 15.2.2 Vorgarten
 - 15.2.3 Hausgarten
 - 15.3 Erschließung
 - 16.3.1 Parkplätze
 - 16.3.2 Verkehrsflächen
16. Begründung gemäß §7 Abs. 3 NatSchG
17. Bilanzierung
gemäss der Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft
(Hessisches Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz).
18. Grünordnungsplan
(Maßstab 1 : 500)

VORBEMERKUNGEN

Das Gebiet des Grünordnungsplans umfaßt eine Fläche von 1.837 m².

Für den Untersuchungsbereich liegen keine rechtsgültigen Bebauungspläne aus älteren Aufstellungsräumen vor.

Für die nordwestlich und westlich angrenzenden Acker- und Wiesenflächen wurde am 2.4.1970 der Bebauungsplan „Brunnadern“ als allgem. Wohngebiet und Mischgebiet rechtskräftig - bis heute jedoch nicht vollzogen.

GEPLANTE NUTZUNG, FLÄCHENBILANZ

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau eines Doppelhauses mit Carport auf einem Grundstück mit bereits vorhandener Bebauung.

Flächenbilanz

Grünfläche	1.295 m ²
Verkehrsfläche	150 m ²
Gebäudefläche	392 m ²
Gesamtfläche	1.837 m ²

PROBLEMSTELLUNG**1. Gesetzliche Grundlagen**

Anlaß für die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist der Bauantrag für das Bauvorhaben eines Doppelhauses.

In Baden-Württemberg erfordern Planungsmaßnahmen, die nachhaltige Landschaftsveränderungen bewirken die Aufstellung eines Grünordnungsplans gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 1 und 7 NatSchG.

Bauanträge wie in diesem Fall, stellen einen *Eingriff in Natur und Landschaft* im Sinne des § 8 BNatSchG dar. Darüberhinaus regelt § 10 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 NatSchG *Vorhaben im Aussenbereich*. Es handelt sich hier um kein privilegiertes Bauvorhaben im Sinne der Land- oder Forstwirtschaft. Über Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder Ersatz muß hierfür befunden werden. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über ökologische Festsetzungen, die vom Bauherrn übernommen werden.

§ 68b WHO regelt die Festsetzung eines Gewässerrandstreifens in einer Breite von 10 m im Aussenbereich.

2. Vorgaben aus anderen Gutachten und Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Die Fläche ist gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiet gekennzeichnet.

3. Lage und Erschließung des Planungsgebietes

Der in der vorliegenden Planung dargestellte Bauantrag Bauvorhaben Hirling über ein Doppelhaus liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde *Wahlwies* im Verwaltungsraum der Stadt *Stockach*.

Das Grundstück liegt am östlichen Rand zwischen einer älteren Bebauung und einer im Süden gelegenen neu erstellten und landwirtschaftlich genutzten Lagerhalle.

Südwestlich verläuft die *Stockacher Aach* auf einer Länge von 36 m entlang der Grundstücksgrenze.

Nördlich und östlich wird das Gebiet vom *Aachgrund* begrenzt, an dem sich die freie Landschaft in Form von Wirtschaftswiesen und Weiden anschließt.

Das Planungsbiet ist an die *L 222 Stockach - Stahringer* angeschlossen und wird über den *Aachgrund* erschlossen.

Eine Veränderung der Straßenbreite im Zuge des Neubaus entsteht nicht.

4. Städtebauliche, landschaftsorientierte und historische Bindungen und Bezüge

Der Planungsbereich liegt am Fuße des *Häldele*, auf dem die neuromanische Kirche steht. Im letzten Drittel des 19. Jh. wurde das Gelände im *Aachgrund* in lockerer Form bebaut.

Grünlandnutzung in Verbindung mit Streuobstbewirtschaftung und Hühnerhaltung waren bisher die einzige Nutzungsart des Grundstücks. Das bestehende Bauernhaus wurde vor ca. 280 Jahren als für diese Gegend typischen Eindachhof gebaut. Wohnraum und Stallungen waren im Gebäude untergebracht. Traufrichtung ist Nord-Süd. Das Gebäude wird aus Nordwesten vom *Aachgrund* aus erschlossen. Im Süden schließt ein kleiner Bauerngarten direkt an das Gebäude an, der ursprünglich - zur Abwehr der Hühner - umfriedet war. Eine umlaufende Sockelmauer ist noch erhalten. Das Bauernhaus ist nach § 2 Denkmalschutzgesetz ein denkmalwürdiges Gebäude. Eine Reihe von Beerensträuchern grenzen den Nutzgarten zur Wiesenfläche hin ab. Ein ziegelgedeckter gut erhaltener Holzschuppen und zwei kleinere Schöpfe vervollständigen die Bebauung des Grundstücks.

Das Grundstück ist zum Aachgrund hin mit einem Zaun umfriedet und wird durch einen schmalen Wiesenstreifen von der Strasse getrennt. Im Südosten vervollständigt eine junge Hainbuchenhecke auf dem Nachbargrundstück die Umfriedung. Bauernhaus, Nebengebäude und Bauerngarten werden ihrem Charakter angemessen bewirtschaftet und gepflegt. Der Bauerngarten spiegelt den dörflichen Charakter wieder.



Bauerngarten

BESTANDSAUFNAHME UND WERTUNG (Bestandsanalyse)

5. Landschaftsstruktur

Der Planungsbereich gehört zum Naturraum des Bodenseebeckens. Typisch ist die durch Aufschüttungs- und Abtragungsvorgänge der Eiszeit geformte sanfte Hügellandschaft. Die höchste Erhebung ist das *Häldele*, nördlich des Grundstücks gelegen.

Die Gemeinde wird von der Stockacher Aach zum Bodensee hin entwässert. Das Gewässer weist in seinem Unterlauf von Wahlwies bis Espasingen ein geringes Gefälle von 4,5 ‰ auf. Die Mäander der Aach sind naturnah ausgebildet und mit Ufergehölzen überstanden. Die landwirtschaftliche Nutzung reicht in vielen Bereichen bis in die Kronentraufe der Uferbepflanzung.

Das Bodenseebecken zählt zu den reizvollsten Landschaften und bildet einen naturnahen Lebensraum mit hohem Erlebnisraum für die Anwohner.

6. Relief

Das Landschaftsbild ist deutlich glazial geprägt. Das Kiesfeld, auf dem Wahlwies liegt, ist eine Spur, die der Rheingletscher hinterlassen hat. Das Hauptgefälle Südost, verläuft in Richtung Überlinger See.

7. Boden und Geologie

Wahlwies ist Teil des großen tertiäreiszeitlichen Senkungstrog des Alpennordrands. Es liegt in der Verlandungszone am Westende des Überlinger Sees.

Während der Dorfkern von Wahlwies auf Schottern der Unteren Singener Terrasse liegen, befindet sich das zu bebauende Grundstück auf jungen Anschwemmungen, die von Endmoränenresten durchsetzt sind. Sie stammen zum Teil von der Stockacher Aach, die entlang einzelner Stadien der Inneren Jungmoräne entlangfloß und ihre von hohem Schluffanteil geprägten Sedimente ablagerte.

7.1 Landwirtschaftliche Bewertung

Erst ab dem 19. Jh. breitet sich der Obstbau in Wahlwies stärker aus. Zuvor war Getreideanbau Haupterwerb. Das Dorf ist heute von Obstanlagen umgeben, die die Hänge überziehen und bis an die oberen Partien der Moasse reichen, wo der Wald beginnt. Der Oberboden läßt sich in die Bodengruppe 6 DIN 18 915 (leicht lösbare Bodenarten) einstufen. Die Entstehung ist über Parabraunerden hin zu wechselfrischem Pseudogley und sekundär wechselfeuchtem Pseudogley erfolgt. Die jungen sandigen Lehmböden weisen eine Oberbodenauflage von ca. 30 cm Mächtigkeit auf.

8. Klima/Luft

Das Bearbeitungsgebiet ist durch das gemäßigte, feuchte Klima von Mitteleuropa geprägt. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt in Wahlwies 7-8 °C. Das Januarmittel der Lufttemperatur liegt bei -1 °C. Das Julimittel bei +16 - +17 °C. Die mittlere Zahl der Eistage sind 20-30 Tage. Die vorwiegende Windrichtung ist Südwesten.

9. Wasser/Hydrologie

Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge beläuft sich auf 750 mm, mit einem leichten Sommermaximum. Feuchteste Monate sind Juni, Juli und August mit 280 mm. Der Januar ist trockenster Monat mit nur 30 - 40 mm. Die Gesamthärte des Grundwassers beläuft sich auf >18 °dH.

10. Vegetation und Biotoptypen

Das Bearbeitungsgebiet weist überwiegend Wiesenfläche auf. Einzelne nachfolgend aufgeführte Biotoptypen sind zu verzeichnen. Der Biotopwert des Grundstücks ist in den Randbereichen zur Aach hin als hoch zu bezeichnen. Die Stockacher Aach ist in diesem Verlauf als schützenswerter Biotop nach § 24a NatSchG kartiert.

10.1 Einzelbäume

Im Uferbereich der Aach wachsen drei Laubbäume (siehe Plan-
teil).



Baumbestand entlang
der Stockacher Aach

Maßnahmen:

Die Bäume werden nicht von der Baumaßnahme tangiert und bleiben erhalten. Der Unterwuchs mit Springkraut ist durch regelmäßige Maad zu entfernen, zur Verbesserung der Situation sind im Böschungsbereich Kriechweiden zu pflanzen. Langfristig sollte eine von Feuchtigkeit geprägte Hochstaudenflur erzielt werden.

Geeignete Weidenarten:

Salix purpurea nana	/	niedrige Purpur-Weide
Salix repens argentea	/	Kriech-Weide
Salix rosmarinifolia	/	rosmarinblättrige Weide

10.2 Obstbäume

Im südöstlichen Bereich des Bearbeitungsgebietes stehen sieben Obsthochstämme von geschwächter Vitalität. Je eine neu gepflanzte Kirsche und ein Apfel befinden sich im mittleren Grundstücksteil.

Der detaillierte Bestand ist dem Planteil zu entnehmen.

In der *Roten Liste* ist Streuobstbestand als stark gefährdet (Gef. Kat. 2) klassifiziert.



Obstbaumwiese

Maßnahmen:

Alte Obstbäume stellen von der Wurzel bis zur Baumkrone stockwerkartige Lebensstätten für viele verschiedene Tiere dar: Gartenschläfer, Neuntöter, Raubwürger, Steinkauz, Pflaumenglucke, Nierenfleck, Blausieb, Flechtenspanner.

Mit ihren hohlen Astlöcher und Spechthöhlen sind sie unentbehrliche Brut- und Entwicklungsstätten für Höhlenbrüter und holzbewohnende Insekten. Als Folgearten finden auch Fledermäuse und Nagetiere Unterschlupf. Auf dem Holz von Obstbäumen wachsen Flechten, die als Bioindikatoren für Umweltbelastungen dienen können.

Alle Obstbäume bleiben erhalten und sind auch während der Bauphase ausreichend zu sichern (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen RSBB). Bei Ausfällen sind Obsthochstämme alter Sorten nachzupflanzen. Ein regelmäßiger Verjüngungsschnitt der alten Bäume ist vorzunehmen.

10.3 Gebüsch frischer Standorte (Brombeergebüsch)

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze hat sich als Uferbepflanzung ein ausschließlich aus Brombeeren bestandenes Gebüsch in einer Breite von ca. 4 m angesiedelt. Krautige Pflanzen sind bis auf einzelne Brennesseln durch den dichten Bewuchs nicht vorhanden.



Brombeergebüsch
entlang der Aach

Maßnahmen:

Das Brombeergebüsch wird in den ersten drei Jahren durch regelmäßige Maad zurückgedrängt. Eine Neuanpflanzung von Solitärbäumen übernimmt durch Schattendruck diese Funktion.

Zur Unterstützung sind im Böschungsbereich Kriechweiden anzupflanzen, die, nachdem sie ihre Funktion erfüllt haben, entfernt werden können. Im zeitlichen Anschluss kann sich daraufhin eine Hochstaudenflur entfalten.

10.4 Gebüschgruppen

entlang der östlichen Grundstücksgrenze stehen einzelne Gebüschgruppen aus Apfelbäumen, Holunder- und Haselnusssträuchern.

Massnahmen:

Die Gebüschgruppen bleiben erhalten.

Zur Ergänzung werden bis zur südöstlichen Grundstücksgrenze alle 10 m zusätzlich 5 Feldgehölze gepflanzt.

Geeignete Bäume und Sträucher:

<i>Acer campestre</i>	/	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	/	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	/	Vogelbeere
<i>Cornus mas</i>	/	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	/	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	/	Haselnuß
<i>Rhamnus catharticus</i>	/	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	/	Hundsrose

10.5 Gartenland



An der Südseite des bestehenden Gebäudes befindet sich ein alter symmetrisch angelegter Bauerngarten. Die Bewirtschaftung erfolgt in ökologisch verträglicher Form, ohne Ausbringen von Kunstdünger und Spritzmitteln.

Maßnahmen:

Die alte Anlage des Bauerngartens bleibt unter beibehaltener Nutzung wie bisher bestehen.

10.6 Wiesenfläche

Die Wiese wird durch regelmäßige Maad als extensive Rasenfläche genutzt. Sie verläuft ohne Gefälle in der Ebene. Ein Nährstoffeintrag erfolgt nur durch temporäre Überflutung der Aach.



Wiesenfläche vor
altem Schopf

Maßnahmen:

Im Zuge der Baumaßnahme bleibt die Wiese in ihrer jetzigen Zusammensetzung bis auf die zu überbauende Fläche erhalten. Ein Teil im Bereich des Gewässerrandstreifens wird durch eine standortgerechte Uferbepflanzung ersetzt.

Zur Kontrolle und Pflege des Gewässers ist eine Zufahrtsmöglichkeit auf das Grundstück entlang der Aach vorzusehen.

**Stockacher Aach (außerhalb des Geltungsbereichs)
besonders geschützter Biotop nach § 24a NatSchG**

Entlang der süd-westlichen Grundstücksgrenze verläuft das Gewässerbett der Stockacher Aach. Das Gewässer ist einschließlich des Böschungsbereichs als Biotop nach § 24a NatSchG kartiert. Der Abstand der Bebauung muß mind. 10 m betragen. Innerhalb dieses 10 m breiten Gewässerrandstreifens ist die Pflege und Nutzung gemäß §68 b WHG durchzuführen (vergl. 10.3)



Gewässerbett der
Stockacher Aach

11. Zusammenfassende Bewertung

Baumkronen, eine Uferbepflanzung und die Hochstaudenflur in einer Gesamtbreite von 10 m übernehmen einen Teil des Grünvolumens, der ebenerdig durch die Bebauung verlohren geht.

Hinweis:

Der Grünstreifen im Übergangsbereich vom Aachgrund zum Grundstück ist zu erhalten und möglichst extensiv zu pflegen. Eine jährliche Maad erscheint im Hinblick auf die Nutzung ausreichend.

MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

12. Landschafts- und Grünstrukturen

12.1 Grünflächen

Maßnahmen, die einzelnen Biotope betreffend, werden in den Charakterisierungen 10. Vegetation und Biotoptypen aufgeführt.

12.2 Schutzflächen**12.2.1 Fassadenbegrünung**

Die Begrünung von Fassade bietet die Möglichkeit den Anteil der Vegetation im Ort zu erhöhen, ohne daß dadurch weitere Flächen zur Verfügung gestellt werden müssen - Ausgleichsmöglichkeit. Die Beschattung besonnener Gebäudeteile mit Pflanzenwuchs verbessert zudem das Mikroklima.

Durch das Luftpolster zwischen Blättern und Gebäudewand wird eine verbesserte Wärmedämmung erreicht.

Aus klimatischen Gründen ist es empfehlenswert, auf der Südseite des Gebäudes laubabwerfende Kletterpflanzen einzusetzen, um auch im Winter eine Erwärmung der Gebäudewand zu erhalten.

Gleiches gilt für Ostwände.

Nach Westen exponierte Wände hingegen sollten mit immergrünen Pflanzen gegen die Witterung geschützt werden. Nordwände sollten grundsätzlich eine immergrüne Berankung erhalten.

Für Fassadenbegrünung geeignete Selbstklimmer:

Euonymus fortunei „Radicans“	/	Kletterspindelstrauch
Hedera helix	/	Efeu
Parthenocissus tricuspidata		
„Veitchii“	/	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia		
„Engelmanii“	/	Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	/	Kletterhortensie

Kletterpflanzen (benötigen Rankhilfe):

Campsis radicans	/	Trompetenblume
Clematis montana „Rubens“	/	Anemonen-Waldrebe
Clematis vitalba	/	Gemeine Waldrebe
Clematis Hybriden	/	Waldreben in Sorten
Humulus lupulus	/	Hopfen
Lonicera caprifolium	/	Jelängerjelieber
Polygonum aubertii	/	Knöterich
Rosa-Hybriden	/	Kletterrosen
Vitis-Hybriden	/	Echter Wein
Wisteria sinensis	/	Blauregen

Die Fassade des Gebäudes ist zu 20 - 30% zu begrünen.

12.3 Ökologische Ausgleichsflächen

12.3.1 Einzelbäume

Parallel zum Grundstück entlang des Aachgrunds wird eine Baumreihe aus Hochstämmen zweiter Ordnung gepflanzt.

Der Tierwelt stehen aufgrund des großen räumlichen Volumens der Laubbaumkronen wieder Lebensräume zur Verfügung, die ihnen im Bodenbereich genommen wurden.

Heimische standortgerechte Bäume sind für eine große Anzahl von Tieren wichtiges Biotop.

Die Baumgruben sind mind. 2 x 2 x 0,60 m auszuheben, die Sohle versickerungsfähig aufzulockern und die Baumgrube mit Oberboden zu verfüllen.

Großkronige Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 18-20cm, kleinkronige mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen.

Geeignete Arten:

Acer campestre	/	Feldahorn
Carpinus betulus	/	Hainbuche
Prunus avium	/	Kirsche
Sorbus intermedia	/	schwedische Mehlbeere

12.3.2 Feldhecke

Entlang des im Plan gekennzeichneten Bereichs sind Gehölzgruppen als Übergang in die freie Landschaft vorzusehen.

12.3.3 Saumgesellschaft

Der Gewässerrandstreifen der Stockacher Aach ist in einer Breite von 10 m mit einer Saumgesellschaft zu bepflanzen oder anzusähen. Bei reiner Ansaat sind Initialpflanzungen vorzunehmen.

Geeignete Kräuterarten:

Anemone ranunculoides	/	gelbe Anemone
Aegopodium podagraria	/	Giersch
Aruncus dioicus	/	Waldgeißbart
Cardamine pratensis	/	Wiesenschaumkraut
Carex brizoides	/	Seegrass
Dactylis glomerata	/	Wiesenkräulgras
Filipendula ulmaria	/	Mädesüß
Geum urbanum	/	Bachnelkwurz
Lamium Arten	/	Taubnessel
Polygonum laphatifolium	/	Ampferknöterich

12.3.4 Uferbepflanzung

Solitärbäume sind zur Beschattung des Fließgewässers entlang der Böschungsoberkannte zu pflanzen. Als Unterbepflanzung in den ersten Jahren sind zur Verdrängung des Brombeergebüschs und des Springkrautes Kriechweiden und Sträucher vorzusehen.

Geeignete Bäume:

Alnus incana	/	Grauerle
Fraxinus excelsior	/	Esche
Populus alba	/	Silberpappel
Quercus robur	/	Stieleiche
Salix alba	/	Silberweide
Ulmus laevis	/	Flatterulme

Geeignete Sträucher:

Salix repens argentea	/	Kriechweide
Salix rosmarinifolia	/	Rosmarinblättrige Weide
Clematis vitalba	/	Waldrebe
Cornus sanguinea	/	Roter Hartriegel
Sambucus nigra	/	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	/	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	/	gewöhnlicher Schneeball

12.3.5 Fassadenbegrünung

Die Fassadenbegrünung stellt ebenfalls eine Verbesserung der ökologischen Situation dar. Das Mikroklima im Bereich bewachsener Wände ist deutlich verbessert.

12.4 Sonstige Freiflächen

Das Dachwasser wird über eine Zisterne in die Stockacher Aach abgeleitet. Das Oberflächenwasser gelangt direkt in die Vegetationsflächen.

13. Siedlungsstruktur

Aus städtebaulichen Gründen ist das Doppelhaus mit einem Mindestabstand von 16 m zum bestehenden Bauernhaus zu errichten. So ist gewährleistet, daß das Ensemble von Wohnhaus, Nebengebäude und Bauerngarten erhalten bleibt und in seiner Ursprünglichkeit zur Geltung kommt. Die dauerhafte Unterhaltung des Bauerngartens in seiner jetzigen Form ist sicherzustellen. Die Freihaltung von nicht überbaubaren Landschaftsteilen dienen der Sicherung des Naturhaushaltes und einer angemessenen Qualität der Umwelt.

Nebenanlagen, wie ein vorgesehener Carport, sind für beide Wohneinheiten im östlichen Teil des Grundstücks unterzubringen, um die Erschließung innerhalb des Grundstücks zu minimieren und eine eventuelle Gefahr der Gefässerverunreinigung zu reduzieren.

Das gesamte Dachwasser ist in die Stockacher Aach abzuleiten.

14. Erschließung

Die Erschließung bleibt für das Bauernhaus in ihrer jetzigen Form bestehen. Das Doppelhaus wird von Osten aus über den Aachgrund erschlossen. Bei der Belagswahl ist ein wasserdurchlässiger Belag vorzusehen - auf technische Entwässerungsmassnahmen ist aus Gründen der Grundwasserneubildung zu verzichten. Eine Zufahrtsmöglichkeit zum Ufer der Aach für etwaige Pflegearbeiten muß gewährleistet sein.

15. Grünordnerische Vorschläge zur

15.1 Grünstruktur

15.1.1 Pflanzgebote (§9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

15.1.1.1 Pfg 1 Einzelbäume

Die festgesetzte Anzahl von Einzelbäumen führt zu einer Verbesserung der ökologischen Situation im Bereich des Grundstücks. Extreme Temperaturschwankungen aufgrund von Aufheizungen der Beläge werden abgepuffert, Stäube durch die Laubschicht zurückgehalten, Windströmungen begünstigt (vergl. Planteil).

15.1.1.2 Pfg 2 Feldhecke

Die Flächen sind überwiegend mit Sträuchern und einzelnen Bäumen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Die Artenzusammenstellung ist den Listen der einzelnen Pflanzengesellschaften zu entnehmen und sollte sich aus der heimischen Vegetation zusammensetzen.

15.1.1.3 Saumgesellschaften

Der Gewässerrandstreifen ist mit einer, der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechenden Mischung aus Stauden anzusäen bzw. Initialpflanzungen vorzunehmen.

15.1.1.4 Uferbepflanzung

Zur Aufwertung der ökologischen Situation im Uferbereich sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen vergl. 10.3.

15.1.2 Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG)

15.1.2.1 Pfb 1 Einzelbäume

Die bestehenden Bäume entlang der Stockacher Aach bleiben erhalten

15.1.2.2 Pfb 2 Obstbäume

Die Obstbäume bleiben erhalten und sind ihrer Eigenart fachgerecht zu pflegen. Bei Ausfällen sind sie mit der gleichen Sorte zu ersetzen.

15.1.2.3 Pfb 3 Gebüschgruppen

Die vorhandenen Gebüschgruppen bleiben erhalten und tragen zu ökologischer Vernetzung bei.

15.1.2.4 Pfb 4 Bauerngarten mit Beerenobst

Der Bauerngarten ist in seiner jetzigen Form durch die dauerhafte und ernsthafte Bewirtschaftung der Bewohner im Altbau zu erhalten.

15.2 Siedlungsstruktur

15.2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planteil zu begrünen. Abgrabungen und Auffüllungen von mehr als 80 cm sind unzulässig.

15.2.2 Vorgärten

(unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke)

Der Eingangsbereich des Doppelhauses ist als Vorgarten in Form einer zusammenhängenden Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. Er ist als Rasenfläche oder als bodendeckende Bepflanzung mit Einzelgehölzen anzulegen. Die straßenseitige und seitliche Einfriedung der Vorgärten mit Hecken sollten im Endzustand eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Umfriedungen mit Zäunen sind nur als Holzzäune zulässig.

15.2.3 Hausgärten

(unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke)

Unter dem Gebot der Minimierung des Oberflächenabflusses ist es in jedem Hausgarten eine Zisterne einzubauen, um eine individuelle Nutzung der Dachwässer, mindestens für die Gartenbewässerung zu gewährleisten.

Die Umfriedung des Hausgartens kann mit Holzzäunen oder hinterpflanzten Machendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m erfolgen.

15.3 Erschließung

15.3.1 Parkplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG)

Zwei Stellplätze östlich des Doppelhauses werden mit einem Carport überstellt und mit Kletterpflanzen begrünt.

Je ein Stellplatz zwischen Doppelhaus und Holzschopf und zwischen Bauerngarten und Doppelhaus vervollständigen die Parkiersituation und sind in Schotterrasen oder Rasenpflaster anzulegen.

15.3.2 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die Erschließung innerhalb des Grundstücks ist mit einem wasserdurchlässigem Belag auszubilden oder zu pflastern. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationflächen abzuleiten.

16. Begründung gemäß § 7 Abs. 3 NatSchG

Der Fortbestand der vorhandenen Biotope ist direkt an die Bewirtschaftungsmethode gebunden. Durch die Verflechtung der Biotope innerhalb der Grünzone und Bereitstellung weiterer Flächen als Pufferflächen, kann sich der Bestand bei fachgerechter Pflege langfristig und dauerhaft entwickeln.

FLÄCHENBILANZ

Bez. d. Maßnahme:

Grünordnungsplan "Flurstück Nr. 157/2" in Wahlwies

Blatt: 1

Kreis-Nr.:

Maßnahmen-Nr.:

"1. August 1996

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkt je m2 *	Flächenanteil (m2)		Biotopwert	
		je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnah	nach Maßnah	vorher	nachher
Übertrag					
Bestand					
10.1.1 strukturr. Hausgarten	25	270	-	6.750	
10.4 Bäume: 2 Obstbäume (Jungpfl.)	31	50	-	1.550	
Brombeergebüsch	27	100		2.700	
Bäume, 7 St.	31		175		5.425
Hochstaudenflur	44		100		4.400
Wege 1*)	4		100		400
Gebäude 1*)	4		156		624
Fassadenbegrünung	13		8		104
Summe/Übertrag				8.300	10.953
Biotopwertdifferenz:					positiv
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung :				
	Grundstücksbereitstellung :				
	Technische Baumaßnahmen :				
	Biologische Baumaßnahmen :				DM

* = Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft, HENatG

1*) = Dach- und Oberflächenwasser wird direkt oder über Rohrleitungen in die Vegetationsflächen und die Stockacher Aach geleitet.