

Gemeinde Steißlingen

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Vor Eichen“

3. BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

Der bisherige Bebauungsplan „Hard-Süd“ ist in großen Teilen vollzogen und bebaut.

Es kann davon ausgegangen werden, dass in den nächsten 2 Jahren keine Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen. Um die bisherige positive Entwicklung des Gewerbestandortes Steißlingen zu gewährleisten, weist die Gemeinde im Gewann „Vor Eichen“ weitere Gewerbeflächen aus.

Der Bruttoflächenbedarf beträgt ca. 5 ha. Abzüglich der Flächen für den öffentlichen Verkehr, Regenwasserversickerung, privates Grün und Ausgleichsflächen entstehen 3 ha überbaubare Gewerbeflächen. Diese Bauflächen sollen für eine gemischte gewerbliche Nutzung ausgewiesen werden.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gewerbegebiet nach § 8 der BauNVO ausgewiesen wird.

Empfohlen wird die Ausweisung als Gewerbegebiet für den örtlichen oder regionalen Bedarf.

Das Plangebiet „Vor Eichen“ liegt wie das Gebiet Hard-Süd sehr verkehrsgünstig und hat über die L 223 einen kurzen Anschluss an das Bundesstraßen- und Autobahnnetz. Die Anschlussstelle liegt im Bereich des Ausfahrknotens vom GE Hard-Süd.

2. Geltungsbereich

Das Baugebiet grenzt an den südöstlichen Teil des Gewerbegebietes Hard-Süd. Es umfasst die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 6900, 6901, 6902, Teil 8277/11, 6889/1,

6888/1, 6888/2, 6887, 6885, 6883/22, 6883/15, 6897, 8277/1 (Teil), 8277/14 (Teil), 9170 (Teil).

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch Flst.Nr. 8277/1 (Teil), Flst.Nr. 6883/1 und L 223 (Flst.Nr. 8277/14 (Teil))

Im Süden: Durch den Gemeindewald Distrikt Hard, Flst.Nr. 8277/11 (Teil), L 223 Flst.Nr. 8277/14 (Teil), Flst.Nr. 9170 (Teil)

Im Westen: Durch die L 223 Flst.Nr. 8277/14 (Teil), Zeppelinstraße Flst.Nr. 8177/1 (Teil), Flst.Nr. 9170 (Teil)

Im Osten: Durch den Feldweg Flst.Nr. 6211

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Gesamtgröße von brutto rd. 5,25 ha.

Davon sind rd. 3,07 ha gewerblich nutzbare Flächen.

Rund 0,63 ha sind Verkehrsflächen zur Erschließung des Gebietes und rd. 1,55 ha sind Grünflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als räumliche Grenzen des Geltungsbereichs dargestellt.

Für die Abgrenzung des Plangebietes ist der Entwurf, Stand 09.09.2013, maßgebend.

3. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Steißlingen hat in den letzten 20 Jahren eine stetige Entwicklung und Nachfrage nach Handwerks- und Gewerbeflächen. Das bisherige Gewerbegebiet Hard ist weitgehend überbaut. Die bisherige positive Entwicklung des Gewerbebestandes Steißlingen soll durch weitere Gebietsausweisungen gesichert werden. Die Gemeinde ist Grundstücksinhaber der gesamten Planfläche. Dadurch ist eine rasche Umsetzung des Bebauungsplanes möglich. Es wird ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung und Sicherung der Arbeitsmarktsituation in Steißlingen geleistet.

Die Abwanderung von Betrieben und der Verlust von Arbeitsplätzen kann durch die Ausweisung des neuen Gewerbegebietes verhindert werden.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Steißlingen dem Mittelbereich Singen zu und in die Randzone des Verdichtungsraumes Bodensee ein. Außerdem liegt sie an der Landesentwicklungsachse Singen – Stockach – (Überlingen), Region Hochrhein-Bodensee. Die Gemeinde Steißlingen liegt zudem sehr günstig zu den Mittelzentren Singen und Radolfzell.

In den Mittelbereichen ist auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktion hinzuwirken.

Die Randzonen der Verdichtungsräume zeichnen sich durch hohe Wohnattraktivität und durch eine verstärkte Siedlungsentwicklung aus. Als Zielgebiete von Wohn-, Standort- und Betriebsverlagerungen nehmen die Randzonen die Funktion von Entlastungszonen für Verdichtungszone wahr.

4.2 Regionalplan Hochrhein-Bodensee

Im Regionalplan 2000 der Region Hochrhein-Bodensee werden die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes räumlich sowie sachlich näher definiert. In Bezug auf die Ausweisungen, die die Gemeinde Steißlingen betreffen, wird auf die Ausführungen unter Punkt 4.1. verwiesen.

Die Gemeinde Steißlingen wird im Regionalplan darüber hinaus als Siedlungsbereich für die Entwicklungsachsen im Bodenseeuferebereich ausgewiesen. Des Weiteren ist Steißlingen im Regionalplan als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe in den Entwicklungsachsen vorgesehen. Diese sollen vor allem zur Sicherung und Verbesserung des dezentralen regionalen Arbeitsplatzangebots und zur Weiterentwicklung und strukturellen Anpassung der Wirtschaft dienen. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Flächen für diese regionale Weiterentwicklung im Bereich Industrie und Gewerbe auf diese Schwerpunkte konzentriert werden. Dieser Vorgabe soll insbesondere mit der

geplanten Ausweisung dieses Gewerbegebietes Rechnung getragen werden.

Das Gebiet selbst ist im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Es ist geplant, die gesamte Waldfläche umzuwandeln. Die Auswirkungen einer Kahlllegung auf die verschiedenen Bereiche wurden im Vorfeld im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung sehr ausführlich erhoben und dargestellt. Die Gemeinde verpflichtet sich dazu, die zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen in vollem Umfang auszugleichen. Insbesondere werden mögliche Aufforstungsflächen für die Inanspruchnahme der Waldflächen im Detail genannt. In Bezug auf die übrigen Beeinträchtigungen wird auf den Umweltbericht sowie den Maßnahmenplan verwiesen.

4.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen berücksichtigt das neue Gewerbegebiet.

5. Örtliche Planungen

Über die Auswirkungen der Jungwaldinanspruchnahme wurde ein Umweltbericht erarbeitet, auf dessen Basis der Ausgleich für die Eingriffe erbracht werden soll.

Die Empfehlungen dieses Umweltberichtes werden im Bebauungsplan übernommen.

6. Bebauung

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeines

Entsprechend der Nachfrage wird das GE gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Erstrebt wird die Ansiedlung produzierender Betriebe und Dienstleistungsunternehmen im engeren Sinne.

Folgende Ausschlüsse sind vorgesehen:

Anlagen für sportliche Zwecke sollen nur zulässig bleiben, wenn sie in geschlossenen Gebäuden realisiert werden. Denkbar sind Tennis- oder Squashhallen.

Nicht zugelassen werden Anlagen für sportliche Zwecke, wenn sie nur Freiraumnutzung abdecken. Für solche Nutzungen ist das vorhandene Sportzentrum der Gemeinde städtebaulich als Lage bestimmt.

Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen, da keine Ansiedlung derartiger Einrichtungen gewünscht wird und nach Auffassung der Gemeinde Steißlingen der Bedarf an Vergnügungsstätten durch zahlreiche entsprechende Einrichtungen in den umliegenden Städten gedeckt wird, in denen darüber hinaus noch genügend Flächen für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorhanden sind.

Einzelhandelsbetriebe bis 800 qm sind durch die bauplanungsrechtlichen Regelungen und die dazu ergangene Rechtsprechung, ohne ausdrückliche Erwähnung zulässig. Es wird jedoch eine Beschränkung auf für Steißlingen nicht zentrenrelevante Sortimente festgeschrieben.

6.1.2 Wohnungen für Betriebsangehörige

Aufgrund des nahegelegenen Kieswerks und der an das Gebiet angrenzenden L 223 ist mit Lärm- und Staubemissionen zu rechnen. Daher sind Wohnungen für Betriebsangehörige oder Betriebsinhaber nicht zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl vorgegeben. Um eine gute bauliche Ausnutzung zu gewährleisten, wird eine GRZ von 0,7 vorgegeben.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Um betrieblichen Erfordernissen zu genügen und den vorhandenen Bestand rechtlich abzusichern, wird als Ausnahme eine abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m nach § 22 Abs. 4 BauNVO zugelassen. Voraussetzung ist allerdings eine architektonische Gliederung der Gebäude.

Die Baugrenze für Hochbauten wird auf 5 bzw. 6 m (s. Eintrag im Plan), für Einfriedungen ab 0,5 m hinter dem Straßenraum festgesetzt. Dieser Abstand ist erforderlich, um ausreichend Platz für Platzquartiere mit Bäumen und deren Baumkronen zu erhalten, der Abstand für Einfriedungen ist aus Sicherheitsgründen erforderlich (unmittelbar anschließender Geh- und Radweg) sowie um ein Pflanzbeet für Begrünung / Berankung der Einfriedung freizuhalten.

7. Verkehr

7.1 Fahrverkehr / ruhender Verkehr

Das Gebiet ist an die L 223 angeschlossen. In nördlicher Richtung ist keine direkte Verbindung zum bestehenden Gebiet möglich. Es wird ein Wendepplatz auf Flst. 6883/14 eingerichtet. Dieses Grundstück wurde von der Gemeinde erworben.

Die Anbauverbotszone von 15 m an der Landesstraße ist im Plan berücksichtigt und durch entsprechende, weiter entfernt liegende Baufelder gesichert. Über evt. zu installierende Sammelwerbeanlagen muss ein entsprechendes Baugenehmigungsverfahren vorgelegt werden.

Das Plangebiet erhält in Nord-Südrichtung eine Haupteerschließungsstraße. Dieser Straßentyp wird für den Begegnungsfall Lz/ Lz ausgelegt. Entsprechend den Grundmaßen für Verkehrs- und lichte Räume aus den Empfehlungen RAST 06 resultiert daraus eine Fahrbahnbreite von mindestens 7,00 m.

Für das Gewerbegebiet wird die Befahrung mit verminderter Geschwindigkeit angestrebt.

Straßenparallel wird ein Gehweg von ca. 2,50 m angelegt.

Die Radien werden für die Schleppkurven der Lastzüge ausgelegt.

Für den ruhenden Verkehr sind auf den Grundstücken ausreichend Abstellplätze zur Verfügung zu stellen.

Entlang der Haupteerschließungsstraße wird eine Straßenrandbepflanzung vorgeschrieben. Sie besteht aus Hochstämmen, einheimische Gehölze, und einem Pflanzstreifen. Ziel der Festsetzungen ist, ein Mindestmaß an Durchgrünung im

Gewerbegebiet zur Gestaltung des Siedlungsbildes und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Beschäftigte, Kunden und Besucher zu gewährleisten.

Die Grundstücksausfahrten müssen Rücksicht auf die Straßenrandbepflanzung nehmen. Die Länge der Grundstückszu-/ ausfahrt wird deshalb auf 12,00 m begrenzt. Maximal ist pro Grundstück eine Zufahrt und eine Ausfahrt in je bis zu 6,0 m Breite zulässig. Bei besonders großen Grundstücken können auf Antrag weitere Zu-/ Ausfahrten zugelassen werden. Bei Grundstücksausfahrten sind die erforderlichen Sichtdreiecke ab 0,60 m Höhe einzuhalten.

Private Kfz-Stellplätze sind hinter der Straßenrandbepflanzung anzulegen und über die private Einfahrt anzufahren.

7.2 Rad- und Fußverkehr

Parallel zu der Haupteerschließungsstraße wird ein Gehweg angelegt. Baulich wird die Querung nur auf den Verkehrsinseln auf der Landesstraße L 223 vorbereitet.

Die umgrenzenden Waldwege werden an die Haupteerschließungsstraße angebunden, sodass das überörtliche Radverkehrsnetz mit dem Gewerbegebiet vernetzt wird.

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In der ersten Baustufe sind für das Gewerbegebiet keine Haltestellen geplant. Später ist im Gewerbegebiet „Vor Eichen“ in der Haupteerschließungsstraße mindestens eine Haltestelle einzurichten.

8. Abwasser- und Wasserversorgung sowie Oberflächengewässer

8.1 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kiesabbaugebiet und somit so tief, dass kein Sammelkanal für Schmutzwässer im freien Gefälle zur Kläranlage möglich ist. Es ist geplant, dass Gesamtgebiet im modifizierten Trennsystem zu entwässern. Schmutzwässer werden im Tiefpunkt des Anschlussknotens zur Landesstraße in ein

Hebewerk geführt. Über eine Druckstation wird das Schmutzwasser der Kläranlage zugeführt.

Das Niederschlagswasser der Straßen und befestigten Hofflächen wird getrennt abgeleitet und einer Regenwasserbehandlung zugeführt. Es besteht keine Anschlussmöglichkeit an ein Vorflutgewässer. Das Wasser wird innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht. Durch die geplante Entwässerung wird der Landesstraße L 223 weder im Ober- noch im Unterbau Wasser zugeführt, da das geplante Straßenniveau und damit die Versickerungsflächen der Erschließung des Gewerbegebiets wesentlich niedriger liegen.

Das Baugebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III. Deshalb sind besondere Anforderungen der Regenwasserbehandlung zu erfüllen.

Der erste Schmutzstoß der Straßen- und Hofabwässer wird in einem Schmutzfangbecken gesammelt und sodann der SW-Kanalisation bzw. Kläranlage zugeführt.

Die weiteren Niederschlagsmengen werden in einem Regenklärbecken (RKB) und einem daran anschließenden Bodenfilterbecken behandelt. Für Starkregenereignisse wird der Bodenfilteranlage ein Trennbauwerk (Regenüberlauf, RÜ) vorgeschaltet. Die Kapazität des RKB und der Bodenfilteranlage übersteigende Starkregenereignisse werden dann über den RÜ direkt zu den Versickerungsgräben entlastet. Indirekt werden die Versickerungsgräben eventuell noch über den Notüberlauf des Retentionsbeckens (Bodenfilteranlage) gespeist. Die Versickerungen erfolgen ausschließlich über belebte Bodenzonen.

Das Trennbauwerk (RÜ) und das Regenklärbecken werden in Stahlbetonbauweise erstellt, da die Bauwerke in den Grundwasserhorizont einbinden. Die anschließende Bodenfilteranlage wird in Erdbauweise errichtet.

Niederschläge auf die Dachflächen der Grundstücke sind dezentral über Rasenmulden ebenfalls zu versickern.

Über die Abwasserbeseitigung wird eine gesonderte Planung den Fachbehörden zur Genehmigung vorgelegt.

8.2 Wasserversorgung

Das neue Gewerbegebiet wird vom bestehenden Gewerbegebiet aus mit Trinkwasser versorgt. Das Gewerbegebiet wird von der Niederzone aus gespeist. Druckverhältnisse und Wasserangebot sind ausreichend. Der Versorgungsdruck liegt bei ca. 4 bis 5 bar. Im Zuge des Ausbaues der Haupteerschließungsstraße wird eine Ringleitung durch das Gebiet geführt. Langfristig ist die Trinkwasserversorgung des Gewerbegebietes über eine 2. Netzverbindung zum Kernort sicherzustellen.

8.3 Brandschutz

Die Brandversorgung wird durch die Trinkwasserversorgung gesichert. Über das Trinkwassernetz können ca. 26 l/s Löschwassermenge bereitgestellt werden.

8.4 Oberirdische Gewässer

Für die Regenwasserversickerung und –rückhaltung sind neue Gräben und Mulden erforderlich.

9. Umweltbericht: Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der komplette Umweltbericht mit Maßnahmenplan und Bestandsplan ist als Anlage der Begründung beigefügt

Inhalte des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Vor Eichen“ ist die Ergänzung der verkehrsgünstig gelegenen Gewerbegebiete „Hard“ und „Hard-Süd“ an der L 223 nahe der B 33. Das Plangebiet umfasst ca. 5,25 ha. Die Baugrundstücke sind zu 70% überbaubar, weiterer 10% dürfen für Nebenanlagen genutzt werden. Die Gebäude in offener Bauweise dürfen eine maximale Wandhöhe von 12,0 m haben.

Die Erschließung des Gebietes von der L 223 erfolgt über einen geplanten Kreisverkehr, welcher auch das Gewerbegebiet „Hard-Süd“ anbindet.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine zentrale Regenwassersammlung in den öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraße sowie in einem Versickerungs- und Regenrückhaltebecken im südwestlichen geplant.

Auswirkungen

Im Folgenden werden die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Auswirkungen kurz dargestellt:

Mensch: Das Plangebiet liegt nicht im direkten Wohnumfeld und tangiert keine für die Erholungsnutzung relevanten Wegeverbindungen. Zusätzliche Lärm- und Schadstoffbelastungen durch den An- und Abfahrtsverkehr werden als nicht erheblich eingestuft. Durch das Vorhaben sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung oder die Erholungs- und Freizeitfunktion der Umgebung zu erwarten.

Pflanzen / Biotope: Mit der Überbauung der relativ jungen, artenarmen Aufforstung geht ein geringwertiger Lebensraum für Pflanzen verloren. Die Hochstaudenfluren und Gehölze im Randbereich werden teilweise erhalten. Im direkten Umfeld sind gleichartige Biotoptypen in guter Ausprägung vorhanden. Erheblichen negativen Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Tiere: Bei einer Vogelkartierung wurde als einzige geschützte Art wurde der Fitis (Rote Liste Baden-Württemberg: Vorwarnliste) festgestellt, ansonsten nur häufige oder weit verbreitete Arten. Es wurden keine Amphibien oder Reptilien im Gebiet nachgewiesen. Auf den umgebenden Böschungen und offenen Flächen besonders östlich des Plangebietes wurden Zauneidechse, Gelbbauchunke und die Blauflüglige Ödlandschrecke beobachtet. Sie sind von der Baumaßnahme nicht betroffen. Die Pflanzung von Gehölzen im Plangebiet schafft Biotopverbundelemente und erweitert den Lebensraum von Heckenbrütern.

Boden: Durch die Realisierung des Bebauungsplans ergeben sich durch Überbauung und Bodenversiegelung von rd. 3,3 ha erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens. Es sind zwar keine natürlich gewachsenen Böden mehr vorhanden, die rekultivierten Böden erfüllen jedoch die Bodenfunktionen, während Im Bereich der versiegelten Flächen alle natürlichen Bodenfunktionen verloren gehen.

Wasser: Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III. Durch die Bodenversiegelung verringert sich die Grundwasserneubildungsrate geringfügig. Durch die Lage in geringer Höhe über dem Oberen Kieslager (ca. 7m) besteht die Gefahr von Schadstoffeinträgen und von Eingriffen in den Wasserhaushalt durch tiefgreifende Gebäudeteile. Durch die geplante Versickerung der Niederschlagswässer werden diese

dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Klima/ Luft: Es besteht eine Vorbelastung durch den Kiesabbau sowie das bestehende Gewerbe. Durch den Verlust der Waldfläche gehen Staub- und Schadstofffilter verloren. Die Flächen sind klimatisch nicht siedlungsrelevant. Es ist mit einer geringfügigen Beeinträchtigung der Luftqualität durch zusätzliches Gewerbe und erhöhtes Verkehrsaufkommen zu rechnen, die jedoch kaum über das bereits vorhandene Maß hinausgeht. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft sind nicht zu erwarten.

Landschaft: Das geplante Gewerbegebiet ist durch die Lage unter dem Gelände, den im Süden angrenzenden Wald, die im Westen gelegenen bestehenden Gewerbegebiete und der im Osten angrenzenden Kiesgrube nur von Norden her einsehbar. Die negativen Auswirkungen können durch eine fachgerechte Ein- und Durchgrünung minimiert werden.

Kultur- und Sachgüter: Durch das Vorhaben gehen Waldflächen verloren. Da es sich um eine junge Aufforstung handelt und der Wald an andere Stelle ausgeglichen wird sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Wechselwirkungen: Unbebaute Flächen sind für den Wasserhaushalt bedeutsam. Sauberes Grundwasser stellt als Trinkwasser eine natürliche Lebensgrundlage des Menschen dar. Auch für Tiere, Pflanzen und die Landwirtschaft ist der Bodenwasserhaushalt bedeutsam und ein entscheidender Standortfaktor. Durch die Versiegelung von Boden gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren.

Schutzgebiete / betroffene Ausgleichsflächen

In unmittelbarer Nähe zu dem geplanten Bebauungsplan-Gebiet sind keine Schutzgebiete im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Gemeinschaft (FFH-Richtlinie) und der Vogelschutzrichtlinie, des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Landesnaturschutzgesetzes direkt oder indirekt betroffen. Eine Teilfläche des nach der FFH-Richtlinie ausgewiesenen Schutzgebietes „Mettnau und Radolfzeller Aach unterhalb Singen“ befindet sich ca. 1 km südöstlich des Plangebietes. Die Fläche ist gleichzeitig als Naturschutzgebiet „Litzelsee“ ausgewiesen. Ca. 2,6 km östlich befindet sich eine Teilfläche des FFH-Gebietes „Bodanrück und westl. Bodensee“. Im Plangebiet ist ein Teil einer nach § 32 geschützte Hecke. Sie ist im Gelände nicht mehr vorhanden. Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Ausgleichsfläche, auf der die Blauflügelige Ödlandschrecke ausgesiedelt wurde.

Nördlich des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 6883/14 eine 1,0 ha große festgesetzte Wald-Ausgleichsfläche. Sie wird im Zuge des aktuellen

Bebauungsplanverfahrens gerodet. Die Fläche wird deshalb beim forstrechtlichen Ausgleich doppelt berücksichtigt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Durch die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie dem Erhalt und der Pflege der Hochstaudenflur und der Gehölze auf der öffentlichen Grünfläche im östlichen Plangebiet und auf einem 10m breiten Streifen im südöstlichen Plangebiet sowie der Feldhecke und der Bäume entlang der L 223, der Verzicht auf Dacheindeckung aus unbeschichtetem Metall (Grundwasserschutz), der Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (Artenschutz), dem Einsatz insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (Fauna, Landschaftsbild), der Versickerung von Niederschlagswässern im Gebiet, der Pflanzung von Gehölzen sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Pkw-Stellplätzen (Grundwasserschutz) können Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft weitestgehend vermieden oder minimiert werden.

Kompensationskonzept und Eingriffs-Kompensationsbilanz

Die Eingriffs- Kompensations-Bilanz wurde gemäß der Ökokonto-Verordnung (2011) erstellt. Als Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter „Boden“ sowie „Pflanzen/ Biologische Vielfalt“ werden im Tal des Weiherwiesenbächles sowie im Gewinn Erbsacker und Ob dem Gelände auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen eine standortgerechter Wald entwickelt. Die Maßnahmen dienen ebenso wie weiterer Flurstücke im Bereich Erbsacker dem Forstrechtlichen Ausgleich für die Waldinanspruchnahme im Plangebiet. Außerdem werden am Steißlinger Mühlbach drei enge Verdolungen aufgeweitet. Nach Umsetzung der entsprechenden Kompensationsmaßnahmen sind die Eingriffe in alle Schutzgüter als kompensiert zu betrachten.

Monitoring

Die Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie auch der Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde Steißlingen erstmalig ein Jahr nach Baubeginn und erneut nach fünf Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Die Realisierung des Bebauungsplanes ist durch eine Bodenordnung möglich. Die Gemeinde ist Grundstückseigentümer und erschließt das Gebiet.

11. Kosten

Die Kosten für folgende Maßnahmen sind vorläufig grob geschätzt:

Straßenbau	}	Ca. 1,55 Mio. €
Kanalbau		
Gewässerveränderung, Regenwasserbehandlung		
Wasserleitungen		
Straßenbeleuchtung		

Die Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind darin nicht enthalten.

12. Städtebauliche Daten

Nutzungsart	Flächengröße
Netto-Bauflächen	ca. 3,07 ha
Öffentl. Straßen, Gehwege	ca. 0,63 ha
Private Grünfläche	ca. 0,77 ha
Öffentliche Grünflächen und Ausgleichsflächen, wasserwirtschaftliche Flächen	ca. 0,78 ha
insgesamt:	ca. 5,25 ha

Steißlingen, den 18.12.2013

Gemeinde:

Planer:

Ostermaier, Bürgermeister

Ingenieurbüro Norbert Baur