

SATZUNG
der Gemeinde Dürna
B e b a u u n g s p l a n
“Reise I”
mit örtlichen Bauvorschriften

Auf Grund von § 10 BauGB und § 74 LBO in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Dürna am 01.03.2010 Bebauungsplan „Reise I“ auf Gemarkung Dürna und die örtlichen Bauvorschriften wie folgt als Satzung beschlossen:

Inhalt:

I. Bebauungsplan „Reise I“ – Textteil

- A. Rechtsgrundlagen
- B. Planungsrechtliche Festsetzungen
- C. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

II. Bebauungsplan „Reise I“ – Örtliche Bauvorschriften

- A. Rechtsgrundlagen
- B. Festsetzungen

III. Bebauungsplan „Reise I“ – Begründung

IV. Bebauungsplan „Reise I“ – Umweltbericht

mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

A. Rechtsgrundlagen

Diesem Bebauungsplan liegen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. §§ 1 – 3 und Anlage der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes – Planzeichenverordnung 1990 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl I S. 2986).
5. Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG) in der Fassung vom 14.12.2004 (GBl. vom 28.12.2004, Nr. 17)
6. Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz Baden-Württemberg – NatSchG) vom 13.12.2005 (GBl. vom 16.12.2005, Nr. 18), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. BW S. 338, 370).
7. Technische Vorschriften
DIN 18915: Bodenlagerung
DIN 18920: Schutz v. Bäumen, Pflanzenbeständen u. Vegetationsflächen bei Bau-
maßnahmen
8. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnet.

1.2 Bebauung

Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

Jeweils nach Einschrieb im Plan oder Nutzungsschablone

- 1.2.1** Allgemeines Wohngebiet (WA) (§§ 1 und 4 BauNVO)
Nach § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO sind § 4 Abs. 3 Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2.2** Die teilweise Überschreitung von Baugrenzen bis zu 10 m² ist nach § 31 Abs. 1 BauGB gestattet.
- 1.2.3** Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB) und §§ 12, 14, 21a und 23 BauNVO):
sollten mit dem Wohnhaus eine Einheit bilden.

Nebenanlagen sowie Garagen dürfen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Carports dürfen an der Straßenseite des Grundstücks mit einer Breite von 6 m und einem Mindestabstand zur Strasse bzw. zum Gehweg von 1,00 m auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die privaten Pflanzgebote (Pfg.1) und (Pfg. 3) dürfen auf die genannte, mögliche Breite von 6 m unterbrochen werden.

Pkw-Garagen müssen einen Stauraum von mind. 5,00 m bzw. seitlich einen Sicherheitsabstand von 1,00 m von öffentlichen Verkehrsflächen haben.

Außerdem sind Stellplätze im nicht überbaubaren Grundstücksteil, welcher unmittelbar an die Straße oder an den Gehweg angrenzt, sofern hier kein privates Pflanzgebot oder eine Sichtfläche ausgewiesen sind, zulässig.

Kellergaragen sind nicht zulässig.

Bis zu zwei Wohnungen sind je Wohnung, zwei Garagen/Carports oder Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen und bereitzuhalten. Für die dritte Wohnung ist auf dem Baugrundstück ein zusätzlicher Stellplatz oder Garage/Carport herzustellen und bereitzuhalten.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

- | | | |
|--------------|---------------------------|--|
| 1.3.1 | Geschosszahl | siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) |
| 1.3.2 | Grundflächenzahl (GRZ) | siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) |
| 1.3.3 | Geschossflächenzahl (GFZ) | siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) |

1.4 Bauweise

- 1.4.1** Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO); es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

- 1.4.2** Abweichende Bauweise bei seitlichem Grenzbau
Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können als Ausnahme dann ohne seitlichen Abstand zur Grenze zugelassen werden, wenn:

- der Grenzbau nur für nicht dem Aufenthalt von Menschen dienende Bauteile wie Garagen, Carports, Treppenhäuser, Nebenräume und/oder technische Funktionsräume genutzt wird,
- die Grenz wandfläche, gerechnet ab Oberkante vorhandenem Gelände, 32 m² nicht überschreitet,
- brandschutzrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Diese abweichende Bauweise kann als Ausnahme im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Baurechtsbehörde zugelassen werden, wenn der Gelände verlauf am konkreten Baugrundstück erhebliche Höhenunterschiede aufweist und die Ausnahme erforderlich macht.

1.4.3 Die Erstellung von Umspannstationen der Energieversorgungsunternehmen ist außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen den Baugrenzen und den Erschließungsstraßen zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im „Zeichnerischen Teil“, durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt.

1.6 Sonstige Festsetzungen

1.6.1 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Die Stellung und Firstrichtung von Gebäuden ist nach allen Richtungen frei wählbar.

1.6.2 Anzahl der zulässigen Wohnungen

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird beim Einzelhaus auf max. 3 Wohneinheiten und beim Doppelhaus je Haushälfte auf max. 2 Wohneinheiten festgesetzt.

1.6.3 EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe
(§ 9 Abs. 2 BauGB und § 19 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) = Rohbaumaß siehe Eintragung im Plan (Höhen im neuen System), „NN-Höhen in DHHN 12“.

Die festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhen können auf Nachweis im Baugesuch bei Bedarf bis zu 30 cm über- und bis zu 30 cm unterschritten werden.

1.6.4 Gebäudehöhen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Firsthöhe darf maximal 8,50 m, gemessen ab Oberkante festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbaumaß) bis Oberkante First, betragen.

1.6.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfelder an Straßeneinmündungen sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art ab 0,80 Meter Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten.

1.6.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, siehe Eintrag im Plan und Zeichenerklärung.

1.6.7 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen, siehe Eintrag im Plan und Zeichenerklärung.

1.7 Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

1.7.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom 15.06.2009 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe erfolgt über das von der Gemeinde Dürnau erstellte und umgesetzte Entsiegelungskonzept im Zuge der AKP-Überplanung von 2004/2005. Mit den aus den anrechenbaren entsiegelten Flächen errechneten Guthabepunkten ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ausgeglichen.

Die Kosten hierfür sind mit Bezahlung des Erschließungsbeitrages abgegolten.

1.7.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen befinden sich teilweise innerhalb des Bebauungsplangebiets und sind gemäß der Planzeichenverordnung im Lageplan festgesetzt. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere zum Ausgleich für Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung. Die Planeinschriebe sind verbindlich.

1.7.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Pflanzgebote (Pfg)

Allgemeines Pflanzgebot

Das Ausgleichskonzept legt die Verwendung wasserdurchlässiger, oder begrünbarer Beläge auf Parkierungsflächen zugrunde.

Die Maßnahmen werden als Festsetzungen über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan verbindlich.

1.7.4 Pflanzgebot und Pflanzbindungen

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1 a BauGB) (A/Pfg = Ausgleichsfläche/Pflanzgebot) festgesetzt als:

A 1 / Pfg 1: Privates Pflanzgebot als Abgrenzung zum Baugebietsrand und öffentlichen Verkehrsflächen

Das private Pflanzgebot ist mit standortgemäßen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzung orientiert sich an der Artenliste in der Anlage Bebauungsplan. Der Unterwuchs ist als zweischürige Wiese mit hohem Anteil an Schmetterlingsblütlern und Doldenblütlern anzulegen.

A 2 / Pfg 2: Pflanzgebot, auf öffentlicher Grünfläche (Verkehrsgrünfläche)

Anpflanzung mit standortgemäßen Sträuchern in lockerer Anordnung.

Die Bepflanzung orientiert sich an der Artenliste in der Anlage Bebauungsplan. Der Unterwuchs ist als zweischürige Wiese mit hohem Anteil an Schmetterlingsblütlern und Doldenblütlern anzulegen.

A 3 / Pfg 3: Pflanzgebot, auf privaten Grünflächen

Grünflächen mit punktueller Bepflanzung, Rasenflächen, Schotterrasen, Rasenpflaster als Bestandteile von *Außenanlagen der Gebäude*.

Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen punktuell passend zum Gebäude, und den Nebenanlagen.

A 4 / Pfg 4: Pflanzgebot, Laubbäume privat (Standort variabel)

Je Bauplatz sind die im zeichnerischen Teil vorgegebenen Laubbäume zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und gegebenenfalls Ersatz zu pflanzen. Soweit möglich sollten die Bäume entlang der öffentlichen Fläche (dem Straßenraum zugeordnet) gepflanzt werden.

A 5 / Pfg 5: Pflanzgebot, großkronige Laubbäume öffentlich

Gezielte Neupflanzung von Laubbäumen im Verkehrsgrün. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Standorte können nach Bedarf noch verändert werden. Die Bepflanzung orientiert sich an der Artenliste in der Anlage Bebauungsplan.

1.7.5 Anlage: Pflanzenliste für Naturschutz-Ausgleichsflächen / Liste gebietseigener Gehölze, Herkunftsgebiet Raum Dürnau

Liste heimischer, standortgerechter Gehölze, herausgegeben vom LRA Biberach (Auswahl für das Plangebiet)

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
Acer campestre (kleinkronig)	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula (schmalkronig)	Sandbirke
Carpinus betulus (schmalkronig)	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fagus sylvatica (Lufffeuchte Standorte)	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium (mittelgroß)	Wildkirsche
Quercus robur (langsamwüchsig)	Stieleiche
Sorbus aucuparia (kleinkronig)	Eberesche und Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Obst-Hochstamm (Stammumfang min. 10-14 cm)	
Sträucher	
Cornus sanguinea	Gem. Hartriegel, Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnussstrauch
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffl. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina, Rosa glauca, Rosa gallica, usw.	verschiedene Strauchrosen
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

C. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

1.8 Ver- und Entsorgungsanlagen, Kabeltrassen

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Telefon, EVU sowie Grenzpunkte usw.) vorhanden sind. Beschädigungen sowie die notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Unternehmen über die im Geltungsbereich liegenden Kabel eine Kabelauskunft einzuholen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach DIN 1998 und DIN 18920 die Kabeltrassen in der Breite von je 2,5 m links und rechts der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten sind.

1.9 Bodenfunde Regierungspräsidium Tübingen Referat 25 - Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Auf § 20 DSchG-Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) wird hingewiesen.

1.10 Lärm und Geruchsbelästigung

1.10.1 An das ausgewiesene Baugebiet grenzt im Westen die aus Bad Saulgau/Braunweiler kommende Landstraße 280 an. Die im Bebauungsplanentwurf zur Bebauung ausgewiesenen Flächen befinden sich im Immissionsbereich der L 280, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich derselben. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Landstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann. Die Anlage eines Lärmschutzwalls ist vorgesehen.

1.10.2 In dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus evt. gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen.

1.10.3 In der Hirtengasse Gebäude 7, Flst. 865, befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinehaltung. Der Abstand zum ausgewiesenen Bebauungsplan „Reise I“ Wohngebiet (WA) beträgt bis zum ersten projektierten Wohngebäude ca. 200 m. Auf die aus dem Schweinestall möglichen Immissionen wird ausdrücklich hingewiesen.

1.11 Wasserversorgung, Brandschutz

1.11.1 Gebäude im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes sind mit Druckminderventilen auszustatten.

1.11.2 Belange des Brandschutzes

Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist jederzeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Strasse entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstücksstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.

Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV-Feuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

Der Abstand Objekt - Hydrant darf 80 m nicht überschreiten.

Die Mindestwasserlieferung hat 800 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei mindestens 2 bar aufzuweisen.

1.12 Bodenschutz

Bodenschutzbelange siehe Anlage zum Textteil „Merkblatt für den Bauherrn / Bodenschutz bei Bauarbeiten“.

1.13 Erschließung

Im Zuge des Straßenbaus sind Randeinfassungen, Verkehrszeichen, Straßenbeleuchtungen und Verteilerschränke auf privaten Grundstücken zu dulden.

Zur Erstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,6 m zu dulden.

Erschließungsanlagen (bituminöse Fahrbahn, Randeinfassungen der Straße, Bepflanzungen usw.) sind vor Baubeginn und während der ganzen Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen und vor Schäden zu bewahren. Die vorhandenen öffentlichen Straßen (bitum. Straße usw.) dürfen während der Bauzeit nicht als Lagerplätze für Bauwagen, Baugeräte und Maschinen benutzt werden. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers, des Grundstückseigentümers bzw. des Bauenden.

1.14 Telekommunikationstechnische Versorgung

Die Deutsche Telekom AG wird im Planbereich eine unterirdische Versorgung vornehmen.

Die Erdverkabelung führt die Telekom im Zusammenhang mit anderen Erdarbeiten der Gemeinde Dürnau durch.

1.15 Niedrigenergiebauweise

Auf die Energieeinsparungen durch die Erstellung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise wird ausdrücklich hingewiesen.

1.16 Umwelteinwirkung durch Beleuchtung

M (Minderungsmaßnahme): Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch künstliche Beleuchtung.

Gemäß § 2 (1) Pkt. 8 NatSchG sind nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen zu vermeiden. Unter besonderer Berücksichtigung angrenzender Außengebiete sollen daher umweltverträgliche Leuchtmittel Verwendung finden. Empfohlen werden Natriumdampf-Niederdrucklampen oder vergleichbare Produkte.

1.17 Baugrund, Geotechnik, Grundwasser Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Freiburg

Geotechnik

Die im Plangebiet anstehenden risszeitlichen Sedimente stellen i. A. einen guten Baugrund dar, können aber aufgrund ihrer heterogenen Zusammensetzung (z. B. bindige Lagen, Findlinge) sowie wegen der oberflächennahen Verwitterung lokal setzungsfähig sein bzw. zu Erschwernissen bei der Erschließung und Bebauung führen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zur Planung sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Grundwasser

Den Untergrund des Plangebietes bilden quartäre risszeitliche Moränensedimente, die sandige Ablagerungen der tertiären Molasse überdecken. Die Versickerungsfähigkeit der risszeitlichen Ablagerungen für Niederschlagswässer ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit der bindigen Ablagerungen allgemein gering, was bei einer eventuellen Versickerung von Niederschlagswässern zu berücksichtigen ist. Ansonsten sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Aufgestellt:
Altheim, 01.03.2010

Ausgefertigt:
Dürnau, 01.03.2010

Ingenieurbüro Schwörer GmbH
88499 Altheim
HK/he/2513

Köhler
Bürgermeister

Merkblatt für den Bauherrn Bodenschutz bei Bauarbeiten

Daran sollten Sie denken

Böden sind gewachsene Naturkörper, die im Laufe von Jahrtausenden aus dem Gestein entstanden sind. Sie haben wichtige Funktionen in der Natur.

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
- Standort für die natürliche Vegetation und Kulturpflanzen
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte.

Boden wird insbesondere verbraucht als Fläche für Gebäude und Straßen, zur Rohstoffgewinnung (Steine, Kies, Sand, Lehm für Ziegel) und für Deponieflächen. In Baden-Württemberg werden dazu täglich ca. 100.000 Quadratmeter Boden benötigt. Auf den dafür beanspruchten Flächen werden die Böden zerstört oder in ihren Funktionen nachhaltig beeinträchtigt.

Bodenschutz ist nötig. Bodenschutz soll nicht das Bauen verhindern, sondern lenken und Bodenschäden auf das unabdingbare Maß beschränken. Wichtige Bodenschutzbelange wurden bereits beim Bebauungsplan bzw. bei Ihrem Baugesuch berücksichtigt. Als Bauherr sollten Sie aber noch mehr tun.

Bodenschutz nützt den Bewohnern. Wenn Sie einige Regeln und Tipps beachten, haben Sie mehr Freude an Garten und Grünanlagen. Gemüse und Obst wachsen besser und Sie haben weniger Mühe bei der Gartenarbeit. Sie leisten aktive Mithilfe beim Boden-, Natur- und Umweltschutz. Bei Fragen steht Ihnen das Landratsamt – Wasserwirtschaftsamt – gerne zur Verfügung.

Das sollten Sie beachten

Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem, nicht schmierendem Boden ausgeführt werden. Zu feuchter Boden wird leicht verdichtet. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) sollte gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Hohes Gras und andere Pflanzen sollten Sie abmähen und kompostieren.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten gelagert werden. Fragen Sie nach Zwischenlagerplätzen in Ihrem Baugebiet. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet werden. Mieten nie befahren. So werden Verunreinigungen mit Abfall und Bauschutt sowie Bodenverdichtungen vermieden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Wenn Sie die Mieten mit Raps, Senf, Phazelia, Kürbis o. ä. einsäen, bleibt das Bodenleben aktiv und Sie schützen den Boden zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung.

Verwendung des Erdaushubes steht vor Entsorgung. Erdaushub sollte soweit als möglich auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung verwertet werden. Bei Auffüllungen darf niemals humoser Mutterboden vergraben werden. Nicht benötigter Erdaushub muss sinnvoll verwertet werden. Fragen Sie bei Ihrer Gemeinde nach Verwertungsmöglichkeiten.

Bei notwendigen Auffüllungen auf Ihrer Baustelle sollten Sie nur unbelastetes Erdmaterial verwenden. Sie sollten Ihren Lieferanten nach der Herkunft fragen und sich die Unbedenklichkeit bestätigen lassen.

Das sollten Sie vermeiden

Bodenverdichtungen durch Befahren mit schweren Baumaschinen sind nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten mit Bedacht dort angelegt werden, wo später Abstellplätze oder Zufahrten liegen sollen.

Bodenversiegelungen auf Zufahrten, Abstellplätzen und Gartenwegen vermindern die Wasserversickerung und belasten die Kläranlagen. Vermeiden Sie wasserdichte Beläge wie Beton, Asphalt oder Pflaster mit engen Fugen. Besser sind breitfugige Pflaster, Rasengittersteine, Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen. Wo immer es möglich ist, sollten Sie auf Einrütteln und Verdichten des Unterbaues verzichten.

Verunreinigungen des Bodens mit Bauchemikalien wie Farben, Lacken, Verdünnern, Lösungsmitteln, Öl müssen vermieden werden. Leere Behälter und Reste müssen fachgerecht entsorgt werden. Gehen Sie gegen die Unsitte an, Bauschutt und Bauabfälle bei der Hinterfüllung der Kellerwände einfach zu vergraben. Dadurch entstehen Altlasten von morgen. Sie dürfen auf keinen Fall Abfälle verbrennen, dabei können hoch gefährliche Stoffe entstehen, die den Boden für immer belasten.

Torf zur Bodenverbesserung. Verzichten Sie auf Torf. Schonen Sie unsere bedrohten Moore und Feuchtgebiete. Gründüngung mit Raps, Senf oder Phazelia schafft dauerhaften Humus und schließt den Boden auf.

Überdüngung: Bevor Sie zuviel des Guten tun, sollten Sie Ihren Boden auf Nährstoffe untersuchen lassen. Adressen vermitteln: Gartenberater, Gartenbauvereine und Landwirtschaftsämter.

A. Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2007 (GBl. S. 252, 253).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185).

B. Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen zum Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt:

1. Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde im Rahmen der LBO nach § 74 Abs. 1 Nr. 1 bis 7 folgende örtliche Bauvorschriften:

1.1 Nach Nr. 1 werden an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen folgende Anforderungen gestellt:

1.1.1 Dachform, Dachneigung

Bei Wohngebäuden:

Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach und Zeltdach

Dachneigung: siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

Krüppelwalme sind zulässig.

Sie dürfen ab Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses 1/3 der Dachhöhe nicht überschreiten.

1.1.2 Dachaufbauten sind zugelassen.

Die Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe nicht breiter als die Hälfte der Länge des jeweiligen Hauptdaches sein sowie 2/3 der Gesamtdachhöhe nicht überschreiten. Die Dachaufbauten müssen mindestens einen waagerechten Abstand von 2,00 m vom Ortgang haben.

Die Dachaufbauten sind in gefälliger Form, Material und Farbe auf das Hauptdach abzustimmen.

1.1.3 Zwerchgiebel und Widerkehre sind zulässig.

1.1.4 Bei Garagen:

Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach, Zeltdach, Flachdach bzw. bei Anbau an das Wohnhaus abgeschlepptes Dach.

Dachneigung: siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

Die Begrünung von Flachdächern an Garagen und Carports wird empfohlen.

Bei zulässigen Grenzgaragen, an die kein Anbau erfolgt, wird aus gestalterischen Gründen empfohlen, durch eine privatrechtliche Zustimmung des Nachbarn den Dachvorsprung um ca. 20 cm über die Grenze auszuführen zu können.

1.1.5 Dachdeckung

Dächer sind mit rotem bis braunem oder anthrazit- grauem Dacheindeckungsmaterial zu versehen. Glänzende oder reflektierende Eindeck-Materialien sind unzulässig. Flächige Kupferbleche, verzinkte Bleche und Titanzinkblecheindeckungen dürfen aus Gründen der Verunreinigung des Grundwassers mit Schwermetallen nicht verwendet werden (ausgenommen Anbauten, Dachrinnen, Fallrohre und Verwahrungen).

1.1.6 Garagen sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten.

1.1.7 Die Lagerung von Flüssiggas ist nur unterirdisch im Freien zulässig.

In begründeten Einzelfällen können zu 1.1.1 bis 1.1.7 Ausnahmen nach der Landesbauordnung zugelassen werden.

1.2 Einfriedungen

(§ 74, Abs. 1, Ziff. 3, LBO)

1.2.1 Grundstückseinfriedung, Zäune und Hecken

An Verkehrsflächen sind Hecken sowie in Hecken und Sträucher einwachsende grüne Spann- und Maschendrahtzäune einschließlich eventueller Sockelmauern bis 1,50 m Höhe zulässig.

1.2.2 Mit allen hoch wachsenden Bepflanzungen und Zäunen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche sowie am Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

Einfriedungen und Bepflanzungen der Grundstücke, insbesondere im Bereich der Sichtflächen, dürfen die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

1.2.3 Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

1.2.4 Sockelmauern bis zu 60 cm Höhe sind zulässig.

1.2.5 Randlagen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken
Das Gesetz über das Nachbarrecht „Baden-Württemberg“
(Nachbarrechtsgesetz – NRG) ist zu beachten.

In begründeten Einzelfällen können zu 1.2.1 bis 1.2.4 Ausnahmen nach der Landesbauordnung zugelassen werden.

1.3 Aufschüttung und Abgrabungen

(§ 10 u. 74, Abs. 3 Ziff. 1, LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen müssen in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen dargestellt werden und sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Geländemässige Veränderungen an den Grundstücksgrenzen müssen sich an das Nachbargrundstück anpassen und sind in gegenseitigem Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen. Das Nachbarrecht ist einzuhalten.

1.4 Grundstücksentwässerung

(§ 74, Abs. 3, Ziff. 1 und 2 LBO)

1.4.1 Die Grundstücksentwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Häusliches Schmutzwasser, belastetes Hofflächenwasser und die Straßenentwässerung ist dem Mischwasserkanal zuzuführen. Dachflächenwasser darf nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden, sondern ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

1.4.2 Für das Dachflächenwasser ist eine Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen. In allen Gebäuden muss ein Öko-Regenwasserspeicher mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 4 cbm und einem Nutzvolumen nach Wunsch des Bauherrn (z.B. Mall-Beton oder gleichwertig) eingebaut werden.

Das Rückhaltevolumen von mindestens 4 cbm soll mit einer Drossel, die ca. 0,5 - 1,0 l/s abgibt, abgewirtschaftet werden.

Die Abwirtschaftung erfolgt über den hierfür einzulegenden Regenwasserkanal. Für Notfälle oder kurzfristig aufeinanderfolgende Regenereignisse ist der Regenwasserspeicher mit einem Notüberlauf zu versehen.

1.4.3 Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen ist der fertigen Straßenhöhe gleichzusetzen. Hausanschlüsse sind gegen Rückstau abzusichern.
Der Grundstücksbesitzer hat keinen Anspruch auf eine Freispiegelentwässerung des Untergeschosses. Sofern in den Untergeschossen Abwassereinrichtungen installiert sind, muss das anfallende Abwasser/Oberflächenwasser über eine Abwassererhebeanlage entsorgt werden.

1.4.4 Gebäude-Ringdrainagen oder sonstige Drainagen dürfen nur eingebaut werden, wenn dieselben höhenmäßig an den Regenwasserkanal angeschlossen werden können.

Das Untergeschoss der Gebäude ist gegebenenfalls wasserdicht herzustellen.

1.5 Ordnungswidrigkeiten

gemäß § 75 (3) Nr. 2 LBO
entsprechend Ziffern 1 – 1.4.4

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

Aufgestellt:
Altheim, 01.03.2010

Ausgefertigt:
Dürnau, 01.03.2010

Ingenieurbüro Schwörer GmbH
88499 Altheim
HK/he/2513

Köhler
Bürgermeister

1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Dürnau kann im Bereich von qualifizierten Bebauungsplänen Bauinteressenten infolge von fehlendem Bauland keine erschlossenen Bauplätze anbieten. Sonstige Bauplätze im Ortszentrum sind allgemein keine vorhanden bzw. nicht verfügbar.

Anderweitige bebaubare Flächen befinden sich im Immissionsschutzbereich von landwirtschaftlichen Betrieben, und können somit nicht bebaut werden.

Um die Weiterentwicklung der Gemeinde zu gewährleisten und insbesondere bauwilligen jungen Familien Bauplätze anbieten zu können, beabsichtigt die Gemeinde Dürnau ein Bebauungsplan mit bescheidenem Umfang aufzustellen.

Dürnau hat derzeit ca. 461 Einwohner.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes „Reise I“ als Wohnbaugebiet, zeichnet sich eine Lösung dieses Problems ab. Indem die Erschließung dieses Gebietes rechtsverbindlich gemacht wird kann die Gemeinde zur Deckung des derzeitigen und weiteren Baubedarfes der Bevölkerung im gebotenen Umfang Rechnung tragen.

Die in den Bebauungsplan einbezogenen Grundstücke werden von der Gemeinde Dürnau derzeit erworben. Das Gebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) nicht enthalten, jedoch als Wohngebiet in der Fortschreibung desselben vorgeesehen.

Das Plangebiet eignet sich auch für eine problemlose zukünftige Erweiterung.

1.2 Verfahren

Da das Verfahren nach Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) am 20.07.2004 durch das Europarechtanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) eingeleitet wird, sind die Regelungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 anzuwenden.

Zu dem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. § 2 a BauGB angefertigt.

2. Plangebiet – Umfeld, übergeordnete Planung

Das Plangebiet befindet sich im Südosten von Dürnau und grenzt im Westen an die L 280 und an die hier in den letzten 40 Jahren entstandenen Wohnbebauung an. Im Norden befindet sich der Ortskern von Dürnau der sich in östlicher Richtung weiterzieht und mit einer zukünftigen Erweiterung der Bebauung im Gebiet „Reise“ dann eine Arondierung stattfindet. In Richtung Süden grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Grundstücke an. Dieses Gesamtgebiet ist bei vollständiger Bebauung in die heutige Ortslage von Dürnau integriert.

Die Topographie des Planungsgebietes weist im Mittel eine West-Ost-Neigung von ca. 6 % auf.

Folgende Flurstücke sind in den Bebauungsplan einbezogen:

Flst. 1195	Teilfläche
Flst. 1191	Teilfläche Weg
Flst. 1192	Teilfläche
Flst. 1189	Teilfläche Weg
Flst. 114	Teilfläche
Flst. 130	Teilfläche Landstraße 280

Insgesamt weist das Plangebiet eine Fläche von ca. 1,15 ha aus.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Reise I“ ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil.

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan Donau/Iller trifft keine speziellen Aussagen zur überplanten Fläche.

3. Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes ist „Allgemeines Wohngebiet (WA)“. Für die Bebauung werden bis zu zweigeschossige Gebäude zugelassen. Auf Grund des Zuschnittes der Bauplätze sind je Bauplatz bei Einzelhäuser 3 Wohnungen und bei Doppelhäuser je Doppelhaushälfte je 2 Wohnungen zulässig. Das Baugebiet „Reise I“ bietet Raum für 10 Wohngebäude.

4. Erschließung

4.1 Verkehrsplanung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Ortsdurchfahrt der L 280 Dürnau die aus Bad Buchau kommt und nach Bad Saulgau führt. Der Anschluss an die L 280 soll innerhalb dem, durch die Ortstafel begrenzten 50 km/h Bereich erfolgen. In Vorgesprächen wurde bereits erwägt die Ortstafel zur Sicherung der Zufahrt für das vorhandene, westlich gelegene, bebaute Gebiet ca. 100 m Richtung Bad Saulgau / Braunweiler zu verlegen. Der Anschluss des Baugebietes „Reise I“ an die L 280 wurde bewusst zur Verbesserung der Zufahrt zum Dorfkern geführt. Die Anlegung eines Abbiegers ist nicht vorgesehen.

Mit der Anlage eines von der L 280 abgesetzten Geh-/Radweg Richtung Dorf soll der Fußgänger- und Radfahrverkehr von der Landstraße ferngehalten werden.

Der vorgesehene Lärmschutzwall entlang der L 280 im südlichen Planbereich wird dem Immissionsschutz Rechnung tragen.

Die Ausweisung von entsprechenden Sichtflächen im Bereich der Erschließungsstraße und der L 280 sind in den Planteil eingearbeitet.

Für eine zukünftige Verbreiterung der L 280 wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für die Straße 1,00 m, Bankett 1,50 m und Spitzmulde 2,00 m bereitgehalten.

4.2 Wasserversorgung

Die Gemeinde Dürnau besitzt eine eigene Wasserversorgung. Pumpwerk, Hochbehälter und Hauptleitungen wurden in den Jahren 1993-1994 saniert bzw. erneuert.

Die öffentlichen Versorgungsleitungen befinden sich bereits im projektierten Baugebiet. Das Wasserdargebot ist ausreichend.

Der Brandschutz ist nach Angaben der Gemeinde gewährleistet.

4.3 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Dürnau ist abwassertechnisch über das Pumpwerk der Nachbargemeinde Kanzach an die Verbandskläranlage Bad Buchau angeschlossen. Im Jahr 2003 wurde für die Gemeinde Dürnau ein neuer AKP mit Entsiegelungskonzept aufgestellt. In dieser Planung ist das Neubaugebiet „Reise I“ und die mögliche Erweiterung zum Ortskern nach Osten als modifiziertes Mischsystem aufgenommen. Das Entsiegelungskonzept wurde durchgeführt. Die Beckenüberrechnung für Dürnau (2 Stauraumkanäle) sind laut Neuberechnung ausreichend bemessen.

Durch das Baugebiet führt bereits ein Mischwasserkanal DN 500 mm und ein Regenwasserkanal DN 300 mm mit einem mittleren Gefälle von ca. 60 ‰. Das Abwasser vom projektierten Baugebiet „Reise I“ wird an die bestehenden Kanäle angeschlossen.

Sie sind für diesen Bauteil ausreichend bemessen. Bei einer Erweiterungsplanung muss der Regenwasserkanal neu bemessen und ein Retentionsbecken erstellt werden.

Für das Dachflächenwasser ist zusätzlich eine Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Alle Gebäude müssen einen Öko-Regenwasserspeicher mit einem Rückhaltevolumen von mind. 4 m³ und einem Nutzvolumen nach Bedarf (z.B. Mall-Beton oder gleichwertig) einbauen.

Das Rückhaltevolumen von mind. 4 m³ muss mit einer Drossel, die ca. 0,5 – 1,0 l/s abgibt, abgewirtschaftet werden.

Die Abwirtschaftung erfolgt über den hierfür projektierten und vorhandenen Regenwasserkanal.

Für Notfälle oder kurzfristig aufeinander folgende Regenereignisse muss der Regenwasserspeicher mit einem Überlauf versehen werden.

5. Grünordnung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Das für die Wohnbebauung vorgesehene Plangebiet ist bisher eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerlandfläche. Als Bepflanzung sind innerorts entlang der L 280 sechs kleinere Obstbäume vorhanden. Davon können durch entsprechende Planvorgaben fünf der Obstbäume erhalten werden.

Im privaten Bereich sind folgende Begrünungen/Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Zufahrtbereiche dürfen nicht voll versiegelt werden
- Die un bebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit Baum- und Buschgruppen zu gestalten und zu unterhalten
- Je Bauplatz sind die im zeichnerischen Teil vorgegebene großkronige Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten

Die bauplatzseitige Böschung des Lärmschutzwalles wird den Baugrundstücken zugewiesen und ist mit einem privaten Pflanzgebot belegt.

In den Randbereichen des Bebauungsplanes soll durch ein privates Pflanzgebot eine intensive Eingrünung des Baugebietes erreicht werden.

Zwischen der L 280 und der geplanten Bebauung von „Reise I“ wird der geplante Lärmschutzwall sowie die Flächen zwischen Gehweg und Straße als Verkehrsgrün ausgewiesen, und soweit die Sichtfläche des Einmündungsbereiches es zulässt intensiv mit heimischen Gehölzen/Bäumen bepflanzt.

Durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach § 1a BauGB werden die zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Der Eingriff in die bisher intensiv landwirtschaftliche genutzte Fläche ist unvermeidbar, lässt sich jedoch durch die genannten Ausgleichsmaßnahmen minimieren. Der erforderliche Ausgleichsbetrag wird von der Gemeinde Dürnau mit dem im Zuge des AKP aufgestellten Entsiegelungskonzeptes und dem daraus resultierenden Ökopunkte-Guthaben kompensiert.

6. Immission, Schallschutz

Im Westen des Plangebietes grenzt auf ca. 190 m Länge die aus Bad Saulgau / Braunenweiler kommende Landstraße 280 an.

Ein Anbauverbotstreifen zum Landstraßenrand wird ausgewiesen.

Zur Minderung der Immission, ausgehend von der L 280, wird ein Lärmschutzwall erstellt.

An der Südseite des Baugebietes grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Grundstücke an. Bei der Bewirtschaftung derselben können kurzfristig (z. B. Ausbringung von Gülle) Lärm- und Geruchsmissionen entstehen.

In der Hirtengasse Gebäude 7, Flst. 865, befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinehaltung. Der Abstand zum ausgewiesenen Bebauungsplan „Reise I“ Wohngebiet (WA) beträgt bis zum ersten projektierten Wohngebäude ca. 200 m. Auf die aus dem Schweinestall möglichen Immissionen wird ausdrücklich hingewiesen.

7. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche aufgenommen.

Aufgestellt:
Altheim, 01.03.2010

Ausgefertigt:
Dürnau, 01.03.2010

Ingenieurbüro Schwörer GmbH
88499 Altheim
HK/he/2513

Köhler
Bürgermeister

IV. Bebauungsplan „Reise I“ – Umweltbericht

1 Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 BauGB)

1.1 Planerische Vorgaben

1.1.1 Europäisches Netz „Natura 2000“

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom März 2001 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich und sein unmittelbares Umfeld (Wirkraum) derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

1.1.2 Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein nach § 32 NatSchG besonders geschütztes Biotop.

1.1.3 Sonstige Schutzgebiete

Legende: ● = erheblich ○ = nicht erheblich / = keine Wirkung/nicht betroffen

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 21 NatSchG	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG	/
c)	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG; Landschaftsschutzgebiet gem. § 22 des NatSchG	/
d)	Flächenhafte Naturdenkmale nach § 24 des Naturschutzgesetzes	/
e)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG	/
f)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG	/
g)	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder festgesetzte Quellenschutzgebiete gemäß § 40 des WG für Baden-Württemberg sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG	/
h)	Gewässerrandstreifen nach § 68b des WG für Baden-Württemberg	/
i)	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	/
j)	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	/
k)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des Denkmalschutzgesetzes, Gesamtanlagen nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes	/

1.1.4 Regionalplan

Der Regionalplan – Region Donau/Iller trifft keine Aussagen zur überplanten Fläche.

1.1.5 Naturschutzrechtliche Einriffs- und Ausgleichsregelung

Das geplante Vorhaben lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

1.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt Beschreibung der Schutzgüter

1.2.1 Schutzgut Mensch

An das Plangebiet grenzt im Westen die von Bad Saulgau/Braunenweiler kommende Landstraße 280 an. Der Verkehr mit derzeit ca. 1.500 Fahrzeugen/Tag ist im Verhältnis gering, jedoch werden Emissionen auf das Baugebiet in geringem Umfang einwirken. Weiter westlich der L 280 befindet sich die in den letzten 40 Jahren entstandene Wohnbebauung von Dürnau. Im Norden des Plangebietes beginnt der eigentliche Dorfkern der sich dann in östliche Richtung entlang der Hirtengasse und Schnitzergasse bis zum Wäldenbach fortsetzt.

Nach Süden schließen landwirtschaftlich intensiv genützte Ackerflächen an. Das Baugebiet befindet sich am Rande, jedoch noch außerhalb von Immissions-schutzbereichen der örtlich vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe.

1.2.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und schützenswerte Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

1.2.3 Schutzgut Boden

Im Planungsbereich mit seiner Hanglage von im Mittel ca. 6 % ist Mutterboden schwach tonig/humos mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm anzutreffen.

Bei der als landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerfläche ist beim Boden von weitgehender ungestörter Struktur und Ertragsfähigkeit auszugehen.

Dem Schutzgut wird daher eine **mittlere ökologische Bedeutung** zugeordnet.

1.2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Der Grundwasserspiegel wird entsprechend der vorgegebenen Hanglage bei minimal über ca. 10 m anzutreffen sein.

Ca. 11 % voll versiegelte Flächen sind im Bestand vorhanden.

Ca. 4 % der Fläche besteht aus begleitendem Verkehrsgrün.

Die Restfläche von ca. 85 % besteht aus vorbelastetem intensiv genütztem Ackerland in Hanglage mit mittlerer bis geringer Grundwasserneubildung.

Bei der Wertung aller Einzelkriterien ist von einer **mittleren Bedeutung** des Schutzgutes auszugehen.

1.2.5 Schutzgut Klima

Ca. 11 % der Fläche sind durch verkehrliche Erschließungsflächen, insbesondere der L 280 versiegelt, und sind von geringer Bedeutung.

Ca. 4 % der Fläche ist begleitendes Verkehrsgrün und mit hoher Bedeutung einzustufen.

Ca. 85 % der Fläche besteht aus intensiv genutzten Ackerflächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung.

Deshalb wird dem Schutzgut „Klima/Luft“ eine **geringe Bedeutung** zugeordnet.

1.2.6 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Ca. 11 % der Fläche ist durch verkehrliche Erschließung (L 280) bereits vollversiegelt und hat keine große Bedeutung für das Schutzgut.

Ca. 85 % der Fläche bestehen aus Ackerfläche mit „intensive Bewirtschaftung“ und somit von geringer Bedeutung.

Die restliche Fläche, ca. 4 % Verkehrsgrün mit 6 mittelgroßen Obstbäumen ist im Hinblick auf das Schutzgut „Pflanzen- und Tierwelt“ mit hoch zu bewerten.

Bei Wertung aller Einzelkriterien ist von einer **mittlerer Bedeutung** des Schutzgutes auszugehen.

1.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das projektierte Baugebiet „Reise I“ befindet sich im Süden von Dürnau und bindet westlich und nördlich an die vorhandene Bebauung, und an den Dorfkern an. Durch die Osthanglage des Gebietes und die angrenzende hügelige Landschaft ist das Gebiet nur in geringem Umfang einzusehen.

Landschaftsschutz und Denkmalschutz werden nicht tangiert.

Aufgrund der zuvor beschriebenen Gegebenheiten wird dem Schutzgut eine **geringe Bedeutung** zugeordnet.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Für die Bebauung wird folgende Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt:
Bewertung [nach Kaule 1986 (vergl. Tabelle S. 107 und 119)]

Bestand

Baugebiet/Einzugsgebiet			<u>115 ar</u>	
davon:				
L 280 Braunenweiler Straße				
Straße befestigt				
13 ar	x	0 Pkt/ar		0 Pkt
Verkehrsrgrün Bankett, Böschung usw. L 280				
5 ar	x	30 Pkt/ar		150 Pkt
Landwirtschaftliche Grundstücke				
Ackerfläche intensiv genützt				
97 ar	x	20 Pkt/ar		1940 Pkt
Obstbäume mittelgroß im Bestand entlang der L 280				
6 St	x	20 Pkt/Baum		<u>120 Pkt</u>
Bestand				<u>2210 Pkt</u>

1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

1.3.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen, und passt sich an die angrenzende Wohnbebauung an.

Das projektierte Wohngebiet grenzt im Westen an die L 280 Bad Saulgau/Braunenweiler – Dürnau und an die dort angrenzende in den letzten 40 Jahren gewachsene Wohnbebauung an.

Im Norden befindet sich der Dorfkern von Dürnau.

Zwischen dem geplanten Baugebiet und der L 280 ist die Anlage eines ca. 2 m hohen Lärmschutzwalles vorgesehen. Mit dem Lärmschutzwall und einer geplanten intensiven Bepflanzung soll die Immission aus der übergeordneten L 280 wesentlich gemindert werden.

Für die Anbindung zum Ort und zum Schutz für Fußgänger und Radfahrer wird ein von der L 280 um 3 m abgesetzter Geh- und Radweg angelegt. Dadurch kann die hier vorhandene Obstbaumreihe weitgehendst erhalten und integriert werden, und es wird das vorhandene Landschaftsbild am Ortseingang nicht verändert.

Somit wird das Schutzgut Mensch in vollem Umfang berücksichtigt.

1.3.2 Arten und Biotope

Das vorhandene Verkehrsgrün mit 6 Obstbäumen entlang der Landstraße 280 wird bis auf einen Baum, der sich im Einmündungsbereich des Baugebietes in die L 280 befindet, erhalten.

Es wird sehr großen Wert darauf gelegt, möglichst viele Ausgleichsmaßnahmen im Planbereich zu erbringen.

Geplante Ausgleichsflächen im Planbereich:

A 1 / Pfg 1: Privates Pflanzgebot als Abgrenzung zum Baugebietsrand und öffentlichen Verkehrsflächen

Das private Pflanzgebot ist mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzung orientiert sich an der Artenliste in der Anlage Bebauungsplan. Der Unterwuchs ist als zweischürige Wiese mit hohem Anteil an Schmetterlingsblütlern und Doldenblütlern anzulegen.

A 2 / Pfg 2: Pflanzgebot, auf öffentlicher Grünfläche (Verkehrsgrünfläche)

Anpflanzung mit standortgemäßen Sträuchern in lockerer Anordnung.

Die Bepflanzung orientiert sich an der Artenliste in der Anlage Bebauungsplan. Der Unterwuchs ist als zweischürige Wiese mit hohem Anteil an Schmetterlingsblütlern und Doldenblütlern anzulegen.

A 3 / Pfg 3: Pflanzgebot, auf privaten Grünflächen

Grünflächen mit punktueller Bepflanzung, Rasenflächen, Schotterrasen, Rasenpflaster als Bestandteile von *Außenanlagen der Gebäude*.

Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen punktuell passend zum Gebäude, und den Nebenanlagen.

A 4 / Pfg 4: Pflanzgebot, Laubbäume privat (Standort variabel)

Je Bauplatz sind die im zeichnerischen Teil vorgegebenen Laubbäume zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und gegebenenfalls Ersatz zu pflanzen. Soweit möglich sollten die Bäume entlang der öffentlichen Fläche (dem Straßenraum zugeordnet) gepflanzt werden.

A 5 / Pfg 5: Pflanzgebot, großkronige Laubbäume öffentlich

Gezielte Neupflanzung von Laubbäumen im Verkehrsgrün (insbesondere im Lärmschutzwall). Die im Bebauungsplan vorgegebenen Standorte können nach Bedarf noch verändert werden. Die Bepflanzung orientiert sich an der Artenliste in der Anlage Bebauungsplan.

1.3.3 Schutzgut Boden

Durch Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18915 Blatt 2, fachgerechte Zwischenlagerung, Pflege und Wiederverwendung soll der Verlust von belebtem Boden vermieden werden. Baubedingte Beeinträchtigungen können auftreten.

Der im Zuge des Straßenbaus nicht wiederbenötigte Oberboden wird den Baugrundstücken zugeführt damit hier eine gute Grundlage für die neue Vegetation geschaffen werden kann.

1.3.4 Schutzgut Wasser

Die anstehenden Lehmböden unter der Mutterbodenschicht, sowie die Geländeneigung von über 5 % lassen eine unmittelbare örtliche Versickerung des Regenwassers nur im geringen Umfang zu.

Eine Regenwasserrückhaltung mittels vorgeschriebenen abbaubaren Zisternen ist für jeden Bauplatz Pflicht.

Das anfallende Dachflächenwasser aus den Zisternen wird in einem separaten Kanal abgeleitet. Bei einer zukünftigen Erweiterung des Baugebietes ist zusätzlich zur Entlastung des Wäldenbach der Bau eines Retentionsbeckens vorgesehen.

Straßen- und Hofflächenwasser wird über den Mischwasserkanal, den vorhandenen ausreichend bemessenen Regenüberlaufbecken „Stauraumkanal“ und über einen Freispiegel-Schmutzwassersammler dem Pumpwerk Kanzach zugeführt und in der Kläranlage Bad Buchau gereinigt.

1.3.5 Schutzgut Klima

Die Versiegelung durch Zufahrtsstraßen, Parkflächen und Gebäude verhindern die Produktion von Kalt- und Frischluft, da diese völlig andere Wärme- und Strahlungseigenschaften besitzen. In den Zwischenzonen von Bebauung und Freiräumen treten diese Veränderungen allerdings innerhalb kurzer Distanzen schnell zurück. Die Hanglage des Plangebietes wird diese Situation noch begünstigen. Durch eine intensive Randbegrünung werden die Beeinträchtigungen des Lokalklimas kompensiert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Lokalklimas sind nicht zu erwarten.

1.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Umfeld des Plangebietes lässt eine weitläufige Einsicht nicht zu. Das Baugebiet passt sich an die vorhandene Bebauung im Westen und Norden an.

Durch architektonische, gestalterische Merkmale und den Vorgaben im Bebauungsplan sollen Bauvorhaben dem Ortsbild angepasst werden.

Durch die intensive Randbegrünung und punktuelle Bepflanzung im Plangebiet wird sich im Laufe der Zeit die Einpassung ins Landschaftsbild vervollständigen.

Erholungsfunktionen werden nicht beeinträchtigt.

1.4 Umweltauswirkung des Vorhabens

Die Baumaßnahme stellt einen Eingriff nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 10 NatSchG dar. Sie führt in geringem Umfang zur Beseitigung von Vegetation und der Versiegelung von Boden. Diese werden durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und über ein weiteres erforderliches Guthaben aus dem Entsiegelungskonzept im Zuge der AKP-Planung erbracht.

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

1.4.1 Schutzgut Mensch

Das projektierte Wohngebiet grenzt westlich an ein in der Nutzung gleiches Gebiet, und im Norden an den Dorfkern an.

Die Konfliktsituation im Westen mit der Landstraße 280 wird durch die Anlage des Lärmschutzwalles und einer intensiven Begrünung desselben hier ihre Wirkung zeigen.

Während der Bauphase ist kurzfristig mit immissionsbedingten Belastungen, insbesondere durch Baumaschinen auf den benachbarten Wohnbereich zu rechnen.

Es sind bei den entstehenden umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

1.4.2 Schutzgut Arten und Biotope

Durch die äußere und innere Begrünung kann für die Tierwelt der Ausfall gegenüber der jetzt intensiv bewirtschafteten Ackerfläche voll kompensiert werden, insbesondere da auch im gesamten Umgebungsbereich keine Schutzgebiete vorhanden sind.

1.4.3 Schutzgut Boden

Durch die Ausweisung des Wohnbaugebietes und die Anlage von Erschließungsstraßen kommt es zum Verlust von Bodenfunktionen in diesem Bereich.

Die Größenordnung wird durch die Überbauung mit Nebenanlagen bestimmt.

Einzugsgebiet Bebauungsplan	ca.	115	ar
Davon vorhanden versiegelte Fläche L 280	ca.	13	ar
Erschließungsstraßen/Gehwege/L280	ca.	20	ar
Neuersiegelung im Bauplatzbereich maximal möglich	ca.	28	ar

1.4.4 Schutzgut Wasser

Rückhalte-Überschwemmungsgebiete sind mit dem Bebauungsplan nicht betroffen. Der Grundwasserspiegel wird auch im Zuge der Erschließung nicht angetastet. Durch die Erfassung des Dachflächenwassers mit abbaubaren Zisternen und Zuführung des Wassers in einer separaten Leitung zum Wäldenbach wird die Negativwirkung der Grundwasserneubildung weitgehendst kompensiert.

Durch die Herstellung eines Retentions-/Versickerungsbeckens beim Wäldenbach im Zuge einer weiteren Bebauung wird ein Ausgleich für das Schutzgut Wasser erreicht.

1.4.5 Schutzgut Klima

Die vorgesehene gegliederte Durchgrünung wird auf Dauer die anfänglich geringfügig negative Auswirkung kompensieren.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima insbesondere des Lokalklimas sind nicht zu erwarten.

1.4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Vorgaben der möglichen Bebauung und die Verwirklichung einer architektonisch gefälligen Bebauung, sowie durch eine wirksame Durchgrünung passen sich die Vorhaben im Bebauungsplanbereich in die Landschaft und in das teils bebaute Umfeld und Dorfgebiet ein.

1.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

1.5.1 Planung

Planung

Baugebiet/Einzugsgebiet 115 ar
davon:

L 280 Braunenweiler Straße Bestand und Freihalte-				
zone für Verbreiterung				
Straße befestigt				
14 ar	x	0 Pkt/ar		0 Pkt
Verkehrsgrün (Bankett, Böschung, Grünstreifen,				
Lärmschutzwall) usw. L 280				
11 ar	x	30 Pkt/ar		330 Pkt
Straßen und Geh-/Radwege befestigt, geplant				
19 ar	x	0 Pkt/ar		0 Pkt
Privates Pflanzgebot				
10 ar	x	30 Pkt/ar		300 Pkt
Grünflächen privat weitgehend naturnah ausgeführt				
14 ar	x	20 Pkt/ar		280 Pkt
Pflanzgebot großkronige Laubbäume öffentlich				
13 St	x	10 Pkt/Baum		130 Pkt
Pflanzgebot großkronige Laubbäume im Straßenraum				
öffentlich				
3 St	x	20 Pkt/Baum		60 Pkt
Pflanzangebot großkronige Laubbäume privat laut				
Vorgabe Bebauungsplan				
20 St	x	10 Pkt/Baum		200 Pkt
Pflanzgebot Obsthochstammbäume erhalten				
5 St	x	20 Pkt/Baum		100 Pkt
Überbaute Flächen projektiert				
Wohnhaus ca.		130 m ²		
Garage ca.		<u>36</u> m ²		
		166 m ² im Mittel		
10 Bauplätze	x	166 m ² =	1660 m ²	
17 ar	x	0 Pkt/ar		0 Pkt
Überbaute Flächen laut Bebauungsplan mit wasserdurchlässigen Belägen				
Hoffläche ca.		40 m ²		
Wege und ähnl. ca.		<u>15</u> m ²		
		55 m ² im Mittel		
10 Bauplätze	x	55 m ² =	550 m ²	
6 ar	x	10 Pkt/ar		60 Pkt
Restliche Rasen und Gartenfläche im Baugrundstück				
24 ar	x	15 Pkt/ar		360 Pkt
Zisterne mit Rückhalteraum				
Zisterne abbaubar Retentionsraum 4 m ³				
und weiterem Nutzvolumen nach Bedarf				
10 Geb.	x	5 Pkt/Geb.		50 Pkt

Trennung von Dachflächenwasser
 Erstellung mit Kostenmehraufwand eines
 separaten Dachflächenwasserkanal
 Ansatz für das Gesamtgebiet 50 Pkt

Planung 1920 Pkt

Differenz

Bestand	=	2210 Pkt
Planung	=	<u>1920 Pkt</u>
Ausgleichsbetrag	=	290 Pkt

1.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleich des im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung errechneten Ausgleichsbetrages von **310 Pkt.**

Die Gemeinde Dürnau hat im Zuge des Ausbaus der Hirtengasse eine Teilüberplanung des AKP und ein Entsiegelungskonzept erstellt, und dies in den Jahren 2004/2005 umgesetzt.

Die daraus resultierende Entsiegelungsfläche beträgt **5.347 m².**

Der Zuwendungssatz des Landes Baden-Württemberg hierfür beträgt 45 %.

Somit kann für den Ausgleich 55 % aus der entsiegelten Fläche herangezogen werden:

Entsiegelte Fläche	=	5.347 m ²
Anrechenbar 55 %	=	2.941 m ²
Anrechenbarer Ausgleich hierzu 10 Pkt/ar	=	<u>294 Pkt/ar</u>
29,4 ar x 10 Pkt/ar	=	<u>294 Pkt/ar</u>

Ausgleichsbetrag	=	290 Pkt.
Ausgleich Entsiegelung	=	<u>294 Pkt.</u>

Guthaben **4 Pkt.**

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz kann somit als ausgeglichen betrachtet werden.

1.6 Prognose der Entwicklung im Plangebiet und anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wird das Vorhaben nicht realisiert, wird das Plangebiet weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Neubaugebiet „Reise I“ nicht enthalten jedoch zur Fortschreibung aufgenommen. In den in 2003 aufgestellten „Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) für Dürnau ist das Plangebiet abwassertechnisch enthalten.

Das Neubaugebiet „Reise I“ passt sich in das Umfeld sehr gut ein. Eine anderweitige Nutzung ist durch die vorhandene angrenzende Wohnbebauung nicht möglich.

Die Gemeinde Dürnau ist derzeit nicht im Besitz von erschlossenen Bauplätzen.

Die Nachfrage nach Bauland insbesondere von örtlichen Einwohnern und Familien aus der Umgebung, sind der Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der dadurch erforderlichen Erschließung. Alternativstandorte stehen der Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung. Auch für innerörtliches Bauen im Ortszentrum stehen keinerlei Objekte oder Freiflächen zur Nutzung an, bzw. befinden sich solche im Immissionsschutzbereich von landwirtschaftlichen Betrieben.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zeigt, dass im Plangebiet ein Ausgleich nicht erreicht werden kann. Die Ausgleichsdifferenz sagt jedoch aus, dass versucht wurde durch eine geordnete Planung den Ausgleich bereits im Plangebiet weitgehendst zu kompensieren.

Planbedingte Umweltauswirkungen werden, so wie dargelegt, insbesondere durch Versiegelung und Überbauung heute in dieser Hinsicht nicht belasteter Flächen erzeugt. Dadurch sind die Schutzgüter aus dem Bereich „Natur und Landschaft“ betroffen. Für diese bestehen gleichwohl in der Regel günstige Möglichkeiten eines Ausgleichs, so dass zwar weiterhin im Eingriffsbereich Umweltauswirkungen verbleiben, die aber anderweitig ausgeglichen werden können.

Für den Ausgleich soll die aus dem Entsiegelungskonzept 2004/2005 wirksame entsiegelte Fläche herangezogen werden. Mit der entsiegelten Fläche von 5.347 m² ist der noch erforderliche Ausgleich zu realisieren (siehe 1.5.2).

1.7 Zusammenfassung

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (**Monitoring**).

Werden nun die in der Bebauungsplanung festgelegten Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, hätte der Bebauungsplan Umweltauswirkungen, die so nicht gewollt und damit auch nicht vorgesehen waren. Um dies zu vermeiden, soll die Durchführung der Maßnahme überwacht werden.

Die sachgerechte Durchführung/Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich der Realisierung der privaten Pflanzgebote werden von der Gemeinde Dürnau in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachbehörden überwacht.

Bei sorgfältiger Umsetzung des Projektes und Abwägung des Ergebnisses der Umweltprüfung kann dem Standort aus den dargelegten Gründen zugestimmt werden.

Aufgestellt:
Altheim, 01.03.2010

Ausgefertigt:
Dürnau, 01.03.2010

Ingenieurbüro Schwörer GmbH
88499 Altheim
HK/he/2513

Köhler
Bürgermeister