Stadt Pfullendorf

Begründung zur Klarstellungs- u. Ergänzungssatzung „Denkingen, 1. Änderung 2025/2026“

in Pfullendorf, Ortsteil Denkingen
nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

21. Mai 2026

Auftraggeber:
Stadt Pfullendorf
Bürgermeister Ralph Gerster
Kirchplatz 1
88630 Pfullendorf

Auftragnehmer:
365° freiraum + umwelt
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Tel.: 07551 94 95 58 0
www.365grad.com

Projektleitung:
Dipl. Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer
Tel. 07551 949558 4
b.siemensmeyer@365grad.com

Projektbearbeitung:
B.A. Ute Nestel
Tel. 07551 949558 23
u.nestel@365grad.com

M. Sc. Paul Rieger
Tel. 07551 949558 10
p.rieger@365grad.com

Projektnummer: 3342_bs

365° freiraum + umwelt
Kübler Seng Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure

Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Telefon 07551 / 94 95 58-0
Telefax 07551 / 94 95 58-9
info@365grad.com
www.365grad.com

Inhaltsverzeichnis

I Begründung 3
1.1 Ziel der Satzung, Rechtsgrundlagen 3
1.2 Rechtsgrundlagen 3
2 Räumlicher Geltungsbereich 4
2.1 Einbeziehung von Außenbereichsflächen (gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) 5
3 Übergeordnete Planungen 6
3.1 Flächennutzungsplan 6
3.2 Landschaftsplan 6
3.3 Regionalplan 7
3.4 Schutzgebiete 8
4 Planungsrechtliche Festsetzungen 9
4.1 Art der baulichen Nutzung 9
4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (1) BauNVO) 9
4.3 Ver- und Entsorgung, Erschließung 9
4.4 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 10
4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) 10
4.5.1 Maßnahmenkonzept 10
5 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft und Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen 13
5.1 Schutzgut Boden 13
5.2 Schutzgut Wasser 14
5.3 Schutzgut Klima / Luft 14
5.4 Schutzgut Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt 14
5.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 15
5.6 Kompensationsmaßnahmen 16
5.7 Eingriffs-Kompensationsbilanz 16
6 Eingriffs-Kompensationsbilanz 17
6.1 Schutzgut Boden 17
6.2 Schutzgut Pflanzen/Biotope/Biologische Vielfalt 19
6.3 Externe Kompensation 20
6.4 Fazit 21
II. Hinweise 22
III. Anhang 25

Anlage:

Zeichnerischer Teil und Satzung über die Klarstellung und Ergänzung M 1:1.000

I Begründung

1.1 Ziel der Satzung, Rechtsgrundlagen

Ziel und Zweck der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der im Zusammenhang bebauten Ortschaft Denkingen ist es,

- die Grenzen des Innenbereichs für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und
- durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen (baulicher Bestand bzw. Einzelgebäude im Außenbereich und Ergänzungsflächen) unter Berücksichtigung der ortstypischen Siedlungsstruktur einen geschlossenen und einheitlichen Ortsrand zu schaffen oder ortsansässigen Bürgern Bebauungsmöglichkeiten im Sinne einer ortsangepassten Entwicklung zur Verfügung zu stellen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 werden diese Satzungen miteinander verbunden.

Bei der Einbeziehung von derzeit noch nicht baulich genutzten Außenbereichsflächen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungsflächen) können nur solche Flächen einbezogen werden, die durch die angrenzende Bebauung geprägt sind. Die angrenzende Bebauung muss für die einzubeziehenden Flächen den städtebaulichen Rahmen bilden. § 34 (5) Satz 3 BauGB bestimmt, dass für diese Ergänzungsflächen die Eingriffsregelung des § 1a BauGB und die Vorschriften des § 9 Abs. 1a BauGB über die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes anzuwenden sind. Auf diese Flächen wird in der Planzeichnung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gesondert hingewiesen.

Mit der Satzung sollen baurechtliche Voraussetzungen für eine ortsangepasste Eigenentwicklung geschaffen werden. Eigenentwicklung heißt diesbezüglich, dass bauwilligen und ortsansässigen Bürgern einerseits die Möglichkeit und die planungsrechtliche Sicherheit für Baumaßnahmen und Umnutzung im Bestand eröffnet werden und – der vorhandenen städtebaulichen Struktur folgend – kleinräumige Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen werden. Die Satzung dient dem Erhalt und der langfristigen Sicherung des Ortsbildes und der charakteristischen Nutzungsstrukturen von Denkingen.

1.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juni 2024 (GBl. S. 2024, Nr. 40, S. 1)

2 Räumlicher Geltungsbereich

Gemäß § 34 (4) Satz 2 BauGB werden die Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB miteinander verbunden. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung mit einer Gesamtfläche von rund 0,19 ha ist der Planzeichnung zu entnehmen und umfasst die Flächen, die innerhalb des Bebauungszusammenhangs eines Ortsteils i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB liegen. Soweit diese Flächen schon vor Erlass der Satzung Innenbereichsflächen i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB waren, erfolgt durch die Satzung eine klarstellende Festlegung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (Klarstellungsflächen). Soweit diese Flächen bisher zum Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zählten, erfolgt durch die Satzung eine Einbeziehung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungsflächen).

Die Geltungsbereiche der Satzung grenzen direkt an die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Denkingen“ (2020). Die Ergänzungsflächen umfassen die Flurstücke 167 (teilweise) sowie 190/4 (teilweise).

Abbildung 1: rote Linie: Lage der Geltungsbereiche, weiße Linie: Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Denkingen“ (2020)

2.1 Einbeziehung von Außenbereichsflächen (gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Baulicher Bestand im Außenbereich und bisher nicht bebaute Flächen im Außenbereich (Ergänzungsflächen) werden gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB in den bereits im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Dabei handelt es sich bei den Ergänzungsflächen um einzelne, im Verhältnis zum gesamten Ortsteil untergeordnete Flächen, für die eine hinreichende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs vorliegt. Die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und entspricht den Grundzügen des Flächennutzungsplans.

Nach § 34 (5) Satz 3 BauGB sind nur für die Ergänzungsflächen die Eingriffsregelung des § 1a BauGB und die Vorschriften des § 9 Abs. 1a BauGB über die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft anzuwenden. Die Maßnahmen und Festsetzungen zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft orientieren sich an den möglichen Eingriffen. Die Zulässigkeit von Eingriffen in Sinne des § 1a Abs. 3, letzter Satz BauGB bleibt insoweit unberücksichtigt. Der künftig noch mögliche Eingriff in Natur und Landschaft ist im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie in seinen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu bewerten.

Vor diesem Hintergrund wird aus naturschutzrechtlicher Sicht beurteilt, inwieweit mit dem Eingriff verbundene Beeinträchtigungen zu unterlassen sind, mit welchen Maßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten werden (Minimierungsmaßnahmen) bzw. wie unvermeidbare Beeinträchtigungen zu beseitigen oder durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren sind. Hierfür werden entsprechende textliche Festsetzungen in die Satzung aufgenommen.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Wald und Illmensee (2004) sind die Flächen in Denkingen, in denen die räumlichen Geltungsbereiche dieser Satzung liegen, gemäß § 1 BauNVO nach ihrer allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Auch in der aktuell laufenden Fortschreibung sind die Geltungsbereiche als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

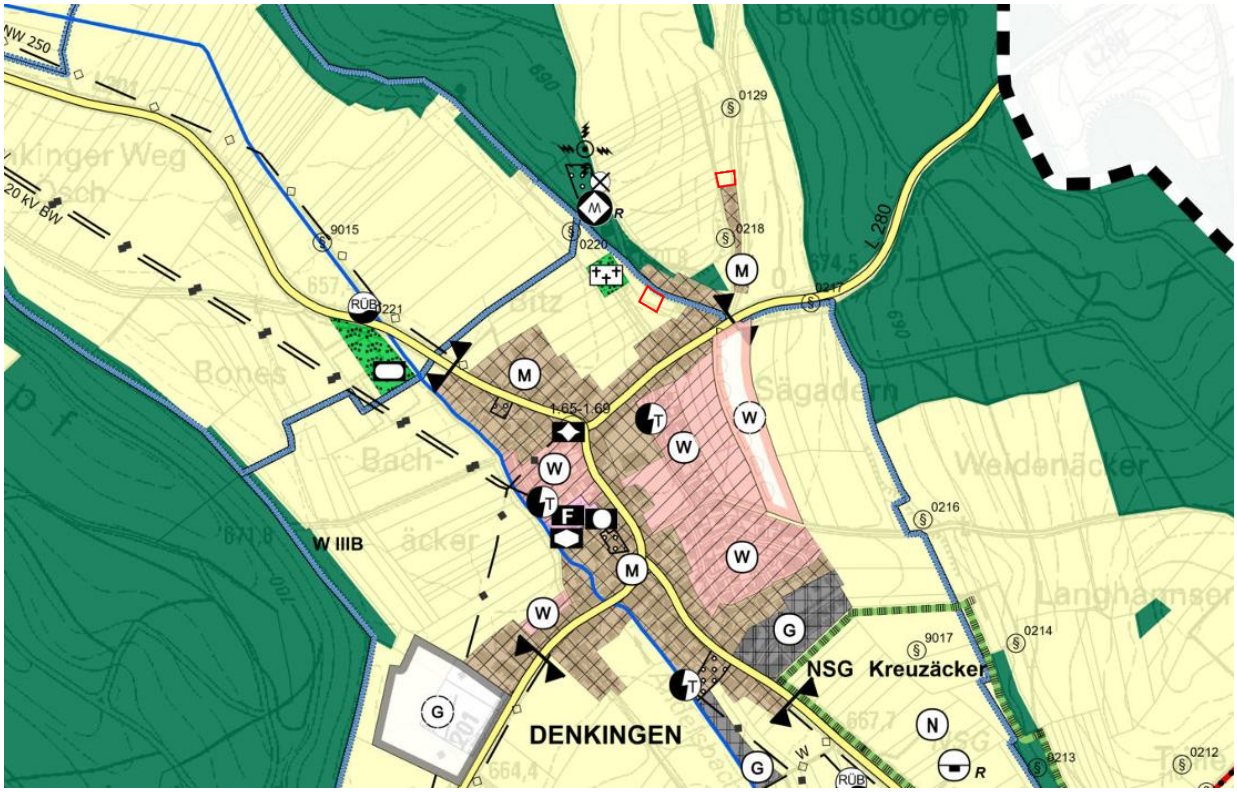

Abbildung 2: Auszug aus der Flächennutzungsplan-Fortschreibung (Vorentwurf Stand 2022), rote Linie: Lage der Geltungsbereiche

3.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft (2004) ist das südliche Plangebiet als Streuobstbestand und das nordwestliche Plangebiet als landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Einzelbäumen gekennzeichnet. Im Bereich der Ergänzungsfläche am Friedhof befindet sich eine Frisch- bzw. Kaltlusftabflussbahn und liegt zudem innerhalb des Wasserschutzgebiets „Andelsbachtal“, Zone IIIB (Rechtsverordnung vom 09.11.1988).

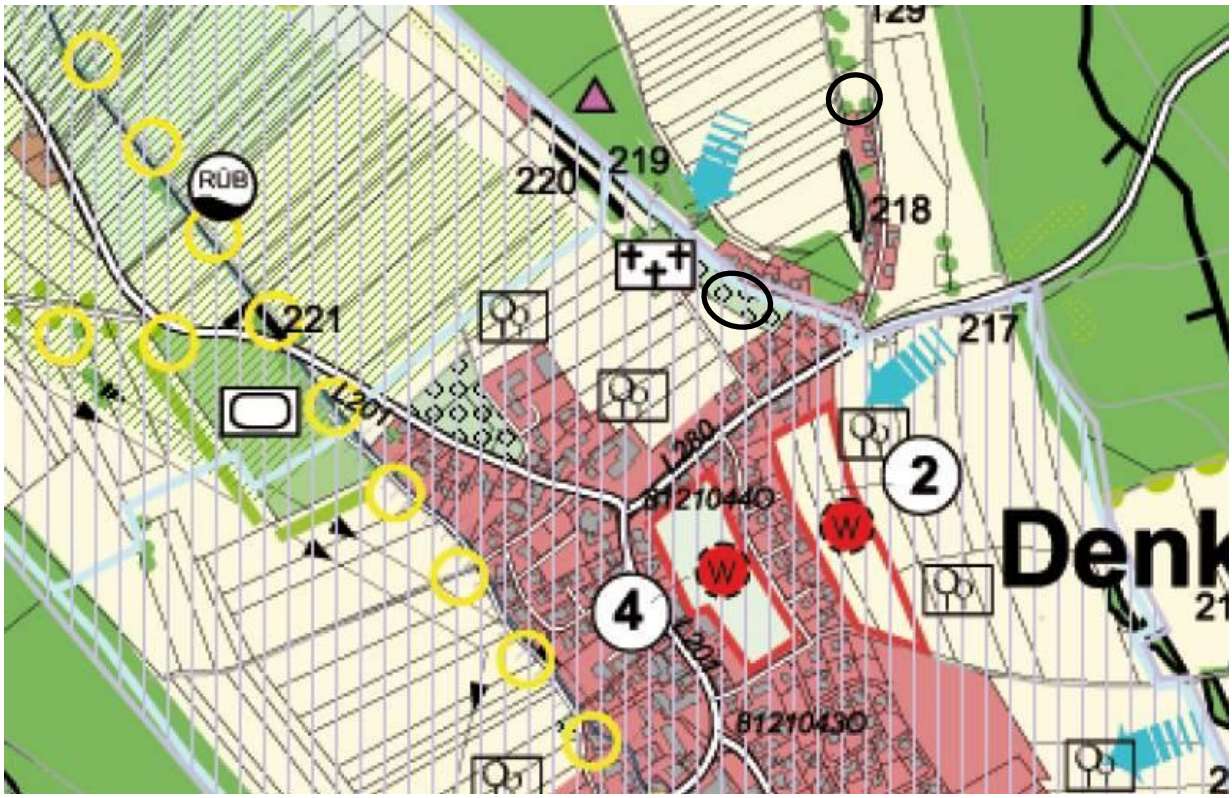

Abbildung 3: Auszug aus Landschaftsplan, schwarze umkreist: Lage der Geltungsbereiche, unmaßstäblich

3.3 Regionalplan

Der räumliche Geltungsbereich wird im wirksamen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (2023) ohne spezifische Nutzung dargestellt. Im westlichen Bereich von Denkingen ist im Bereich des Andelsbachs und im Südosten ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Entlang der L280 nach Ochsenbach ist in Teilen zudem ein Vorranggebiet für besondere Waldfunktionen ausgewiesen.

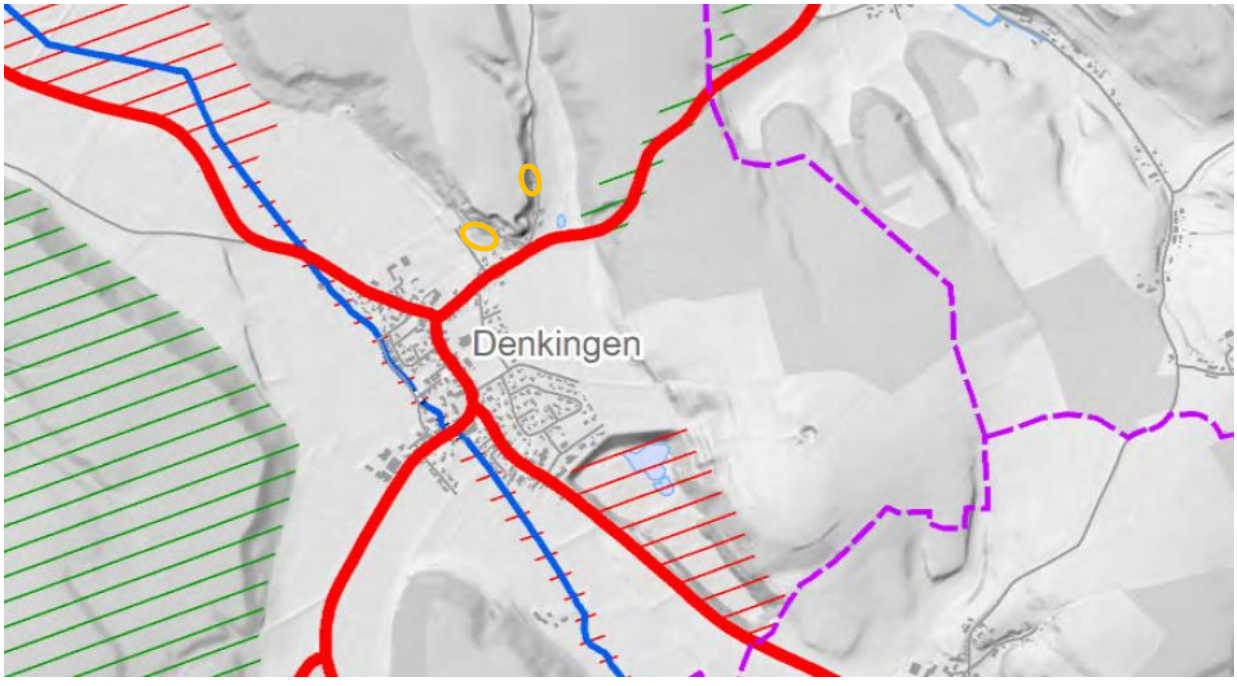

Abbildung 4: Auszug aus Regionalplan (Stand 24.03.2023), orangene Linie: Lage des Geltungsbereichs, unmaßstäblich

3.4 Schutzgebiete

Innerhalb der Geltungsbereiche sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

Der Plan des landesweiten Biotopverbundes (informelle Rahmenplanung des Landes BW) zeigt, dass sich angrenzend an den Bereich „Moosteich“ eine Feldhecke mit Trockenrasen auf einer Wegböschung, welche als Kernfläche für den Biotopverbund trockener Standorte ausgewiesen ist, befindet.

Abbildung 5: Lage und Abgrenzung der Biotopverbunde mittlerer Standorte, rote Linie: Lage des Geltungsbereichs, Quelle: LUBW – unmaßstäblich, abgerufen am 27.01.2026

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind. Diese Satzungen müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In ihnen können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden.

Auf die Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB sind die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden, d.h. das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind zu berücksichtigen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung setzt auf den Flurstücken 167 und 190/4 ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO fest. Festzuhalten bleibt, dass sich die Gebäude der Art der baulichen Nutzung nach in die Umgebung einfügen.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (1) BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird ausschließlich durch die Grundflächenzahl bestimmt, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Grundflächenzahl entspricht mit einer GRZ von 0,3 einer für den Denkingen charakteristischen Bebauung und trägt der Umgebung Rechnung.

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden.

Grenzbebauung (Flurstücksgrenze) ist nicht zulässig. Zu Flurstücksgrenzen hin müssen 3 m freigehalten werden.

Die Beurteilung der geplanten Gebäude folgt den Maßgaben des § 34 BauGB.

4.3 Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung der Gebiete erfolgt über die Straßen „Moosteich“ und Falkenstraße.

Versorgungsleitungen für Frisch- und Abwasser sowie für Elektrizität und Telekommunikation sind im bestehenden Siedlungsgebiet vorhanden und können entsprechend verlängert werden.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Versickerungsmulden auf den Grundstücken sind zulässig.

Die Nutzung von Erdwärme zu Heiz- oder Kühlzwecken (Erdwärmesonden, Grundwasserwärmepumpen bzw. Grabenkollektoren) ist unter gewissen Umständen und ggf. einzuhaltenden Auflagen im Wasserschutzgebiet (Flst. 190/4) möglich.

4.4 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten, Hoffläche und Stellplätze genutzt werden, als naturnahe Grünflächen (Garten, Wiesen, Obstwiesen) anzulegen und zu pflegen. Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Dem durch die vorliegende Planung in dem markierten Bereich der Ergänzungssatzung verursachten Eingriffs wird unter anderem Baumpflanzungen als Kompensationsmaßnahme im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Plangebietes zugeordnet. Die Maßnahmen sind durch den Grundstückseigentümer durchzuführen.

4.5.1 Maßnahmenkonzept

Die wesentlichen Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft sind mittels Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß zu reduzieren. Dabei sind wirksame Maßnahmen zum Boden- und Wasserschutz, zur Einbindung in die Landschaft und zur Kompensation verloren gehender Lebensräume für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt umzusetzen.

Vermeidungsmaßnahmen (V)

V1 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen oder anderen Bauchemikalien (z.B. Farben, Lacke, Verdünnungs-mittel, Lötzinn, Isolier- und Kühlmittel) sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Die Handhabung von Gefahrstoffen und Abfällen hat nach einschlägigen Fachnormen zu erfolgen. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt werden.

Begründung:

Wasser:	Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen
Boden / Wasser:	Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden, Oberflächengewässer und Grundwasser
Festsetzung:	Hinweis in der Satzung

Minimierungsmaßnahmen (M)

M1 Verzicht auf Oberflächen aus unbeschichtetem Metall

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, Fassadenbekleidungen etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titanzink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-

Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

Begründung Schutzgüter:

Wasser:	Minimierung der Akkumulation von Schwermetallen im Boden, Minimierung der Beeinträchtigung des Grundwassers durch Begrenzung des Eintrags von Schwermetallen
Festsetzung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M2 Verwendung insektenschonender, sparsamer Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind umweltverträgliche, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 3,50 m zu verwenden. Die Beleuchtung ist nach unten auszurichten und so zu konzentrieren, dass möglichst wenig Streulicht erzeugt wird. Zulässig sind nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (Lichttemperatur ≤ 3.000 K, z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten oder andere nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenverträgliche Leuchtmittel). Die flächige Anstrahlung von Fassaden ist nicht zulässig. Die Außenbeleuchtung ist mit Ausnahme der Straßenbeleuchtung im Zeitraum von 23:00 Uhr bis 5:00 Uhr abzuschalten, zu dimmen oder bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Einsatz von Bewegungsmeldern).

Begründung:

Tiere:	Minimierung der Verluste von nachtaktiven Insekten durch Flug zu den Leuchtquellen, Minimierung der Beeinträchtigung von Fledermäusen.
Landschaft / Mensch:	Reduzierung der nächtlichen Störwirkung, Minimierung der Eingriffe in das nächtliche Landschaftsbild
Festsetzung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Beleuchtungszeitraum als Hinweis

M3 Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Für öffentliche und private Stellplätze, Zufahrten zu Garagen und Carports, Fußwege sowie weitere geeignete Flächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster sowie versickerungsfähige Pflaster und Platten bzw. Platten mit großem Fugenanteil.

Begründung:

Boden:	Minimierung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt durch Teilversickerung von gering belastetem Niederschlagswasser
Wasser:	Reduktion des Oberflächenabflusses, Reduzierung von Abflussspitzen
Klima / Luft:	Verringerung der thermischen Belastung durch Aufheizung
Festsetzung:	§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Kompensationsmaßnahmen (K)

K1 Neupflanzung von Obstbäumen / Entw. eines Streuobstbestands (Flst. 190/4)

Westlich des Geltungsbereichs sind gemäß Planeintrag auf dem Flst. 190/4 8 Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind über mindestens 10 Jahre fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln. Für die geplante Streuobstwiese wird eine Fläche von 1.900 m² angesetzt.

Pflanzqualität: Mindestens H mB StU 12-14. Pflanzabstand untereinander mindestens 13 m x 15 m. Empfohlene Baumarten siehe Pflanzliste im Anhang. Fachgerechte Befestigung. Die Bäume sind gegen Verbiss zu schützen. Die genaue Lage wird in der Örtlichkeit festgelegt und kann bis zu 3 m vom Plan abweichen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Begründung:

Schutzgut Pflanzen & Tiere:	Schaffung von Nahrungs-, Brut- und Rückzugshabitaten, Stärkung der Lebensraum- und Vernetzungsfunktion für Tiere
Schutzgut Klima/Luft:	bioklimatisch ausgleichende Wirkung durch Transpiration, Schadstoff- und Staubfilterung
Schutzgut Mensch/ Landschaft:	Minimierung der Fernwirkung und Blickbeziehungen, Einbindung in das Landschaftsbild, Schaffung von Landschafts-Strukturelementen

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB

Abbildung 6: rot: Abgrenzung des Plangebiets, beige-grün: Lage der eingriffsnahen Kompensationsmaßnahme (K1)

K2 Ökopunkte aus einer Ökokontomaßnahme

Der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung werden zur Deckung des naturschutzfachlichen Kompensationsbedarfs Ökopunkte aus einer externen Ökokontomaßnahme zugeordnet. Eine Konkretisierung der Maßnahme erfolgt spätestens zum Satzungsbeschluss.

Festsetzung: Abbuchung und Zuordnung der Ökopunkte zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB, ggf. dingliche Sicherung durch Eintrag ins Grundbuch

5 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft und Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet der Ergänzungssatzung ist gem. §§ 14, 15 BNatSchG als Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu bewerten. Die zu erwartenden Eingriffe wurden ermittelt und sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Tabelle 1: Flächenbilanz

	Flächen in m²
Fläche gesamt	**3.925**
Fläche Geltungsbereich „Flst. 190/4“	3.111
Fläche Geltungsbereich „Flst. 167“	814
Davon:	
Geltungsbereich „Flst. 190/4“	
Überbaubare Fläche (GRZ 0,3 + zzgl. Nebenanlagen bis GRZ 0,45)	444
Nicht überbaubare Fläche	543
Grünfläche (Hecke, Streuobstwiese)	2.124
Geltungsbereich „Flst. 167“	
Überbaubare Fläche (GRZ 0,3 + zzgl. Nebenanlagen bis GRS 0,45)	279
Nicht überbaubare Fläche	341
Grünfläche (Garten)	194

5.1 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich der Flst. 190/4 und 167 erstreckt sich auf „Parabraunerde aus Schmelzwasserschottern“. Es handelt sich dabei um mäßig tief und tief entwickelte Parabraunerde, stellenweise schwach erodiert sowie mit Vergleyung im nahen Untergrund; Böden unter Obstbau verbreitet rigolt. Die Böden besitzen eine mäßig tief bis tiefe Gründigkeit sowie eine mittlerer bis hohe Wasserdurchlässigkeit (BK50, LGRB).

Für die Eingriffsflurstücke liegen unterschiedliche Bodenfunktionswerte vor:

Flst. 190/4: Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 2,0 (mittel)

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 2,0 (hoch)

Filter und Pufferfunktion: 3,0 (mittel)

Flst. 167: Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 2,0 (mittel)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 3,0 (hoch)
Filter und Pufferfunktion: 2,0 (mittel)

Durch die Einbeziehung der Außenbereichsflächen gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB werden insgesamt ca. 4.000 m² (0,4 ha) dem Innenbereich zugeordnet. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,55 (zzgl. 50 % Nebenanlagen) können rund 700 m² (723) einer Überbauung zugeführt werden.

Für das Plangebiet sind keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden. Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen dennoch sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z. B. Geruch nach Mineralöl o. Ä., Verfärbungen oder Fremdkörper), ist unverzüglich das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu informieren.

5.2 Schutzgut Wasser

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Grundwassers ist nicht zu erwarten. Es befinden sich keine Oberflächengewässer in unmittelbarer Nähe zu den jeweiligen Geltungsbereichen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

Niederschlagswasser von Grundstücken ist gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu beseitigen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Beim Bau von Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik anzuwenden. Für Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind Flächenversickerung und Muldenversickerung (siehe ATV-Arbeitsblatt A138) anzuwenden. Im Einzelfall wird die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrund-eigenschaften sollte im Bereich der Steilböschung von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden- Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Die zunehmende Gefahr von Starkregenereignissen ist in der Planung zu berücksichtigen. Insbesondere auf den im Hangbereich gelegenen Bauflächen sind bei Bedarf entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

5.3 Schutzgut Klima / Luft

Die bestehende Luftzirkulation in Denkingen wird durch die Entwicklung der Eingriffsflächen nicht nennenswert beeinträchtigt. Durch Einhaltung einer Grundflächenzahl von 0,3 (bis max. 0,45) wird der Frisch- bzw. Kaltluftstrom von angrenzenden Flächen unerheblich beeinträchtigt. Siedlungsrelevante Beeinträchtigungen durch Bebauung der Ergänzungsfläche sind auszuschließen.

Die Pflanzung von Obstbäumen (s. Kap. 4.5.1) dient der Klimaanpassung, die Bäume wirken ausgleichend auf das Mikroklima (Dämpfung der Tagesgänge von Strahlung und Wind).

5.4 Schutzgut Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt

Die Plangebiete der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfassen in ihrem Bestand jeweils Fettwiesen mittlerer Standorte. Strukturiert werden die Grünflächen durch vereinzelte Obstbäume.

Auf dem Flurstück 190/4 stocken drei Einzelbäume, darunter ein älterer Birnbaum (1), ein jüngerer Kirschbaum (2) sowie eine mittelalte Birke (3). Im Geltungsbereich des Flurstücks 167 befindet sich zudem ein jüngerer Apfelbaum (4). Es wird auf die nachfolgende Baumliste verwiesen:

Tabelle 2: Baumliste

Nr.	Deut. Name	St.-Durchm. (cm)	St.-umfang (cm)	Höhe (m)	Kr.-Durchm. (cm)	Vitalität	Bewertung	Sonstiges
1	Birne	65	205	7-8	8	+-	XXX	Astlöcher/Höhlen
2	Kirsche	28	35	5-6	6	+-	X	-
3	Birke	49	155	5-6	5	+-	XX	Mehrstämmig
4	Apfel	51	150	3-4	4	+-	X	Baumspalte

Die in den jeweiligen Geltungsbereichen befindlichen Einzelbäume werden vollständig entfernt bzw. gerodet.

Abbildung 7: Einzelbäume in den Geltungsbereichen der Satzung (rot = Flst. 190/4, schwarz = Fl.st 167)

Da die Kartierung der Wiesen außerhalb der Vegetationszeit stattfand, konnten keine gesicherten Aussagen über die Artenvielfalt bzw.-zusammensetzung getroffen werden. Aufgrund der eher extensiven Bewirtschaftung der Grünflächen wird jedoch von typischen Fettwiesen mittlerer Standorte ausgegangen.

Die Bestandsbäume mit der Nummerierung „1“ und „4“ weisen altersbedingt Baumquartiere in Astlöchern und Spalten auf, wodurch eine Habitateignung für Fledermäuse und Gehölzbrüter besteht.

Die festgesetzten Baumpflanzungen auf dem Flurstück 190/4 in Form der Entwicklung einer Streuobstwiese stellen eine Bereicherung und Ergänzung der vorhandenen Strukturelemente für Flora und Fauna dar, welche die mit dem Eingriff verursachten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen- und Tierwelt minimieren.

5.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Maßgebliches Ziel der Satzung ist die Erhaltung des charakteristischen Landschafts- und Ortsbildes von Denkingen. Die Satzung begrenzt baulich nutzbare Bereiche auf den bestehenden Siedlungszusammenhang. Durch eine ortstypische Gestaltung der Baukörper, sodass sie in Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile untereinander nicht verunstaltend wirken und sich an die vorhandene Bebauung integrieren, kann das Ortsbild gewahrt bleiben.

5.6 Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich des Eingriffs auf den Flurstücken 190/4 und 167 in Natur und Landschaft – insbesondere die Schutzgüter Pflanzen, Biotopverbund, Biologische Vielfalt, Tiere, Boden und Landschaftsbild wird eine eingriffsnahe, flurstücksbezogene Ausgleichsmaßnahme in Gestalt einer Streuobstwiesenentwicklung in der Satzung verankert (Flst. 190/4). Des Weiteren wird anteilig Ökopunkte aus einer externen Ökokontomaßnahme zugeordnet. Die Maßnahme wird zum Satzungsbeschluss konkretisiert.

5.7 Eingriffs-Kompensationsbilanz

Alle befestigten Flächen auf den Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, u.a.) herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

Die mit der Bodenversiegelung verbundenen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen werden durch den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau gemindert.

Die Schutzgüter Klima/Luft, Mensch/Erholung sind aufgrund der örtlichen Situation untergeordnet betroffen und können durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt und Orts-/Landschaftsbild werden im Falle des Baugrundstücks 190/4 durch eine entsprechende Kompensationsmaßnahme (Einzelbaum- und Heckenpflanzung) auf dem minimiert.

Verbleibende erhebliche Eingriffe auf dem Flurstück 167 werden durch die anteilige Zuordnung einer Maßnahme in Wintersulgen, Gemeinde Heiligenberg, Bodenseekreis kompensiert. Die Zuordnung ist vertraglich gesichert.

Der Ausgleich des Flurstück 190/4 erfolgt innerhalb bzw. angrenzend an das Baugrundstück. Die Umsetzung wird durch öffentlich-rechtliche Verträge gesichert.

Für die Eingriff bzw. den naturschutzfachlichen Ausgleich auf den Flst. 190/4 und 167 werden sowohl flurstücksbezogene wie externe Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

6 Eingriffs-Kompensationsbilanz

6.1 Schutzgut Boden

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden wurde gemäß Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (2013) in Verbindung mit dem Heft 23 der LUBW (2010) erstellt. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Böden erfolgt nach Heft 23. Für die Ermittlung der Ökopunkte wird die jeweilige Wertstufe mit 4 multipliziert („ÖP [Gesamtbew. x 4]“).

Tabelle 3: Eingriffs-Kompensationsbilanz Schutzgut Boden (Flst. 190/4)

BESTAND								
aktuelle Nutzung	Fläche (m²)	Bewertung						Bilanzwert
		NB	AW	FP	NV	Wertstufe (Gesamt-bewertung)	ÖP (Wert-stufe. x 4)	ÖP x A [m²]
versiegelte Fläche	65	0,0	0,0	0,0	*	0,00	0,00	0
unversiegelte Fläche	3.046	2,0	2,0	3,0	*	2,33	9,33	28.429
Summe	3.111							28.429

PLANUNG								
geplante Nutzung	Fläche (m²)	Bewertung						Bilanzwert
		NB	AW	FP	NV	Wertstufe (Gesamt-bewertung)	ÖP (Wert-stufe. x 4)	ÖP x A [m²]
WA versiegelbare Grundfläche	444	0,0	0,0	0,0	*	0,00	0,00	0
WA nicht versiegelbare Grundfläche	543	2,0	2,0	3,0	*	2,33	9,33	5.068
Unversiegelte Fläche	2.124	2,0	2,0	3,0	*	2,33	9,33	19.824
Summe	3.111							24.892

10 % Abschlag für baubedingte Eingriffe	-354
Bilanz Differenz (Planung - Bestand)	-3.891

ÖP	Ökopunkte
NB	Natürliche Bodenfruchtbarkeit
AW	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
FP	Filter und Puffer für Schadstoffe
NV	Sonderstandort für naturnahe Vegetation

Bewertungsklassen (Funktionserfüllung):
0 keine (versiegelte Flächen)
1 gering
2 mittel
3 hoch
4 sehr hoch

Das Bauvorhaben auf dem Flst. 190/4 verursacht einen **Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden in Höhe von insgesamt 3.891 Ökopunkten.** Die Kompensation erfolgt durch funktionsübergreifende Kompensationsmaßnahmen.

Tabelle 4: Eingriffs-Kompensationsbilanz Schutzgut Boden (Fldt. 167)

BESTAND								
aktuelle Nutzung	Fläche (m²)	Bewertung						Bilanzwert
		NB	AW	FP	NV	Wertstufe (Gesamt-bewertung)	ÖP (Wert-stufe. x 4)	ÖP x A [m²]
Versiegelte Fläche	10	0,0	0,0	0,0	*	0,00	0,00	0
unversiegelte Fläche	804	2,0	3,0	2,0	*	2,33	9,33	7.504
Summe	814							7.504

PLANUNG								
geplante Nutzung	Fläche (m²)	Bewertung						Bilanzwert
		NB	AW	FP	NV	Wertstufe (Gesamt-bewertung)	ÖP (Wert-stufe. x 4)	ÖP x A [m²]
WA nicht versiegelbare Grundfläche	341	2,0	3,0	2,0	*	2,33	9,33	3.183
WA versiegelbare Grundfläche	279	0,0	0,0	0,0	*	0,00	0,00	0
Unversiegelte Fläche	194	2,0	3,0	2,0	*	2,33	9,33	1.811
Summe	814							4.993

10 % Abschlag für baubedingte Eingriffe	-251
Bilanz Differenz (Planung - Bestand)	-2.762

ÖP	Ökopunkte
NB	Natürliche Bodenfruchtbarkeit
AW	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
FP	Filter und Puffer für Schadstoffe
NV	Sonderstandort für naturnahe Vegetation

Bewertungsklassen (Funktionserfüllung):
0 keine (versiegelte Flächen)
1 gering
2 mittel
3 hoch
4 sehr hoch

Durch das Bauvorhaben auf dem Flst. 167 ergibt sich einen **Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden in Höhe von 2.762 Ökopunkten.** Die Kompensation erfolgt durch funktionsübergreifende Kompensationsmaßnahmen.

6.2 Schutzgut Pflanzen/Biotope/Biologische Vielfalt

Die Ermittlung des Kompensationsbedarf für das Schutzgut Pflanzen/Biotope/Biologische Vielfalt erfolgt ebenfalls anhand des gemeinsamen Bewertungsmodells der Landkreise BO, RV und SIG auf Basis der Ökokontoverordnung von Baden-Württemberg.

Tabelle 5: Eingriffs-Kompensationsbilanz Schutzgut Pflanzen/Biotope/Biologische Vielfalt für die Ergänzungssatzung (Flst. 190/4)

BESTAND					
Nr.	**Biotoptyp**	**Fläche (m²)**	**Grund-wert**	**Bioto p-wert**	**Bilanz-wert**
33.40	Wirtschafts-/Fettwiese*	3.046	13	10	30.460
45.10b	Einzelbaum auf mittelwertigem Biotoptyp (3 Stück, jeweiliger Stammumfang x 6 Ökopunkte)				2.670
60.20	Schuppen/Bauwerk	65	1	1	65
	Summe	**3.111**			**33.195**

*Abschlag um 0,8: intensive Bewirtschaftung, artenarme Ausprägung, Verdichtung durch regelmäßige Befahren

PLANUNG				
Nr.	**Biotoptyp**	**Fläche (m²)**	**Biotopwert**	**Bilanz-wert**
Allgemeines Wohngebiet (WA), Grundfläche 987 m², GRZ = 0,3, Versiegelung bis 45 %				
60.10	WA überbaubare / versiegelbare Grundfläche (= 45 %)	444	1	444
60.50	WA nicht versiegelbare Grundfläche (= 55 %)	543	6	3.258
Grünfläche				
45.40b	(K1) Neupflanzung Obstbäume / Entw. eines Streuobstbestands (Flst. 190/4)	2.008	17	34.136
41.22	(K2) Festsetzung (private) Grünfläche / Feldhecke	116	14	1.624
	Summe	**3.111**		**39.462**

Bilanz Differenz (Planung - Bestand)	**6.267**

Für das Schutzgut Pflanzen/Biotope/Biologische Vielfalt entsteht durch den geplanten Eingriff unter Berücksichtigung der im Eingriffsflurstück 190/4 vorgesehen Kompensationsmaßnahmen ein **Kompensationsüberschuss in Höhe von 6.267 Ökopunkten.**

Tabelle 6: Eingriffs-Kompensationsbilanz Schutzgut Pflanzen/Biotope/Biologische Vielfalt für die Ergänzungssatzung (Flst. 167)

BESTAND					
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grund-wert	Biotop-wert	Bilanz-wert
33.40	Wirtschafts-/Fettwiese	804	13	13	10.452
45.10b	Einzelbaum auf mittelwertigem Biotoptyp (Stammumfang x 6 Ökopunkte)				540
60.10	Bauwerk/Gartenhütte	10	1	1	10
	Summe	**814**			**11.002**

PLANUNG				
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m²)	Biotopwert	Bilanz-wert
Allgemeines Wohngebiet (WA), Grundfläche 620 m², GRZ = 0,3, Versiegelung bis 45 %				
60.10	WA überbaubare / versiegelbare Grundfläche (= 45 %)	279	1	279
60.50	WA nicht versiegelbare Grundfläche (= 55 %)	341	6	2.046
Grünfläche				
60.60	Festsetzung (private) Grünfläche / Garten	194	6	1.164
	Summe	**814**		**3.489**

Bilanz Differenz (Planung - Bestand)	-7.513

Für das Schutzgut Pflanzen/Biotope/Biologische Vielfalt ergibt sich aus dem Eingriff auf dem Flst. 167 ein **Kompensationsdefizit in Höhe von 7.513 Ökopunkten.**

Tabelle 7: Gesamtbilanz

Flst. 190/4	Ökopunkte
Schutzgut Boden	-3.891
Schutzgut Pflanzen & Biologische Vielfalt	6.267
GESAMT	**2.376**

Flst. 167	Ökopunkte
Schutzgut Boden	-2.762
Schutzgut Pflanzen & Biologische Vielfalt	-7.513
GESAMT	**-10.275**

Insgesamt ergibt sich für die Schutzgüter Boden, Pflanzen/Biotope/Biologische Vielfalt ein Kompensationsüberschuss von 2.376 für das Flst. 190/4 sowie ein Kompensationsdefizit von 10.275 Ökopunkten für das Flst. 167, welches durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist.

6.3 Externe Kompensation

Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen/Biotope wird die Kompensationsmaßnahme K1 – „Neupflanzung von Obstbäumen / Entw. eines Streuobstbestands (Flst. 190/4)“ umgesetzt sowie Ökopunkte aus einer externen Kompensationsmaßnahme (K2) zugeordnet.

6.4 Fazit

Tabelle 8: Gesamtbilanzen

Gesamtbilanz Flst. 190/4

	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Boden	-3.891
Kompensationsmaßnahme Boden	0
Ausgleichsbedarf Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt	6.267
Kompensationsmaßnahme Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt	0
GESAMT	**2.376**

Gesamtbilanz Flst. 167

	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Boden	-2.762
Kompensationsmaßnahme Boden	0
Ausgleichsbedarf Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt	-7.513
Zuordnung von Überschuss Ökopunkte aus Maßnahme "K1 – Neupflanzung von Obstbäumen / Entw. eines Streuobstbestands (Flst. 190/4)“	2.376
Ökopunkte aus einer externen Ökokontomaßnahme	7.899
GESAMT	0

Durch die Entwicklung einer Streuobstwiese kann der Eingriff auf Flst. 190/4 mit einem Kompensationsüberschuss von 2.376 Ökopunkten ausgeglichen werden. Der Überschuss aus der Maßnahme „K1“ kann in Verbindung mit der Zuordnung von Ökopunkten aus einer externen Ökokontomaßnahme verwendet werden, um den Eingriff auf Flst. 167 mit auszugleichen. Die zugewiesene Ökokontomaßnahme wird zum Satzungsbeschluss konkretisiert.

Das Vorhaben ist daher im naturschutzrechtlichen Sinn gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG als kompensiert zu betrachten.

II. Hinweise

1. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikationsverbindungen wird über die Versorgungsträger sichergestellt. Die Müllentsorgung erfolgt über das Entsorgungssystem des Landkreises Sigmaringen.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke können im Zuge der Erschließungsmaßnahme an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Die Anschlusspunkte sind die bestehenden Wasserversorgungsleitungen in Denkingen. Die entsprechenden Vorschriften, Verordnungen und Richtlinien der Regionalnetze Linzgau bezüglich der Wasserversorgung sind von den Bauherren einzuhalten.

2. Bodenschutz

Der anfallende Erdaushub ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken unterzubringen. Auf die Pflichten zur Beachtung des Bodenschutzgesetzes BBodSchG wird hingewiesen. Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden. Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen: Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Vor-Ort-Verwendung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Gesichtspunkt ist bereits bei der Planung Rechnung zu tragen. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub getrennt bis zur weiteren Verwendung zu lagern. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischung mit Bodensubstrat ausgeschlossen werden können. Unbrauchbare oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.

Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Sollte bei den Bauvorhaben anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen / Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten.

Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z. B. Geruch nach Mineralöl o. Ä., Verfärbungen oder Fremdkörper) ist unverzüglich das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu informieren.

Während der Baumaßnahmen sind Störungen des Bodenprofils, Verdichtung und Verschmutzung des Bodens, insbesondere auf künftigen Vegetationsflächen zu vermeiden. Zu beachten sind hierbei DIN 18300 (Erdarbeiten) und 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke).

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen-AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

3. Schutz des Oberbodens

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung des Oberbodens im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung. Lagerung des Oberbodens in Mieten von höchstens zwei Metern Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Bei der Verwertung des humosen Bodenmaterials in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden. Auf ein Befahren der Böden mit schweren Baumaschinen ist zu verzichten. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Beim Befahren des Bodens ist auf trockene Wetterverhältnisse zu achten.

4. Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen oder anderen Bauchemikalien (z.B. Farben, Lacke, Verdünnungs-mittel, Lötzinn, Isolier- und Kühlmittel) sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Die Handhabung von Gefahrstoffen und Abfällen hat nach einschlägigen Fachnormen zu erfolgen. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt werden.

5. Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern

Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreis-lauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Versickerung vor Ort. Die Sickermulden müssen eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht aufweisen, sind ansprechend zu gestalten und zu begrünen. Geeignete Maß-nahmen sind u. a. auch Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung.

Begründung:

Erhalt der natürlichen Grundwasserneubildung im Gebiet. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Verringerung der Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen.

6. Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben

Beachtung der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach für detaillierte Informationen (http://www.vogelglas.info/). (Schweizer Vogelwarte/ Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D. & Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempach.).

7. Erhalt und Schutz angrenzender Gehölzstrukturen und Wiesenflächen

Die im Plangebiet und daran angrenzenden Einzelbäume (11 Bäume innerhalb, ein Baum außerhalb) sind langfristig zu erhalten.

Während der Bauzeit sind die Bäume gemäß einschlägiger Fachnormen durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Beschädigung der Baumkronen und Wurzeln ist auszuschließen. Die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Geräten hinter dem Zaun sind unzulässig. Bei Abgang oder erforderlicher Rodung ist gleichwertiger Ersatz (gem. Pflanzliste im Anhang) auf dem Grundstück zu pflanzen.

8. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

9. Reduktion von Lichtemissionen

Die Außenbeleuchtung ist mit Ausnahme der Straßenbeleuchtung im Zeitraum von 23:00 Uhr bis 5:00 Uhr abzuschalten, zu dimmen oder bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Einsatz von Bewegungsmeldern).

10. Rodung der Gehölze während der Wintermonate

Sofern erforderlich, sind Rodung von Bäumen außerhalb der Fledermaus-Sommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann in Absprache mit dem Landratsamt von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass keine Quartiere und / oder Gelege von den Arbeiten betroffen sind.

Stadt Pfullendorf, den .....

Ralph Gerster, Bürgermeister

III. Anhang

1. Pflanzliste

Hochstamm-Obstbäume in regionaltypischen Sorten; autochthones Pflanzmaterial, Qualität: 2xv m.B., StU 12-14 cm. Sie sind mind. mittels Zweipflock zu befestigen, dauerhaft und fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Äpfel	
Alkmene	Berner Rosenapfel
Biesterfelder Renette	Brettacher
Ernst Bosch	Französische Goldrenette
Geflammter Kardinal	Gelber Edelapfel
Goldparmäne	Himbeerapfel aus Holowaus
Jacob Fischer	Kaiser Wilhelm
Korbiansapfel	Krügers Dickstiel
Mutterapfel	Ontario
Prinz Albrecht	Wealthy
Wiltshire	Zuccalmaglio
Birnen	
Köstliche von Charneu	Doppelte Philippsbirne
Österreichische Weinbirne	Prinzessin Marianne
Frühe von Trevoux	Vereinsdechantsbirne
Gaishirtle	Schweizer Wasserbirne
Sülibirne	
Kirschen	
Hedelfinger	Sam
Brennkirsche Schwarzer Schüttler	
Zwetschgen	
Hauszwetschge Typ Gunzer	Hauszwetschge Typ Schüfer
Quitte	
Cydonia oblonga	Quitte, Halb- bis Hochstamm
Walnuss	
Juglans regia	Hochstamm

2. Fotodokumentation

Blick von der Falkenstraße auf den südwestlichen Geltungsbereich (Flst. 190/4)

Blick über das randliche Plangebiet zum Friedhof

Blick von Westen nach Osten über das Plangebiet (Flst. 167)

Blick von Süden nach Norden über das Plangebiet (Flst. 167)