B E G R Ü N D U N G zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 „Zwischen Schönauer Straße und Grubachweg" mit Grünordnungsplan vom 22.02.2005

1. Anlass der Aufstellung

Der Stadtrat hat am 27.05.2003 beschlossen für den Bereich zwischen Grubachweg und Schönauer Straße einen Bebauungsplan aufzustellen und für den gesamten Geltungsbereich eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB zu erlassen.

Anlass hierzu war die am 25.06.2001 erfolgte Einreichung eines Bauantrages für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Geräteraum zwischen dem Grubachweg und dem Grubach in der bachbegleitenden Grünfläche.
Das beantragte Bauvorhaben erzeugt städtebauliche und bodenrechtliche Spannungen, hat möglicherweise Folgefälle zur Konsequenz und steht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan. Es besteht eine Planungserfordernis, um die Gesamtentwicklung entlang des Bachlaufes zu steuern, zu gestalten und die öffentlichen und privaten Belange in Einklang zu bringen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der bachbegleitenden Grünflächen, die von Bebauung frei zu halten sind, für die Sicherung des Hochwasserschutzes und für die städtebauliche Ordnung getroffen werden.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und Inhalt der Planung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lindau vom 20.12.1985 stellt entlang des Grubaches den „Bachlauf mit Uferschutzstreifen" dar. Für die bebauten Bereiche sind „gemischte Bauflächen" dargestellt.
Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist die Sicherung der bachbegleitenden Grünflächen entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan, die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Grünzuges, die Wahrung des Ortsbildes Hoyren und die Gewährleistung des Hochwasserschutzes (Freihaltung natürlicher Rückhalteräume). Weitere Ziele sind die Freihaltung des Grünzuges von Bebauung und die Steuerung der baulichen Nutzung mit landwirtschaftlichen Hofstellen, einzelnen Wohnhäusern und einem Handwerksbetrieb.

4. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Hoyren und umfasst die Flurstücke 453/1, 455/3, 453/4, 455 (Teilfläche), 457, 459/1, 459/6, 891/1, 892, 892/1-7, 893/1, 897/1, 900/4, 922/2 (Grubach) und 925/2 (Teilfläche Grubachweg).

Die Grenzen des Geltungsbereiches beschreiben sich wie folgt:

- Im Norden :
  Die Nordgrenzen der Fl.Nr. 453/1, 455 und 900/4 Gemarkung Hoyren
- Im Osten:
  Die Westbegrenzung der „Schönauer Straße"
- Im Süden:
  Die Nordbegrenzung der Straße „Im Wiesengrund"
- Im Westen:
  Die Ostbegrenzung des „Grubachweges" und ds landwirtschaftlichen Weges, der sich im Anschluss an den Grubachweg nach Norden fortsetzt.

Das Planungsgebiet umfasst rund 1,35 ha.

Das Gebiet liegt im Ortsbereich Hoyren in nördlicher Ortsrandlage und ist durch den Bachlauf des Grubaches geprägt, der in einem kleinen bewaldeten Tobel am Fuße einer steilen Böschung durch das Gebiet fließt. Die Siedlungsstruktur besteht aus landwirtschaftlichen Hofstellen und Einzelhäusern (Wohnhäuser, Handwerksbetrieb) mit teilweise größeren Freiflächen. Im Norden sind Obstbauflächen vorhanden, die zu ausgedehnten Obstplantagen nördlich von Hoyren überleiten. Im Süden des Geltungsbereiches bestehen beidseits des Grubach Gartenflächen.

5. Landschaftsplanerische Analyse

Das Stadtbauamt beauftragte die Bürogemeinschaft stadt-land-see mit der Erstellung eines landschaftsplanerischen Gutachtens für den Bebauungsplan. In diesem wurden folgende Punkte bearbeitet:

- Bestandsaufnahme und Analyse des Naturhaushaltes in seinen Einzelfaktoren Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten/Biotope, Landschaftsbild für den Umgriff des Bebauungsplanes und dessen unmittelbarer Umgebung, soweit räumlich-strukturelle Beziehungen erkennbar sind.

- Zusammenfassende Bewertung des Gebietes anhand der Vorgaben des bayerischen „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (StMLU 2003).

- Erstellung eines stadt- und landschaftsplanerischen Zielkonzeptes:

  - Erhalt des charakteristischen Ortsbildes: Abgrenzung und Gestaltung der privaten Grünflächen aus ökologischer Sicht (Bachlauf) und zur Ausgestaltung als innerörtlicher Grünzug (Konkretisierung Vorgaben FNP),

  - Abgrenzung der Bauflächen zur Sicherung des Hochwasserschutzes.

In einem weiteren Gutachten der Bürogemeinschaft stadt-land-see vom 10.2.2005 sind die aufgrund der Festsetzungen zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen einer Eingriff-Ausgleichs-Bilanz bewertet. Grundlage hierfür ist der Bayr.Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

6. Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept

6.1 Grün- und Freiflächen / Grünordnung

Die Entwicklung des Grünzuges entlang des Grubach westlich und östlich der Schönauer Straße entspricht den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes von 1984 (Ausweisung von Grünzügen entlang Gewässer). Westlich der Schönauer Straße (im Bereich des Bebauungsplanes) sind der Grubach mit Ufergehölzen und Hanggehölzen sowie die privaten Grünflächen mit dichten Baumbestand elementare Bestandteile des im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzuges Grubach.

Eine Bebauung der im FNP dargestellten Grünflächen würde auch dem mittel- bis langfristig zu verfolgenden Ziel der Vernetzung von Grün- und Freiflächen westlich und östlich der Schönauer Straße zu einem zusammenhängenden Grünzug entgegen stehen.

Die Entwicklung des Grünzuges entspricht auch wasserwirtschaftlichen Zielen, insb. der Gewährleistung eines ausreichenden Hochwasserschutzes am Grubach. Mit einer Freihaltung der Uferbereiche und angrenzender Grün- und Freiflächen kann eine Verschärfung der Situation im Unterlauf vermieden werden.

Durch die Umgestaltung bisher vermauerter in naturnahe Ufer und den Erhalt von Gehölzen wird auch eine ökologische Aufwertung des Gewässers erreicht und eine ökologische Vernetzung im gesamten Gewässerverlauf möglich.

Auch in klimatologischer Hinsicht ist die Erhaltung und Vernetzung der bestehenden Grünflächen bedeutsam, da hierdurch eine Durchlüftung und Abkühlung der Wohnbebauung an der Schönauer Straße erreicht wird.

Ziele und Maßnahmen zur Grünordnung sind wie folgt:

a) Sicherung und Entwicklung Grünzug entlang des Grubach

- Vollständige Freihaltung der Uferbereiche am Grubach von Bebauung zur Erhaltung und Entwicklung des Grünzug Grubach als ortsbildprägendes Grünelement entsprechend dem Flächennutzungsplan
- Langfristig Verlegung der Trafostation (Flst. 459/1) auf einen Standort abseits des Ufers
- Sicherung und Entwicklung des Gehölzbestandes auf privaten Gartenflächen

b) Grubach: Gewährleistung eines ausreichenden Hochwasserschutzes und Stärkung der ökologischen Gewässerfunktionen

- Vollständige Freihaltung der Uferbereiche am Grubach von Bebauung zur Gewährleistung eines ausreichenden Wasserabfluss bei Starkregenereignissen
- Naturnaher Ausbau der Bachufer

- Sicherung und Entwicklung des Gehölzbestandes auf privaten Gartenflächen

c) Biotop 8424-123 Grubach-Tobel: Sicherung und Entwicklung

- Ostböschung im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstellen: Erhalt der Gehölze und Entwicklung als Pufferflächen zum Grubach; Vermeidung großflächiger Abholzungen im Bereich der Ufer- und Tobelböschungen; Nachpflanzung der ausgelichteten Stellen auf der Ostböschung.

- Westböschung: Beseitigung der Ablagerungen (Bauschutt und Gartenabfälle), Kompostmieten, Hangverbauungen und Stufen; in erosionsgefährdeten Bereichen Sicherung der Hangbereiche durch naturnahe Böschungverbauung.

d) Streuobstwiese auf Teilfläche Flst. 453/1:

- Erhalt und Entwicklung der Hochstamm-Streuobstwiese

e) Die Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes sind eingebunden in eine städtebaulich-freiraumplanerische Entwicklungsstrategie im Umfeld des Bebauungsplanes

Die im Bebauungsplan vorgesehenen gestalterischen, ökologischen und wasserwirtschaftlichen Ziele und Maßnahmen sollen mittel- bis langfristig schrittweise auch im Unterlauf östlich der Schönauer Straße weitergeführt werden (Offenlegung und naturnahe Gestaltung des Grubach, soweit städtebaulich möglich):

- Gewährleistung eines ausreichenden Hochwasserschutzes am gesamten Grubach

- Grünzug Grubach: Weiterführung östlich der Schönauer Straße, Offenlegung des Grubach soweit nutzungsbedingt und siedlungsstrukturell möglich

- Grünzug Grubach: Verbindung zum Dorfanger Hoyren durch aufwertende Gestaltungsmaßnahmen Schönauer Straße und am Dorfanger Hoyren

- im Oberlauf des Grubach Verbesserung der Wasserrückhaltung im natürlichen Gelände durch Renaturierung von Feuchtgebieten

6.2 Bauliche Nutzung und Bauflächen

Nördlich und südlich des Weges mit Fl.Nr. 453/3 sind die bebauten Quartiere entsprechend den vorgeprägten Nutzungen für zwei landwirtschaftliche Betriebe, einen Handwerksbetrieb und das Wohnen als Dorfgebiet festgesetzt. Die Abgrenzung des Dorfgebietes zu den von Bebauung freizuhaltenden Grünflächen ist entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen worden.

Für die zukünftige Weiterentwicklung der beiden landwirtschaftlichen Betriebe umfahren die Baugrenzen großflächig die Quartiere des Dorfgebietes. Auf der Fl.Nr. 457 ermöglichen die Baugrenzen im südlichen Teil des Grundstückes eine zusätzliche Bebauung unter Wahrung der wasserwirtschaftlichen und ökologischen Belange.

Der Ausschluss der Nutzungen entsprechend § 5 (2) 5 u. 9 BauNVO sowie § 5 (3) BauNVO wird damit begründet, dass der vorhandene Nutzungscharakter gestärkt und das Ortsbild am Eingang des Ortsteiles Hoyren weitgehend erhalten bleiben soll.

7. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Zu 1.2: Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Eine Bebauung der privaten Grünflächen würde der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes widersprechen (Ausweisung von Grünzügen entlang Gewässer) . Die privaten Grünflächen mit ihrem Baumbestand sind elementare Bestandteile des im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzuges beidseits des Grubaches. Im Falle einer Bebauung würde der Grünzug zwischen Grubach und Dorfanger Hoyren auf etwa 100 m unterbrochen werden. Die derzeit bestehende Sichtverbindung zwischen den privaten Grünflächen mit dichtem Gehölzbestand und dem baumbestandenen Dorfanger Hoyren wäre beeinträchtigt.

Die vorgesehene Freihaltung der Uferbereiche und der angrenzenden Grün- und Freiflächen dient auch dem Hochwasserschutz. Eine Bebauung würde bei Hochwasser eine Verschärfung der Situation im Unterlauf bewirken. Hochwässer, möglicherweise auch in stärkerem Umfang als bisher, können für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden, zumal Teile des Grubaches zwischen Schönauer Straße und Tobelstraße noch verrohrt sind. Angesichts der in den letzten Jahren zunehmenden Häufung lokaler Starkregen- und regionaler Dauerregenereignisse sollten generell alle Gewässerufer von Bebauung frei bleiben. Eine Bebauung der im FNP dargestellten Grünflächen würde die aus wasserwirtschaftlicher, gewässerökologischer und naturschutzfachlicher Sicht begrüßenswerte Renaturierung des Grubach westlich der Schönauer Straße bzw. Öffnung des Bachlaufes östlich der Schönauer Straße konterkarieren.

Weiterhin entsprechen die Zielsetzungen des Bebauungsplanes dem mit seiner aktuellen Gesamtfortschreibung vom 01.04.2003 unlängst in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Im LEP sind im Abschnitt Ziele unter B-I-3.2.1 „Wasserhaushalt" folgende Zielvorstellungen formuliert: *Bei Abflussregelungen sollen die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des gesamten Flussgebietes beachtet werden. Eine Verringerung von Abflussextremen soll angestrebt werden. Die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen, insbesondere durch Beschränkung der Bodenversiegelung, soll angestrebt werden.* Unter B-I-3.3.1 „Hochwasserschutz" wird ausgeführt: *Überschwemmungsgebiete sollen in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteräume, insbesondere an den Gewässern, erhalten oder reaktiviert und von konkurrierenden Nutzungen, insbesondere von Bebauung, frei gehalten werden.*

Das Grundstück mit Fl.Nr. 459/6 in den nach Flächennutzungsplan von Bebauung freizuhaltenden Grünflächen ist auch aufgrund seines Zuschnittes für eine Bebauung ungeeignet. Das auf Stelzen geplante Einfamilienhaus würde auf diesem schmalen Grundstück unmittelbar am Bachlauf des Grubaches städtebauliche Spannungen erzeugen und damit eine gravierende Beeinträchtigung der vorgenannten städtebaulichen und freiraumplanerischen Ziele bewirken.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes und damit die Ignorierung des dargestellten Bachlaufes des Grubaches mit Uferschutzstreifen kann nicht befürwortet werden. Hier sind die öffentlichen Belange höher als die privaten Belange zu werten.

Zu 1.4: Befestigung von Verkehrsflächen
Mit der Maßnahme kann Niederschlagswasser verstärkt in den Boden versickern. Damit wird die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes gemindert und die Belastungen der Kanalisation reduziert.

Zu 1.5: Ausweisung privater Grünflächen, Erhaltung von Gehölzen und Pflanzbindungen
Die privaten Grünflächen mit ihrem Baumbestand sind elementare Bestandteile des im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzuges Grubach. Zusammen mit dem Dorfanger Hoyren sind sie im Eingangsbereich von Hoyren in hohem Maße ortsbildprägend.

Mit den Pflanzbindungen soll eine möglichst natürliche Gestaltung der Freianlagen erreicht werden. Angestrebt wird entlang des Grubaches die Entwicklung natürlicher Bachbegleitgehölze und auf den uferferneren Gartenflächen standörtlich passende und den Naturraumbedingungen entsprechende Gehölze.

Zu 1.6: Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Mit den Maßnahmen sollen die naturraumtypischen Biotopstrukturen gestärkt und in geschädigten Bereichen wieder hergestellt werden. Bei weiterer unkontrollierter Entwicklung droht am Grubach kurz- bis mittelfristig eine deutliche Wertminderung der Biotopfläche (z.B. durch Zerstörung der natürlichen Krautschicht, Verhinderung der natürlichen Gehölzverjüngung, Eindringung von Störungszeigern). Zur Entwicklung des Gehölzbestandes entlang des Grubach und auf den angrenzenden Böschungen sind verschiedene gezielte Maßnahmen erforderlich (Beseitigung von Ablagerungen und Verbauungen, Nachpflanzung ausgelichteter Gehölze, Anlage ergänzender Saumgehölze als Pufferflächen).
Auch die Hochstamm-Streuobstfläche auf Teilfläche Flst. 453/1 ist bei Ausbleiben von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen in ihrem Bestand mittel- bis langfristig nicht gesichert.

Zu 1.7: Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Die Qualität des Grünzuges am Grubach wird wesentlich von dem vorhandenen Baum- und Gehölzbestand auf den privaten Grünflächen und im Bereich der

Biotopfläche bestimmt. Aufgrund ihrer landschafts- und ortsbildprägenden Bedeutung sind die Gehölze unbedingt zu erhalten.

Zu 1.8: Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Die naturnahe Böschungsgestaltung der Ufer des Grubach dient dem Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses, da in naturnahen Gewässer das Wasser verzögerter abgeführt wird als in kanalisierten Gewässern. Auch aus gewässerökologischer Sicht stellt die Renaturierung des Grubach westlich der Schönauer Straße eine wichtige Maßnahme dar.

Hinweis:

Eine gesonderte Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da der Bestand innerhalb des Geltungsbereiches nicht wesentlich verändert wird und der Bebauungsplan aus dem landschaftsplanerischen Gutachten der Bürogemeinschaft stadt-land-see vom 08.07.2004 entwickelt wurde.

Lindau, den 22.02.2005
STADTBAUAMT LINDAU (B)

Speth
Leiter des Stadtbauamtes

ANLAGE

Stadt Lindau
(Bodensee)
Stadtbauamt
Bregenzer Straße 6-12
88131 Lindau (B)

Bebauungsplan Nr.97 "Zwischen Schönauer Straße und Grubachweg"

Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nach §§18-21 BNatSchG

10.Februar 2005

stadt
land
see

Bürogemeinschaft
Landschaftsarchitektur, Landschaftsplanung,
Ökologische Gutachten, GIS-Lösungen

Marktplatz 4 D-88131 Lindau/Bodensee Tel. 08382-750156 Fax -750158
http://www.stadt-land-see.de email: stern@stadt-land-see.de

Bearbeitung: Dipl.Ing.Stefan Stern

1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Bebauungsplan Nr.97 wird für den bereich zwischen Schönauer Straße und Grubachweg die bauliche Nutzung „Dorfgebiet" (MD) mit Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 festgesetzt. Entsprechend §1a Abs.3 Satz5 BauGB ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich nicht erforderlich, *soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.* Das bedeutet, dass eine zukünftige Bebauung, die sich im Rahmen der aktuell zulässigen Grundflächenzahl bewegt, nicht ausgleichspflichtig ist. Nach derzeitigem Flächennutzungsplan der Stadt Lindau sind die Flächen als Mischgebiet ausgewiesen und können somit bereits jetzt nach §17 BauNVO 1990 mit einer max. GRZ 0,6 bebaut werden.

Somit muss im vorliegenden Fall entsprechend §1a Abs.3 Satz5 BauGB die Eingriffsregelung nicht berücksichtigt werden.

Nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde Lindau (Schreiben vom 12.01.2005) könne der vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes jedoch zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen. Aus diesem Grunde wird die Empfehlung gegeben, die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

In der vorliegenden Untersuchung wird der durch die Festsetzungen zu erwartende Eingriff quantitativ ermittelt und die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen hinsichtlich ihrer Anrechenbarkeit als Ausgleichsflächen untersucht.

2 Ermittlung Ausgleichsbedarf

Der Ausgleichsbedarf wurde rechnerisch ermittelt anhand des Bay.Leitfadens zur Eingriffsregelung [1]).

a) Ermittlung Eingriffsschwere

Die Ermittlung der Eingriffsschwere erfolgt im vorliegenden Fall anhand der Differenz zwischen der *aktuell bestehenden*, durch die vorhandene Bebauung vorgegebene GRZ (0,28) und der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ (0,6). Mit der rechnerischen Differenz von 0,32 ergibt sich **Eingriffstyp B: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad.**

---

[1]) BAY.STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN - StMLU - (2003): Leitfaden des Bay.Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen - AG "Eingriffsreglung in der Bauleitplanung": Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; 2.erweiterte Auflage

c) Naturschutzfachliche Bewertung des Gebietes, Ermittlung Eingriffsfläche

Die als Dorfgebiet ausgewiesene Fläche umfasst **6.750 qm.**

Die naturschutzfachliche Bewertung des Gebietes erfolgt anhand von Plan 2 des Landschaftsplanerischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr.97 [2]). Danach umfasst das gesamte Eingriffsgebiet bereits bebaute Flächen mit Garten- und Hofbereichen. Davon sind die Gebäude der Wertstufe I unten, die Garten, Hof- und Randbereiche der Wertstufe I oben zuzurechnen:

Bebaute Flächen	Wertstufe I unten	1.700 qm
Hof-, Garten-, Randbereiche:	Wertstufe I oben	5.050 qm

Als Eingriffsfläche werden nur die nicht bebauten Flächen der Wertstufe I oben berücksichtigt.

Die in Plan 2 des Gutachtens dargestellten Gehölzflächen im Bereich des landwirtschaftlichen Anwesens waren damals nach Luftbildinterpretation abgegrenzt. Aufgrund der Berücksichtigung der Eingriffsregelung wurde eine Überprüfung im Gelände vorgenommen. Nach Neuabgrenzung sind die Gehölze demnach von dem Eingriff nicht betroffen.

d) Festlegung des Kompensationsfaktors unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Mit Eingriffsschwere Typ B und Fläche geringer Bedeutung beträgt die Spanne des anzusetzenden Kompensationsfaktors 0,2 – 0,5 .

Zur Verringerung der Eingriffsfolgen bezgl. Naturhaushalt und Orts-/Landschaftsbild werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Im Bereich der privaten Verkehrs- und Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten: Verwendung sickerfähige Beläge .
- Dachbegrünung der Nebengebäude (Garagen und Carports)
- Fassadenbegrünung der Nebengebäude und der landwirtschaftlichen Nutzgebäude (mindestens eine Fassadenseite)
- Einbau von Regenwasserzisternen

Mit diesen Minderungsmaßnahmen kann der Kompensationsfaktor mit 0,3 angesetzt werden.

e) Ermittlung Ausgleichsbedarf

5.050 qm * 0,3 = **1.515 qm**.

---

2 *stadt-land-see* (2004): Landschaftsplanerisches Gutachten Bebauungsplan Nr.97 „Zwischen Schönauer Straße und Grubachweg", i.A. Stadt Lindau (B) - Stadtbauamt; Bearbeitung: Dipl.Ing. Stefan Stern

3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Im Umgriff des Bebauungsplanes sind folgende Flächen als Ausgleichsflächen anzurechnen:

- **Grubach** - Flst. 922/2 -: naturnahe Böschungsgestaltung Bachbett Grubach (Festsetzung 1.8) **= 400 qm**

- **Biotop 8424-123** - 897/1, Teilflächen Flst. 895/1 und Flst. 99/4 – Beseitigung Garten- und Bauschuttablagerungen, der Treppen, Kleinmauern und sonstigen Befestigungen auf der Hangböschung und im Bachbett; Neubepflanzung der aufgelichteten Stellen auf der Ostböschung; bei abgängigen Gehölzen Nachpflanzungen innerhalb des Bestandes (Teilfläche von Festsetzung 1.6) **= 500 qm**

- **Östlicher Randbereich Biotop 8424-123** – Teilflächen Flst. 455 und 922/2 – Im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle Pflanzung Gehölze als Vorbau und Puffer zum Biotop (Teilfläche von Festsetzung 1.6) **= 350 qm**

- **Streuobstwiese** – Teilflächen Flst. 453/1– Erhalt und Nachpflanzung des Streuobstbestandes **= 450 qm**

Summe **1.700 qm**

4 Eingriff-Ausgleich-Bilanz

In nachfolgender Tabelle sind die Eingriffsflächen den Ausgleichsflächen gegenüber gestellt. Es ergibt sich ein Ausgleichsüberschuss von 185 qm.

Ausgleichsbedarf qm	Ausgleichsflächen qm	Saldo
1.515 qm	1.700 qm	**+ 185 qm**

./.