

ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Das Plangebiet umfasst den östlichen Grundstücksteil der ehemaligen Bettfedernfabrik, die ihren Betrieb eingestellt hat. Der westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplan angrenzende Teil der ehemaligen Bettfedernfabrik wurde als „Fabrik am See“ revitalisiert und mit nicht störenden Gewerbebetrieben neu belegt. Eigentümer sowohl dieses Bereiches als auch des Bereichs des Bebauungsplans sind die ARGUNA GmbH und die Langenargener Wirtschaftspark GmbH & Co.KG.

Mit der Aufgabe des Betriebs haben die bisherigen Hallenflächen der Bettfedernfabrik ihre Funktion verloren. Mit der Aufgabenstellung des Bebauungsplans soll das bisher gewerblich genutzte Areal neu geordnet und einer überwiegenden Wohnbebauung zugeführt werden. Zusätzlich soll im nordwestlichen Bereich eine Stellplatzfläche für die „Fabrik am See“ eingerichtet werden. Ein bestehendes Gebäude, in dem sich ein Kindergarten befindet, soll in seinem Bestand gesichert werden.

ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

In der am 15.12.2003 genehmigten Änderung des Flächennutzungsplans des Verwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn-Langenargen ist das Plangebiet als Mischgebiet und allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen.

ANDERE BEBAUUNGSPLÄNE

Im südöstlichen Teil greift der Bebauungsplan in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Langenargen Bleichweg-Ost ein. Im Überschneidungsbereich der Bebauungspläne werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Bleichweg-Ost geändert.

Im übrigen Bereich, mit Ausnahme der bestehenden Hallenfläche, für die kein Bebauungsplan existiert, greift der Bebauungsplan in den Geltungsbereich des als Entwurf beschlossenen Bebauungsplans Mühlstrasse I ein. Im Überschneidungsbereich werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Mühlstrasse I aufgehoben.

STÄDTEBAULICHES KONZEPT / ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Die Festsetzungen des Bebauungsplans basieren auf einem zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf. Dieser sieht vor, dass die bestehenden Hallen und Nebengebäude vollständig abgebrochen und durch eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern ersetzt werden. Die in den Bebauungsplänen Mühlstrasse I und Bleichweg-Ost enthaltenen Grünflächen werden dabei vollständig von der Bebauung ausgenommen und als private Grünflächen mit dem Nutzungszweck Parkanlage festgesetzt. Das bestehende Leitungsrecht des Abwasserkanals wird eingehalten.

Die Bebauung gruppiert sich entlang des Bleichwegs in zwei Reihen. Die campusartige Anordnung führt zum Erhalt von Freiflächen und Durchblicken.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages erfolgt die Erschließung vollständig auf privater Basis über die Mühlstrasse. Ein innerer verkehrsberuhigter Bereich bindet die Gebäude an das Wegenetz an. Der überwiegende Stellplatzbedarf der Wohnbebauung wird in einer Tiefgarage angeordnet. Zusätzlich sind Besucherstellplätze am Gebäude möglich.

Der nordwestlich zwischen Bebauung und Mühlbach vorgesehene Parkplatz ist für die „Fabrik am See“ vorgesehen.

Eine Zufahrt zur geplanten Wohnbebauung vom Bleichweg ist nicht vorgesehen und wird durch ein Zufahrtsverbot ausgeschlossen.

Aktuelle Verkehrszählungen (Juli/August 2003) ergeben eine deutlich höhere Verkehrsbelastung im Bleichweg als in der Mühlstraße. Aufgrund weiterer Entwicklungen im Yachthafenbereich ist zudem im Bleichweg mit einer künftigen Verkehrszunahme zu rechnen.

Um einen planerischen Spielraum offen zu halten, wird für die Bebauung ein Baufenster festgelegt, innerhalb dessen die Grund- und Geschossflächen in einem bestimmten Spielraum verteilt werden kann. Die Gebäude sind jedoch in ihrer Maximalgröße entsprechend des städtebaulichen Entwurfs begrenzt. Unter Berücksichtigung der bestehenden Umgebungsbebauung und der angrenzenden „Fabrik am See“ ist die Bebauung entlang des Bleichwegs zweigeschossig + mögliches Attikageschoss und in der rückwärtigen Zeile dreigeschossig + mögliches Attikageschoss angelegt.

Zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse ist eine maximale Gebäudehöhe festgelegt. Diese Gebäudehöhe lässt sowohl Flachdach als auch ein geneigtes Dach zu. Die damit möglichen Gebäudehöhen liegen mit der Bebauungszeile entlang des Bleichwegs unter der bisherigen Hallenhöhe und mit der Bebauung in der zweiten Reihe geringfügig über der Gesamthöhe der bestehenden Werkhallen, insgesamt jedoch unter der Höhe der angrenzenden Gebäude der „Fabrik am See“. Grund- und Geschossflächen sind sowohl für das Einzelgebäude als auch für die Gesamtfläche innerhalb des Baufeldes als absolute Zahlen angegeben. Die vorgegebene zulässige Grundfläche bezieht sich auf das Hauptgebäude, mit dem nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung anzurechnenden Anlagen darf die zulässige Grundfläche um 50% überschritten werden.

Die in den Bebauungsplänen Mühlstrasse I und Bleichweg-Ost enthaltenen Grünflächen werden flächengleich in den Bebauungsplan übernommen und als private Grünflächen mit den entsprechenden Bindungen im Bebauungsplan abgesichert.

Ein Nutzungskonflikt zwischen geplanter Wohnbebauung und der angrenzenden „Fabrik am See“ kann deshalb nicht erkannt werden, da sich seit der Renovierung der Fabrikgebäude ausschließlich nicht wesentlich störendes Gewerbe etabliert hat. Die der „Fabrik am See“ zugeordneten Stellplätze am Mühlkanal liegen auf der Erschließungsseite der Wohnbebauung, weshalb auch hier keine wesentliche Störung des allgemeinen Wohngebiets zu erwarten sein dürfte. Die Umnutzung der „Fabrik am See“ erfolgte nach § 34 BGB.

GRÜNORDNUNGSPLAN

1. VORGABEN

1.1 Vorbemerkungen

Das Plangebiet ist im derzeit laufenden Änderungsverfahren des seit 1994 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes als Mischgebiet und allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt im Überschneidungsbereich Teile der Bebauungspläne „Bleichweg-Ost“ und „Mühlstraße I“, deren Festsetzungen somit aufgehoben werden.

1.2 Grünordnerische Vorgaben

Die als priv. Grünfläche „A 1“ und „A 2“ bezeichneten Fläche sind in einem „Innerörtlichen Entwicklungskonzept“ im Rahmen eines Biotopverbundsystems als Grünflächen vorgesehen. Im neuen Flächennutzungsplan werden sie als Ausgleichsflächen festgesetzt.

1.3 Der vorliegende Bebauungsplan wird vom

FFH - Gebiet, Natura 2000 Nr. 8323-302 tangiert (s. Anhang 5)

Der Mühlkanal fließt in einem Beton U Profil, ohne seitlichen Erdanschluss.

Verträglichkeitsvorprüfung:

Im Bestand fließt der Kanal durch private Grünflächen: nordöstlich ist die Wiese mit wertvollem alten Baumbestand bestellt. Die Parkanlage bleibt bestehen. Südlich schließt überwiegend ein Holundergebüsch an.

Der Kanal ist oberhalb des Plangebietes mehrfach stark überbaut, unterhalb des Plangebietes ist er auf einer Länge von 150 lfm zu rd. 50 % überbaut, ehe der Kanal in den Bodensee mündet.

Ursächlich für den Schutzstatus des Kanals als FFH-Gebiet ist die Fischart „Strömer“, der in der Argen vorkommt und gefährdet ist: z. B. durch Wasserentnahme.

Optimierungsmaßnahmen im Zuge des vorliegenden Planverfahrens:

- Beiderseits des Kanals wird ein 5 m-Gewässerrandstreifen nach § 68b Abs. 6 WG Baden-Württemberg festgesetzt.
- Beiderseits des Mühlkanals stockt Baum- und Strauchbewuchs mit Erhaltungsgebot, die überhängenden Zweige dienen dem Strömer als Anflugnahrung.
- Es erfolgt keine Wasserentnahme.
- Die nach Norden angrenzenden Parkwiesen bleiben erhalten.

Ergebnis:

Mit der Ausweisung des 5 m-Gewässerrandstreifens und dem Erhaltungsgebot für den Gehölzbewuchs und die Parkanlage wird das Umfeld für das FFH-Gebiet optimiert. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes ist nicht gegeben.

Ergänzung:

Aufgrund der von der Bezirksstelle für Natur- und Landschaftspflege BNL Tübingen im Rahmen der Behördenanhörung vorgetragene Bedenken wurde zwischen Mühlbach und Parkplatz eine zusätzliche Versickerungsmulde für Oberflächenwasser in den Bebauungsplan übernommen.

2. AUFGABEN DES GRÜNORDNUNGSPLANS

Der Grünordnungsplan dient als Instrument der Eingriffsregelung i.S. von §1a und §9, Abs. 1a, BauGB und § 1 und § 21 (BnatSchG Neureg G). Folgende Aspekte sind demnach prüfbar darzustellen:

- die Vermeidung nicht notwendiger Eingriffe,
- die Verminderung nicht vermeidbarer Eingriffe,
- die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für unvermeidbare Beeinträchtigungen

Die grünordnerischen Maßnahmen dienen insbesondere der Einbindung des neuen Baugebietes in die Landschaft. Die Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in die entsprechenden Schutzgüter sollen, soweit möglich, innerhalb des Plangebietes vorgenommen werden.

Der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung liegt das Bewertungssystem des Bodenseekreises vom Jahre 2000 zugrunde.

3. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSRAUMES

Das Plangebiet war Bestandteil der Bettfederfabrik, deren Gebäude abgebrochen werden.

Nach Norden und Süden grenzt bestehende Wohnbebauung an. Nach Westen wurden ehemalige Betriebsgebäude zu Bürogebäuden mit Dienstleistungen umgebaut. Im Osten grenzt eine größere Grünlandfläche an.

Die „private Grünfläche A1“ nördlich des Mühlkanals mit ihrem hervorragendem Baumbestand wird erhalten.

Die „private Grünfläche A2“ wird durch Pferde- und Kleintierhaltung genutzt.

4. LANDSCHAFTSFUNKTIONEN

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche erfüllt in ihrem jetzigen Zustand folgende Funktionen:

4.1 Boden

Im Bestand sind die Flächen überwiegend durch Fabrikgebäude überbaut: ca. 3450 qm und durch Asphaltflächen versiegelt: ca. 2550 qm zusammen ca. 6000 qm.

Im Boden enthaltene Schadstoffe sind nicht auszuschließen.
Die „Grünfläche A1“ wird derzeit als Ponyweide genutzt. Die Grünfläche A2 mit Wechselgrünland ist durch die Tierhaltung relativ intensiv genutzt. Das südlich des Mühlkanals liegende ehemalige Betriebsgebäude wird u.a. als Kindergarten mit Spielrasen genutzt. Durch die bisherigen sehr differenzierten Nutzungen ist das Schutzgut Boden stark vorbelastet.

4.2 Wasser

Der Mühlkanal hat ein betoniertes Gerinne. 6000 qm vorhandene Versiegelung beeinträchtigen das Schutzgut Wasser stark. Die „Grünfläche A1“ und die „A2“ mit überwiegend Weidenutzung und die übrigen Wiesenflächen mit ihren Baumbestand tragen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers in den Grundwasserkörper bei.

4.3 Luft/Kleinklima

Lediglich die in P. 5.2 genannten Vegetationsflächen sind für das Lokalklima (Luftaustausch) und für die Sauerstoffproduktion von mittlerer Bedeutung. „Grünfläche A1“ ist hier von besonderer Bedeutung.

4.4 Lebensraum für Flora und Fauna

Die Vegetationsflächen liegen überwiegend in isolierter Lage, weshalb ihr Biotoppotential nur allgemeine Bedeutung hat, für die Vogelwelt teilweise besondere Bedeutung.

4.5 Ortsbild

Die „Grünfläche A1“ ist hier von besonderer Bedeutung. Das ehemalige Fabrikgebäude mit den Asphaltflächen ist deutlich negativ darzustellen.

4.6 Erholungseignung

Die „Grünfläche A1“ ist visuell von besonderer Bedeutung, ebenso die für die Tierhaltung genutzten Flächen, einschließlich „A2“

5. FESTSTELLUNG UND BEWERTUNG DER EINGRIFFE AUF DIE
 SCHUTZGÜTER
 (hierzu siehe Plan Nr. 533/1 Bestand und 533/2 Mängel und Konflikte)

5.1 Ermittlung des Eingriffsschwerpunktes
 BEWERTUNGSTABELLE: (TABELLE 1)

| Planung | Boden | Wasser | Klima/Luft | Landschaftsbild | Naherholung |
|--|-------|--------|------------|-----------------|-------------|
| Bebauung und Verkehrsflächen auf bereits versiegelten Flächen | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Bebauung und Verkehrsflächen auf Weideflächen und Wiesen | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Schwerpunkt des Eingriffs | | | | | |

Bewertungsstufen (1-6) :

| | | |
|-------------------------------|-----------------------|-----|
| Eingriff in ein Schutzgut von | geringer Bedeutung : | 1-2 |
| | mittlerer Bedeutung : | 3-4 |
| | hoher Bedeutung : | 5-6 |

Ein Eingriffsschwerpunkt in ein einzelnes Schutzgut ist nicht gegeben. Die Bebauung westlich der „Grünfläche A2“ verringert in diesem Bereich bisher zusammenhängende Weideflächen. Dagegen wird der südwestliche Bereich des Plangebietes mit dem vorhandenen Fabrikgebäude und den großen Asphaltflächen nach der Planung eine erhebliche Aufwertung für alle Schutzgüter, insbesondere für das „Ortsbild“ erhalten.
 Die Bewertung für das Schutzgut Lebensraum (Flora/Fauna) erfolgt separat in der Biotoptypenbewertung. Der Bestand ist in Tabelle 2 dargestellt, die Planung ist in Tabelle 3 bewertet.

Grünordnungsplan Gemeinde Langenargen

"Zwischen Mühlistraße und Bleichweg Teilgebiet 1"

BIOTOPTYPENBEWERTUNG:

Bestand

Tabelle2

Bestandsaufnahme zum Grünordnungsplan vom 6.6.03

02.02.04

| Nutzungs- / Biotoptyp nach Biotopwertliste | Wertpunkte je m ² | Flächenanteil (m ²) je Biotop- / Nutzungstyp | | Biotopwert | | Bemerkungen |
|--|---------------------------------|---|---------------|-----------------------------|---|------------------------|
| | | vor Maßnahme | nach Maßnahme | vorher | Sp. 2 X Sp. 3 Sp. 2 X Sp. 4 Sp. 6 | |
| 1 Betriebsgebäude | Sp.2 | Sp.3 | Sp.4 | Sp.5 | Sp.6 | bleibt wie Bestand |
| 2 Fabrikhalle | - | 260 | - | - | - | |
| 3-6 sonstige Betriebsgebäude | - | 3.437 | - | - | - | } Abbruch |
| 1-6 Asphalt + Betonflächen | - | 3.111 | - | - | - | |
| 10.6.1 Schotterrasen | 21 | 476 | - | - | - | |
| Betonpflaster | - | 130 | - | - | 9996 | |
| Sandfläche (Pferdeauslauf) A 2 | 14:2=7 | 650 | - | 4550 | - | bleibt wie Bestand |
| Kleintiergarten | 7 | 520 | - | 3.640 | - | |
| Mühlikanal | - | 500 | - | - | - | bleibt wie Best. |
| 6.2 Park Bestand1 -Weidenutzung | 21 | 1.500 | - | 31.500 | - | Ponyweide bl.wie Best. |
| 4.11-12 Übertraufte Fläche: Bäume 1-24,26 | 27 | 3.500 | - | 94.500 | - | insgesamt |
| 2.1+2.6 Heckengebüsch Nr. 25+27 | 20+36/2=28 | 200 | - | 5.600 | - | 25+27=200qm |
| 9.12 Ruderalflur 4, 5, 6, 7* | 14 | 620 | - | 8.680 | - | Gras eutr. Sukzession |
| 6.2 Weideflächen 10,11,13 teilw. A 2 | 21 | 2.730 | - | 57.330 | - | |
| 11.221 Rasenflächen 9 A 2 | 14 | 310 | - | 4.340 | - | |
| 9.12 Ruderalflora 12 bei Platanen | 23 | 450 | - | 10.350 | - | |
| 2.1+2.5 Gehölz am Mühlikanal | 30 | 390 | - | 11.700 | - | |
| Summe / Übertrag | | 15.284 | | 242.186 | | |
| Biotopwertdifferenz: | | | | Biotopwertdifferenz: | | |
| Summe der Sp. Minus Sp. Auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme | | | | | | |

Die Nummerierung der Flächen entspricht dem Bestandsplan

BIOTYPENBEWERTUNG:

Planung

Tabelle 3

02.02.04

| Nutzungs- / Biotoptyp | Wertpunkte je m² | Flächenanteil (m²) je | | Biotopwert | | Bemerkungen |
|---|---------------------|-----------------------|----------------|---------------|----------------|--|
| | | Biotop- / Nutzungstyp | nach Maßnahme | Sp. 2 X Sp. 3 | nachher | |
| nach | | | Sp.4 | Sp. 2 X Sp. 3 | Sp. 2 X Sp. 4 | |
| Biotopwertliste | | | | Sp.5 | Sp.6 | |
| Sp.1 | | Sp.2 | Sp.3 | | | |
| A1 Grünfläche Nord | 21 | | | | 31.500 | wie Bestand |
| A2 Grünfläche Ost: 2400 qm | | | | | | wie Bestand |
| 1.- Sandfläche | 7 | | | | 4.550 | |
| 2.- Heckengebüsch | 28 | | | | 5.600 | A 2: 40530 Pkt. |
| 3.- Weideflächen | 21 | | | | 26.040 | |
| 4.- Rasenfläche Kiga | 14 | | | | 4.340 | |
| Gehölz am Mühlkanal | 30 | | | | 11.100 | |
| Spielplatz | 14 | | | | 2.744 | |
| Grünflächen Wohnbau | 14 | | | | 36904 | |
| Grünflächen TG | 14 | | | | 19460 | |
| Bestand: Mühlkanal, Betr. geb. etc. | - | | | | - | |
| Retentionsflächen | 21-14= 7 | | | | | |
| Übertraufte Flä. Bäume alt | 27 | | (8 x ca 50 qm) | | 2800 | |
| Übertraufte Flä. Bäume neu | 27 | | 3.130 | | 84510 | (Baumerhalt) |
| Versiegelte Flächen Wohnbeb. +Asphalt | | | 1.531 | | 41337 | (Pflanzgebot) |
| Summe / Übertrag | | | 5.900 | | | |
| | | | 15.282 | | 270.885 | |
| Biotopwertdifferenz: | | | | | | |
| Summe der Sp. Minus Sp. Auf letztem Blatt | | | | | | Biotopwertdifferenz: Bestand: 242.186 |
| für Gesamtmaßnahme | | | | | | <input type="checkbox"/> Planung: 270.885 |
| | | | | | | Überschuss: 28.699 |

Die Eingriffe in Natur und Landschaft im Planungsgebiet durch die vorgesehenen Baumaßnahmen stellen sich für die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Lebensraum, Landschaftsbild und Erholung folgendermaßen dar :

5.2 Bodenversiegelung durch Gebäude- und Verkehrsflächen

Versiegelte Flächen - Bestand

| | | |
|----|-------------------------|----------------|
| 1. | Gebäude, Lager, Garagen | 3437 qm |
| 2. | Asphaltflächen | <u>2554 qm</u> |
| | | <u>5991 qm</u> |

Versiegelte Flächen - Planung

Wohnbebauung

| | | | |
|-----|---|-----------------|----------------|
| 1. | Tiefgaragenfläche | 90,5 x 29,5 = | 2670 qm |
| 1.1 | Zufahrt | 80 qm | <u>80 qm</u> |
| | | | <u>2750 qm</u> |
| 1.2 | Gebäude 3 x 240 = | 720 | |
| | ./ extensive Dachbegrünung ./ 330x25% = | 85 | 635 qm |
| 1.3 | Straßen | | 430 qm |
| 1.4 | St.w.d. Rasenpflaster | | <u>245 qm</u> |
| | | | 1390 qm |
| 1.5 | TG-Grünflächen | 1360 qm | |
| | ./ Begrünung 30 cm | | |
| | ./ 40% | <u>- 544 qm</u> | |
| | Versiegelte Flächen TG-Bereich | | <u>816 qm</u> |
| | | | <u>2206 qm</u> |

| | | | |
|-----|-----------------------------------|----------------|----------------|
| 2. | Flächen Außerhalb TG | | |
| 2.1 | Gebäude 5x240 qm | 1200 qm | |
| | ./.. Dachbegrünung 25% von 550 qm | <u>-138 qm</u> | 1062 qm |
| 2.2 | Spielplatz | | 196 qm |
| 2.3 | Beläge Zugänge | | 123 qm |
| 2.4 | Straßen + St.wd. | | <u>518 qm</u> |
| | | | <u>1899 qm</u> |
| 3. | Parkplatz Gewerbe | | 1859 qm |
| | | 1+2+3 zus. | <u>5964 qm</u> |

Insgesamt versiegelte Flächen: rd. 6000 qm

Die Bodenversiegelung im Bestand und für die Neuplanung ist flächenmäßig gleich groß. Der Eingriff ist als sehr gering zu bewerten.

5.3 Wasser

Im Bestand werden die Dachwasser direkt in den Kanal abgeleitet, ebenso die Oberflächenwasser der Asphaltflächen.

In der Planung ist festgesetzt, Dach- und Oberflächenwasser über Rasen- und Retentionsmulden zusickern, mit Notüberläufen in die Kanalisation abzuleiten.

Außerdem sind die Belagsflächen überwiegend wasserdurchlässig ausgebildet. Dadurch wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser erheblich gemindert und ist als sehr gering zu bewerten.

5.4 Luft/Kleinklima

Durch die Flächenversiegelung (Bauflächen und Verkehrsflächen) wird das Lokalklima beeinflusst. Insgesamt ist der Eingriff wegen der starken Durchgrünung des Baugebietes als sehr gering zu bewerten. Nach dem Abbruch des Fabrikgebäudes mit den großen Asphaltflächen werden Dachbegrünung und wasserdurchlässige Beläge das Lokalklima günstig beeinflussen.

5.5 Lebensraum (Flora/Fauna)

Mit der geplanten Bebauung und Erschließung geht ein Verlust vorhandener Vegetationsflächen einher. Dagegen werden bisherige stark versiegelte Flächen entsiegelt, siehe Tabelle 2 + 3. Insgesamt ist der Eingriff als gering zu bewerten. Die durch die Neubebauung gefährdeten 4 Platanen (in der Bestandsaufnahme Nr. 16-19) sind gegebenenfalls durch die neu zu pflanzenden Bäume (Pflanzgebot) ersetzbar. Insgesamt entsteht ein Überschuss von 28700 Biotopwertpunkten.

5.6 Ortsbild und Naherholung

Im Bestand war der südwestliche Planbereich nahezu total versiegelt, im östlichen Planbereich waren größere zusammenhängende Weideflächen gegeben, die durch die Neuplanung verringert werden. Insbesondere das Ortsbild wird eine umfassende Aufwertung erfahren.

6. Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter

Tabelle 4

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

"Zwischen Mühlstraße und Bleichweg Teilgebiet 1"

| Schutzgut | Auswirkungen | Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet | Zusätzlicher Ausgleichsbedarf |
|---------------------------|---|---|--|
| 6.1 Boden | Zerstörung von Bodenleben und-funktionen vorher: VERSIEGELTE FLÄCHEN: -Gebäude im Bestand 3.440 qm -Asphaltflächen 2.560 qm nacher: ca. 6.000 qm -Gebäude in Planung +Verkehrsflächen ca. 6.000 qm | Flachdachbegrünung 880 qm Tiefgaragenbegrünung 1390 qm w.d. Pflaster 1310 qm Retentionsmulden ca. 500 qm | nein |
| 6.2 Wasser | Der Mühlkanal verläuft im Betonbett Versiegelung wie bei 6.1 Boden | Maßnahmen wie 6.1 Boden Festsetzung des 5 m-Gewässerrandstreifens beiderseits des Mühlkanals | nein |
| 6.3 Klima/Luft | Erhöhte Abstrahlung von Dächern und Belagsflächen | wie bei 6.1 Boden, zusätzliche Erhaltungs- und Pflanzgebote für Bäume | nein |
| 6.4 Flora/Fauna | Weideflächen werden durch Teilbebauung verkleinert 1 Ulme und 4 Platanen sind durch Bebauung gefährdet | Erhaltungs- und Pflanzpflichten von Bäumen, Hecken 5 m-Gewässerrandstreifen entlang des Mühlkanals (s. Tabelle 3) | nein Überschuß Biotopwertpunkte. 28.700 |
| Biotopverbund | Weideflächen westlich A 2 werden verringert | gemäß Planung wird das Verbundsystem optimiert Festsetzung des 5 m-Gewässerrandstreifens entlang des Mühlkanals | nein |
| 6.5 Landschafts-/Ortsbild | Aufwertung durch Baukonzept mit Freiflächen | Die Durchgrünung des Wohngebietes verbessert das Ortsbild, insbesondere werden das Ortsbild störende Fabrikgebäude und großflächige Asphaltflächen beseitigt. | nein |
| 6.6 Naherholung | Kleintier- und Weideflächen werden vermindert | Das Baugebiet wird z.B. für Spaziergänger attraktiv | nein |

7. MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNGSPLANUNG

7.1 Landschaftsstrukturen

Um das neue Baugebiet landschaftsgerecht in die Umgebung zu integrieren, ist es notwendig:

- die Pflanzung standortgerechter Bäume und Baumreihen im Baugebiet und am Bleichweg sowie am östlichen Gehweg durchzuführen,
- die „privaten Grünflächen A 1 und A 2“ zu erhalten und aufzuwerten.
- Festsetzung des 5 m-Gewässerrandstreifens beiderseits des Mühlkanals

7.2 Grünflächenstrukturen

Die folgenden Leitbilder liegen der Planung zugrunde:

- Verwendung von Großgrünelementen zur Eingrünung und Durchgrünung des Wohngebietes: Standortgerechte Bäume, Sträucher und Heckenpflanzungen.
- Regenwasserkonzept für die Grundstücke: Dach - und Oberflächenwasser werden in offenen Mulden zu einer Versickerung geführt. Dadurch wird die Kanalisation entlastet. Nur über Notüberläufe gelangt Regenwasser in die Kanalisation.
- Regenwasserkonzept für die öffentlichen Straßen: das Oberflächenwasser wird in Grünflächen seitlich der Straßen + Wege entwässert.

7.3 Wohnumfeld

Das Wohngebiet hat einen hohen Anteil an Grünflächen in nächster Nähe, die durch die Festsetzungen gesichert sind. Der hohe Anteil vorhandener Großbäume ist von erheblicher Bedeutung für das Wohnumfeld.

- Die Wohnstraßen sind verkehrsberuhigt
- Ein Spielplatz ist geplant

8. FAZIT - VORGESCHLAGENE AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Aufgrund der vorgegebenen großflächigen Versiegelung durch Fabrikgebäude und Asphaltflächen ist ein zusätzlicher Ausgleich für alle Schutzgüter nicht gegeben.

Die Maßnahmen zur Verminderung der Eingriffe tragen erheblich zur Strukturverbesserung der einzelnen Schutzgüter bei.

Die Ausweisung des 5 m-Gewässerrandstreifens beiderseits des Mühlkanals sowie die Erhaltung der „Grünflächen A 1 und A 2“ verbessert die innerörtliche Siedlungsstruktur wesentlich.

Durch die Anordnung der Wohnbebauung mit den freien Durchblicken entlang des Bleichweges wird das Straßenbild aufgewertet.
Ausgleichsdarstellung s. Tabelle 5

"Zwischen Mühlstraße und Bleichweg Teilgebiet 1

Darstellung des Ausgleichs

| Schutzgut | Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet | zusätzlicher Ausgleichsbedarf | Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes | Ausgleich erfolgt |
|----------------------|---|-------------------------------|--|-------------------|
| Boden | Versiegelung von Bestand und Planung ist ausgeglichen | nein | keine | ja |
| Wasser | Extensive Dachbegrünung, 10 cm 880 qm x 25% = 220 qm Intensive Begrünung TG, 30 cm 1400 qm x 40% = 560 qm Retentionsmulde ca 420 qm ca 1200 qm | nein | keine | ja |
| Klima/Luft | Ext. Dachbegrünung für Garagen, Durchgrünung des Plangebietes durch Erhaltungs- und Pflanzgebote, Erhaltung der privaten Grünflächen A1 und A2 | nein | keine | ja |
| Flora/Fauna | Erhaltung von Bäumen und Hecken Pflanzpflicht für Bäume und Hecken Überschuss von 28.700 Biotopwerpunkten (s. Tabelle 3) | nein | keine | ja |
| Biotopverbund | Aufwertung umfangreich durch Erhaltung des Baumbestandes, Pflanzgebote, private Grünflächen A 1+ A 2 und 5 m-Gewässerrandstreifen | nein | keine | ja |
| Ortsbild | Durchgrünung des Wohngebietes besondere Aufwertung für den Bleichweg | nein | keine | ja |
| Naherholung | Spielplatz ca 200 qm Grünflächen A 1 und A 2 Aufwertung durch grünordnerische Festsetzungen | nein | keine | ja |

BODENORDNUNG ERSCHLIEßUNG

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt auf der Grundlage eines städtebaulichen Rahmenvertrages durch die Grundstückseigentümer.

AUSGEFERTIGT:
Langenargen, den *03.02.04*

Müller
Bürgermeister


Aufgestellt, 02.02.2004


PLÖSSER
ARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
Plösser

Langenargen, den *02.02.2004*



Müller, Bürgermeister