

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN) „BERGER HALDE / WEINBERGWEG“, LIEBENAU

BEGRÜNDUNG -

Fassung vom 17.08.1999

1. Räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfaßt bis auf eine Teilfläche im südwestlichen Bereich das gesamte Flurstück 2385. Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch das Flurstück Nr. 2383 (Berger Halde)

Im Osten durch das Flurstück Nr. 3132 (Berger Halde)

Im Süden durch Flurstück Nr. 3106 (Rebgärten) und Flurstück Nr. 3108

Im Westen durch die Flurstücke Nr. 3118 und 3109

2. Räumliche und strukturelle Situation:

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Liebenau/Straß, westlich und südlich entlang der Straße Berger Halde. An das Gebiet grenzen neben der Verkehrsfläche nördlich und östlich Grundstücke mit Wohnnutzung.

Das Grundstück wurde bisher landwirtschaftlich als Hopfengarten genutzt.

Das Plangebiet fällt von Osten nach Westen hin um ca. 7,0 m ab.
Es umfaßt eine Größe von ca. 0,56 ha.

3. Erfordernis der Planaufstellung / Einfügung in die Bauleitplanung Generelle Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes):

Der Vorhabenträger beabsichtigt eine Bebauung seines Grundstücks mit 10 Einfamilienhäusern mit insgesamt 10 Wohneinheiten.
Das Vorhaben ist nach dem derzeit für das Grundstück geltenden Bauplanungsrecht nicht genehmigungsfähig.

Mit Antrag vom07.05.1998.... hat der Vorhabenträger um die Aufstellung einer Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenbezogenen Bebauungsplan) ersucht.

Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenbezogenen Bebauungsplan) über das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ausgearbeitet.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Meckenbeuren ist für das Plangebiet Wohnbaufläche dargestellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenbezogene Bebauungsplan) konkretisiert demnach mit der geplanten Wohnnutzung die im Flächennutzungsplan und von der Gemeinde Meckenbeuren beabsichtigte Nutzung des Grundstückes nach den Maßgaben des Baugesetzbuches.

Die geplante Wohnnutzung folgt der Zweckbestimmung für das Plangebiet und fügt sich an den in der Umgebung bestehenden Gebietscharakter mit ausschließlicher Wohnnutzung an.

Mit der geplanten Wohnbebauung als „Allgemeines Wohngebiet“ wird somit eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung am östlichen Ortsrand von Liebenau/Straß sichergestellt.

4. Planungskonzeption:

Bebauung:

Die bauliche Konzeption stellt hinsichtlich Verdichtung, Struktur, Gestalt und Erschließung einer organischen auf die spezifische Topographie ausgerichtete Entwicklung dar.

Geplant sind entlang der Berger Halde und im inneren Bereich des Grundstückes 10 eingeschossige Einfamilienhäuser mit insgesamt 10 Wohneinheiten.

Die Begrenzung der Wohneinheiten erfolgt im Hinblick auf die relativ kleinen Baugrundstücke. Es soll hierdurch vermieden werden, daß ein großer Teil der privaten Freiflächen durch notwendige Stellplätze überlagert wird.

Durch die Siedlungsstruktur ist eine der Topographie angepaßte Durchgrünung und Durchlüftung gewährleistet. Die Gebäude sind überwiegend süd-/südwest-orientiert.

Die erforderliche Zahl der Stellplätze wird in den Wohngebäuden zugeordneten Garagen und/oder Carports bzw. offenen Stellplätzen nachgewiesen. Darüber hinaus sind 7 weitere nicht zu den Wohnungen zugeordnete Besucherstellplätze geplant.

Abweichend von den Regelungen des § 37 Abs. 1 LBO wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO für Wohnungen folgender Stellplatznachweis festgesetzt :

1,5 Stellplätze pro Wohneinheit. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

Diese Erhöhung der Zahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze ist erforderlich, um einer möglichen Belastung der angrenzenden bestehenden Wohngebiete durch Fremdparkierung entgegenzuwirken. Angestrebt wird die Unterbringung des Stellplatzbedarfs aus dem geplanten Wohngebiet innerhalb des Geltungsbereiches. Diese Erhöhung entspricht der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom 26.06.1996.

Erschließung:

Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße (Weinbergweg) als Mischfläche von der Straße Berger Halde im nördlichen Bereich ausgehend.

An dem Endpunkt der internen Erschließung ist ein Wendebereich vorgesehen, so daß auch für evtl. Anlieferverkehr, Rettungsdienst und öffentliche Entsorgungsfahrzeuge eine Wendemöglichkeit gegeben ist und die gleichzeitig als Aufenthalts- und

Spielfläche genutzt werden kann.

Fußläufig wird das Gebiet darüber hinaus über einen Gehweg von der internen Erschließung an die Straße Rebgräten und damit an die Straße Berger Halde im Südosten angebunden.

5. Grün- u. Freiflächenplanung / Abwägung umweltschützender Belange nach §1a BauGB: Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaftsbild

5.1 Bestand (siehe Anlage Bestandsplan):

Das Grundstück wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt als Hopfengarten. Entlang der Südgrenze und der "Berger Halde" im nordöstlichen Bereich wird das Plangebiet von 14 -z.T. schon älteren- Obsthochstämmen eingefasst (Birnen).

Das Planungsgebiet fällt von Ost nach West mit einer durchschnittlichen Hangneigung von ca. 10% um insgesamt ca. 7 m ab. Der Abfluß des Oberflächenwassers erfolgt nach Westen in Richtung Schussen. Diese Richtung ist auch bestimmend für die Luftmassenbewegungen.

An den nördlichen und östlichen Teil des Plangebiets grenzt die "Berger Halde", daran schließt jeweils Wohnbebauung an. Im Süden und Westen grenzen ebenfalls Grundstücke mit Wohnbebauung.

5.2 Bestandsbewertung:

Das Gebiet ist aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung als Hopfengarten als struktur- und artenarm einzustufen. Von einer Belastung durch Düngung und durch Pestizide ist auszugehen.

Die Nutzung als Hopfengarten ist zwar landschaftstypisch, wird im vorliegenden Fall jedoch inmitten reiner Wohnbebauung eher als störend empfunden.

5.3 Planung:

Geplant ist eine Bebauung mit 10 Einfamilienhäusern mit intensiv genutzten Gärten.

5.4 Eingriffsbewertung:

Von den ca. 5600 m² Gesamtfläche des Planungsgebietes werden ca. 2700 m² für Bebauung und Erschließung benötigt.

Der Eingriff in den Bestand wurde den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes gegenübergestellt.

Die Bewertung bzw. Abwägung erfolgte nach einem vereinfachten Bewertungsverfahren in Anlehnung an den „Hessen-Katalog“. Die Einstufung der Wertigkeit der Biotoptypen erfolgt auf einer Skala zwischen 0 (unterste Stufe) und 1. Wertvollere Stufen über 1.

<u>Beispiele:</u>	<u>Biotoptyp</u>	<u>Faktor</u>
	Bebauung	0
	befestigte Flächen	0
	Acker	0,2 - 0,3
	Hausgärten	0,4 - 0,6
	Grünland (intensiv)	0,5

Grünland (extensiv)	0,6 – 0,7
Ackerbrache	0,6 – 0,7
Obstanlagen (Halbstamm)	0,7 – 0,8

Wertvolle Biotope werden mit 1,0 und mehr eingestuft, z.B.

Streuobst	1,1 – 1,2
Hecke	1,2 – 1,25
Waldrand	1,25

Der „Wert“ der betroffenen Flächen ergibt sich aus der Flächengröße multipliziert mit dem jeweiligen Faktor. Bei einer Gegenüberstellung der Ausgleichsmaßnahmen bzw. –flächen mit der „Verlustfläche“ muß der „Biotopwert“ der Ausgleichsflächen mindestens dem der Verlustflächen entsprechen, dann kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden.

Bestand:

- Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt knapp 5600 m², z.Zt. besteht eine vollständige Nutzung der Fläche als Hopfengarten.
→ Faktor **0,25** (entspr. intensiv genutztem Acker (Acker 0,2 – 0,3))

„Wert“: 5600 x 0,25 = 1400.

Planung:

- Nach der bestehenden Planung werden von den 5600 m² ca. 2700 m² für Bebauung und Erschließung – Wohnhäuser, Garagen/Stellplätze, Erschließungsstraße, öffentliche Stellplätze, Grundstückszufahrten, Fußwege, etc. – benötigt.
→ Faktor **0**

„Wert“: 2700 x 0 = 0.

- Öffentliche Grünflächen/Verkehrsgrünflächen entstehen ca. 350 m². Diese sind relativ kleinstrukturiert und stehen, aufgrund deren Neulage, noch im Anfangsstadium ihrer Entwicklung. Deshalb relativ niedrige Einstufung.
→ Faktor **0,3**

„Wert“: 350 x 0,3 = 105

- Der Anteil privater Grundstücksflächen liegt, nach Abzug der Flächen für Bebauung, bei ca. 2500 m². Davon wurden ca. 20 % für separate Nutzungen (Terrassenflächen, Wege, etc.) abgezogen, so daß der reine Gartenanteil bei ca. 2000 m² liegt. Mit der Einschränkung, daß diese Gärten noch jung, also nicht voll entwickelt sind, jedoch unter Berücksichtigung, daß diese nach Empfehlung des Grünordnungsplanes naturnah gestaltet werden, erfolgte eine Einstufung im unteren Bereich, jedoch höher als die der bestehenden intensiven Nutzung.
→ Faktor **0,4**

„Wert“: 2000 x 0,4 = 800

- Gesamtfläche der Ausgleichsmaßnahme – Aufbau eines mehrschichtigen artenreichen Waldmantels – beträgt ca. 450 m².
→ Faktor 1,25

„Wert“: $450 \times 1,25 = 562,50$

Gegenüberstellung:

Die Summe der Ausgleichsflächen muß mindestens gleich der Summe der Bestands-/Verlustflächen sein:

Summe „Wert“ **Bestand: 1400**

Summe „Wert“ **Maßnahmen: 0 + 105 + 800 + 562,5 = 1467,5.**

Der Eingriff ist demnach ausgeglichen.

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume und deren teilweiser Verlust wurden nicht in die Berechnungen bzw. Gegenüberstellung mit einbezogen, da durch entsprechende Pflanzgebote dieser Verlust kompensiert wird.

Voraussichtliche Einwirkungen auf Natur und Landschaft, entstehende Konflikte:

Boden:

Durch die geplanten Maßnahmen entsteht ein Verlust an Flächen für die Landwirtschaft. Die Option zur anderweitigen Bodennutzung und Umnutzung wird dauerhaft durch Bebauung entzogen.

Für die zur Überbauung vorgesehenen Flächen (Gebäude, Verkehrsflächen) entstehen Einwirkungen in Form von Verdichtung und Oberflächenversiegelung. Durch die Versiegelung erfolgt eine Beeinträchtigung des Bodens als Puffer, Speicher und Filter für das anfallende Niederschlagswasser.

Klima:

Es ist eine verstärkte Aufheizung zu erwarten.

Wasser:

Einwirkungen in den Wasserhaushalt entstehen durch den verstärkten Oberflächenabfluß, sowie durch Kanalisierung und Versiegelung von Flächen.

Vegetation:

Durch das Vorhaben ist ein Verlust von 7 der insgesamt 14 Obsthochstämme zu erwarten.

Zusätzlich ist der Verlust von intensiv genutzten Flächen für Sonderkulturen mit geringem Biotopwert zu erwarten.

Landschaftsbild:

Durch die geplante Maßnahme wird das Plangebiet in den Wohngebietscharakter der Umgebung eingegliedert. Der östliche Ortsrand von Liebenau/Straß wird neu gestaltet.

Vermeidungs-, Ausgleichs-, Ersatzmaßnahmen:

Es besteht grundsätzliche Pflicht vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt zu unterlassen, sowie nicht zu vermeidende Eingriffe auszugleichen. Eingriffsmindernde Maßnahmen gleichen die zu erwartenden Störungen im Naturhaushalt nicht aus, können aber deren Erheblichkeit reduzieren. Ausgleichsmaßnahmen sollen die abzusehenden Eingriffe in Natur und Landschaft kompensieren.

Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminderung, Ausgleich oder Ersatz sind vorgesehen:

- Pflanzbindung für zu erhaltende Baum-/Gehölzbestände.
- Ausweisung von Pflanzgebieten im bebauten Plangebiet.
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Schotterrasen, Kies, Rasengitter, Rasenpflaster, etc.) im Bereich der Garagenzufahrten, Stellplätze, Gartenwege, etc.
- Sinnvolle Wiederverwertung des überschüssigen Aushubmaterials durch Verwendung im Bereich der Baugrundstücke, einschließlich Sicherstellung des Oberbodens.
- Errichtung einer sich selbst abwirtschaftenden Zisterne pro Grundstück,
- Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets (siehe Anlage 2, 3, 4 und 5).

ZUSAMMENFASSUNG

Eingriff durch die geplante Bebauung:

- Fauna/Flora/Landschaftsbild:
- Entfernung eines Teils der Obsthochstämme
 - Entfernung der bisherigen -jedoch artenarmen- Hopfenkultur

- Wasserhaushalt/Klima:
- Bodenversiegelung, Aufheizung

- Baubetrieb:
(Energieverbrauch/Deponieraum)

Vermeidung, Ausgleich, Ersatz:

- Pflanzung standortgerechter Gehölze im Planbereich /"Hausbaum"
- gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke möglichst naturnah empfohlen
- minimieren versiegelter Flächen; Zufahrten, Kfz-Stellplätze wasserdurchlässig.
- Straßen- (und Wegeflächen) mit Bäumen überstellen
- Dachbegrünung wird empfohlen
- Fassadenbegrünung wird empfohlen
- Zisterne pro Grundstück
- Belassen überschüssigen Erd-aushubs im Baugebiet

5.5 Abwägung:

Durch die geplanten Maßnahmen entstehen Auswirkungen auf den Faktor Boden z.B. Boden-verlust durch Baugrubenaushub, Beseitigung von Oberboden auf Bau- und Erschließungsflächen sowie Flächenversiegelungen. Diese Eingriffe werden teilweise kompensiert durch Sicherung des Oberbodens, Massenausgleich im Baugebiet, sowie Minimierung der Versiegelung.

Die Bebauung und Versiegelung von landwirtschaftlicher Fläche kann sich nachteilig auf das Kleinklima und die Strahlungsbilanz auswirken. Durch Reduzierung auf das unbedingt notwendige Maß ist eine Eingriffsminderung möglich.

Die Flächenversiegelung führt zu erhöhtem Oberflächenabfluß, die Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens wird durch Bebauung vermindert.

Die Beeinträchtigung des Bodens durch die Versiegelung als Puffer, Speicher und Filter für das anfallende Niederschlagswasser, sowie die Beeinträchtigung als Lebensraum für Flora und Fauna kann durch die Pflanzmaßnahmen im Plangebiet nur zum Teil ausgeglichen werden. Eine zusammenhängende Bepflanzung würde die

Einzelwirkungen der Bäume als Schatten-, Kühle und Feuchtespender, sowie als Luftfilter und als Lebensraum für Vögel und Insekten steigern

Der mit Durchführung dieser Maßnahme verbundene Verlust von einzelnen Obsthochstämmen kann durch Neupflanzungen kompensiert werden.

Die geplante Maßnahme verändert das Landschaftsbild durch Bebauung. Mit der geplanten Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet wird eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung am östlichen Ortsrand von Liebenau sichergestellt.

Nach Durchführung der genannten Maßnahmen können die durch den Bebauungsplan bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden. Es sind somit weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Mit der Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück Nr 3140 "Kalkofen" (Liebenau) ist ein Ausgleich des Eingriffs gegeben (s. Anlage 2). Diese Maßnahme wird durch vertragliche Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Meckenbeuren gesichert.

6. Ver- und Entsorgung:

Einrichtungen für Entwässerung, Versorgung mit Wasser, Gas, Strom und für Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe des Gebietes vorhanden.

Bei allen baulichen Maßnahmen muß frühzeitig Einvernehmen mit den Versorgungsträgern hergestellt werden.

7. Begründung der Planfestsetzungen:

Das Plangebiet stellt derzeit ein Hopfengarten dar.
Die umgebende Bebauung ist ausschließlich von Wohnnutzung geprägt.

Entsprechend dem umgebenden Gebietscharakter mit Wohnnutzung wurde somit im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Wohngebäude sind in den Festsetzungen an der umgebenden Wohnbebauung orientiert.

Die notwendigen Stellplätze werden ausschließlich auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen soll der Eingriffsausgleich gem. § 1a BauGB und gleichzeitig ein qualitativvolles Wohnumfeld erzielt werden.

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll der Charakter und das Erscheinungsbild der angrenzenden Wohngebiete berücksichtigt und die Einfügung in die Umgebungsbebauung gewährleistet werden.

8. Maßnahmen

8.1 Bodenordnung

Das betroffene Grundstück Flst.Nr 2385 ist im Besitz des Vorhabenträgers.
Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.2 Kosten

Die Kosten des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) sowie die Kosten für die notwendigen Vorhaben und Maßnahmen gemäß Durchführungsvertrag trägt der Vorhabenträger.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Gemeinde Meckenbeuren

Weißensberg, den 13.11.1998
geändert, den 16.02.1999
geändert, den 17.08.1999

.....
Bürgermeister

ANLAGE 1

Artenlisten

Artenliste 1 großkronige Bäume

Hinweis: Die Verwendungsmöglichkeit dieser großkronigen Bäume ist wegen der einzuhaltenden Grenzabstände beschränkt.

Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Linde (*Tilia cordata*, *Tilia platyphyllos*)

Eiche (*Quercus petraea*, *Quercus robur*)

Buche (*Fagus sylvatica*)

Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*)

Artenliste 2 mittelgroße Bäume

Birke (*Betula pendula*)

Erle (*Alnus glutinosa*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Zitterpappel (*Populus tremula*)

Artenliste 3 Sträucher

3a. einheimische Sträucher

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hartriegel (*Cornus sanguinea*, *Cornus alba*)

Haselnuß (*Corylus avellana*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Wildrosen (*Rosa canina*, *Rosa rubiginosa*)

Strauchweiden (*Salix aurita*, *Salix cinerea*, *Salix viminalis* u.a.)

Schneeball (*Viburnum opulus*, *Vib. lantana*)

Holunder (*Sambucus nigra*, *Samb. racemosa*)

3b. in Gärten eingeführte Sträucher

falscher Jasmin (*Philadelphus* Arten)

Kolkwitzie (*Kolkwitzia amabilis*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Maiblumenstrauch (*Deutzia* Arten)

Schmetterlingsstrauch (*Buddleia* Arten)

Flieder (*Syringa* Arten)

Schneeball (*Viburnum* Arten)

Strauchrosen u.a.

Artenliste 4 Pflanzen für Schitthecken

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Aufgestellt vom Planfertiger:
Weißenberg, den 16.02.1999
geändert, den 17.08.1999

ANLAGE 2

Ausgleichsmaßnahme:

Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist der Aufbau eines mehrschichtigen artenreichen Waldmantels in einem Waldstück im Gewann "Kalkofen" oberhalb Madenreute (Flst. 3140, Liebenau). Das Waldstück selbst ist im Besitz des Bauherrn, es besteht die Möglichkeit eines Zuerwerbs (Kauf oder Pacht) eines ca. 10 m breiten Streifens des westlich angrenzenden Grundstücks. Dieses wird zur Zeit als Grünland genutzt.

Bestand:

Die Fläche liegt auf dem Beginn eines Höhenrückens der Grundmoränen-Hügellandschaft in einem landschaftlich reizvollen und vielfältig strukturierten Gebiet in nach Nordwesten geneigter Lage. Die Umgebung ist von Grünlandnutzung geprägt, auf den nach Südost geneigten Flächen finden sich Streuobstbestände.

Das betreffende Waldstück, Hauptbaumarten sind Buche und Fichte, soll in naher Zukunft nach den Grundsätzen der Naturverjüngung bewirtschaftet werden. Ein Waldmantel aus Strauch- und Krautschicht fehlt.

Maßnahme:

- Erwerb eines ca. 10 m breiten Streifens entlang der westlichen Grundstücksgrenze von Flst. 3140 auf einer bisher vorgesehenen Länge von ca. 45 m.
- Neuanlage eines Gehölzstreifens aus standortgerechten Gehölzen als Strauchschicht.
- Schaffung eines dem Gehölzstreifen vorgelagerten Saumes, bestehend aus einer Krautschicht, durch Überführung in extensive Bewirtschaftung. (Abklären mit angrenzender Nutzung). Angestrebt wird die Einbeziehung der sich spontan einstellenden Vegetation zur Neubildung eines Saumes. Gegebenenfalls Ansiedlung stabiler Dauergesellschaften durch evtl. Ansaat mit standortgerechtem Artenmaterial heimischer Herkunft.
- Schutz der Maßnahme zur Entwicklung durch Einzäunen (z.B. Verbiß, Tritt).
- Sicherstellung einer fachgerechten Entwicklungs- und Erhaltungspflege
- Durchführung der Maßnahmen in enger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde.

Bewertung:

Der Waldrand mit seinem Waldmantel aus lichtliebenden Sträuchern, denen ein kräuterreicher Saum vorgelagert ist bildet den Übergang von der Wald- in die Feldflur und stellt eine besonders wertvolle Landschaftsstruktur dar. Als Grenz- und Übergangsraum zwischen freier Feldflur und geschlossenem Wald bildet er einen besonders vielgestaltigen Lebensraum mit hoher Artenvielfalt in Flora und Fauna. Hier treffen sich Arten der freien Feldflur mit den Arten der Wälder. In Funktion und Artenzusammensetzung ist der Waldmantel mit Hecken vergleichbar. Er dient als Refugium für viele Arten. Waldsäume und Waldränder sind sehr artenreiche Biotope.

Neben seiner Schutzfunktion für den dahinterliegenden Wald (z.B. Windschutz, Schutz vor Stammwurf, vor Sonneneinstrahlung, Temperaturextremen), seinem Beitrag zur Bereicherung des Landschaftsbildes, ist die Bedeutung eines intakten Waldrandes als Übergangszone verschiedener Ökosysteme für den Artenschutz bekannt. Die wesentlichen Funktionen sind:

- Schutzfunktion für dahinterliegenden Wald
- Wasserrückhaltung möglich (in Hanglagen)
- Erosionsschutz

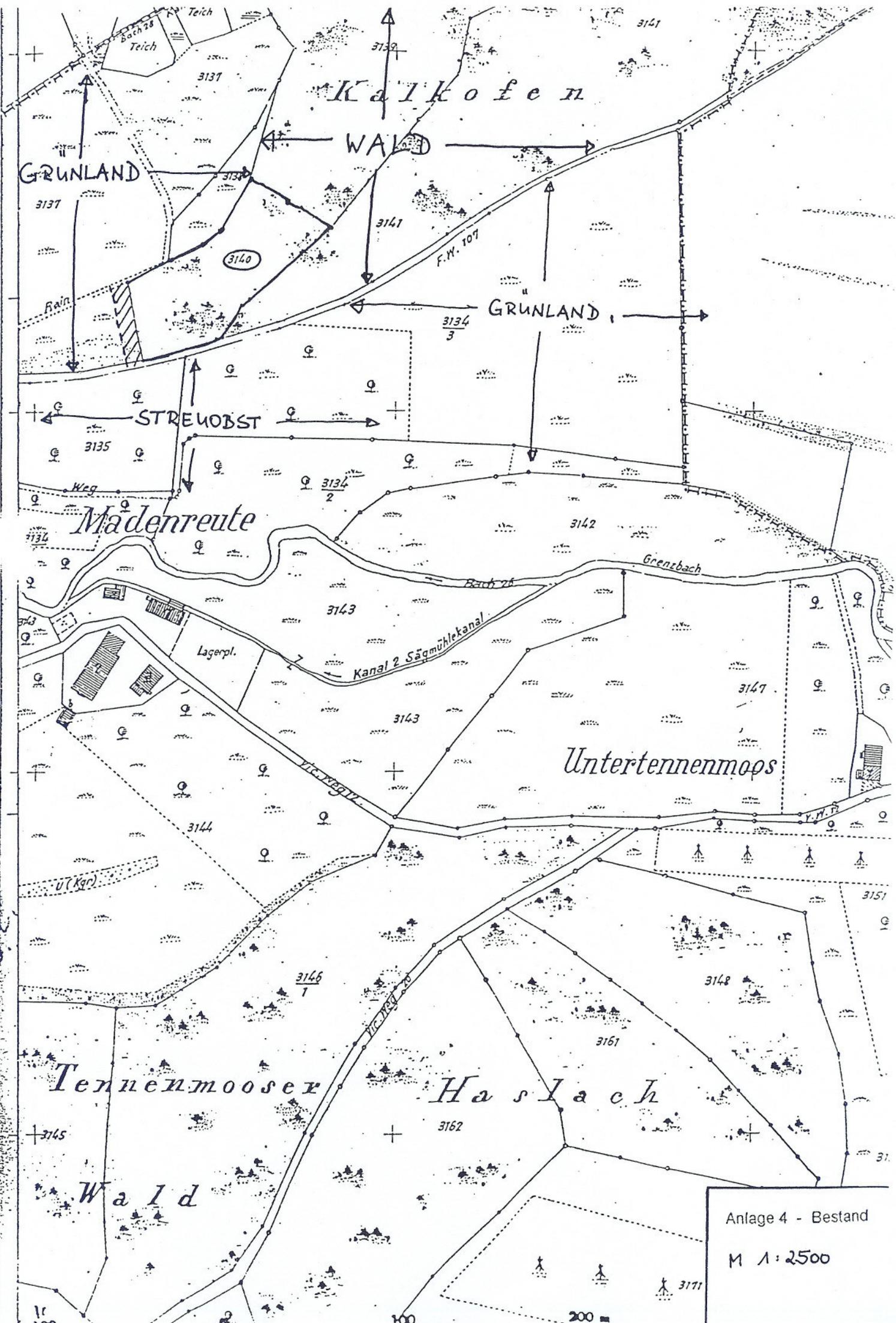
- Verbesserung des Kleinklimas
- Stabilisierung des biologischen Gefüges
- Erhöhung der biologischen Aktivität - Förderung biologischer Schädlingsbekämpfung
- ganzjähriger Lebensraum für Tierwelt, wichtiger Nahrungsraum (z.B. Insekten, Vögel)
- Rückzugsgebiet, Regenerationszelle der heimischen wildlebenden Tier- und Pflanzenarten
- prägendes Element für das Landschaftsbild, Bereicherung des Landschaftsbildes
- Beitrag zu abwechslungsreicher Kulturlandschaft
- Landschaftselement für Biotopvernetzung

Die genannte Maßnahme trägt zur Bildung eines weiteren Strukturelementes in einer abwechslungsreich gegliederten Landschaft bei. Sie leistet einen wichtigen Beitrag zum Arten- und Biotopschutz und kann somit als Ausgleich gewertet werden.

Aufgestellt vom Planfertiger:
Weißensberg, den 16.02.1999



Anlage 3 - Lage der Ausgleichsfläche
 (Auszug aus TK 1 : 50 000)
 (L 8322 Friedrichshafen)



Kalkofen

WALD

GRUNLAND

GRUNLAND

STREUOBST

Madenreute

Untertennenmoos

Tennenmooser

Haslach

Wald

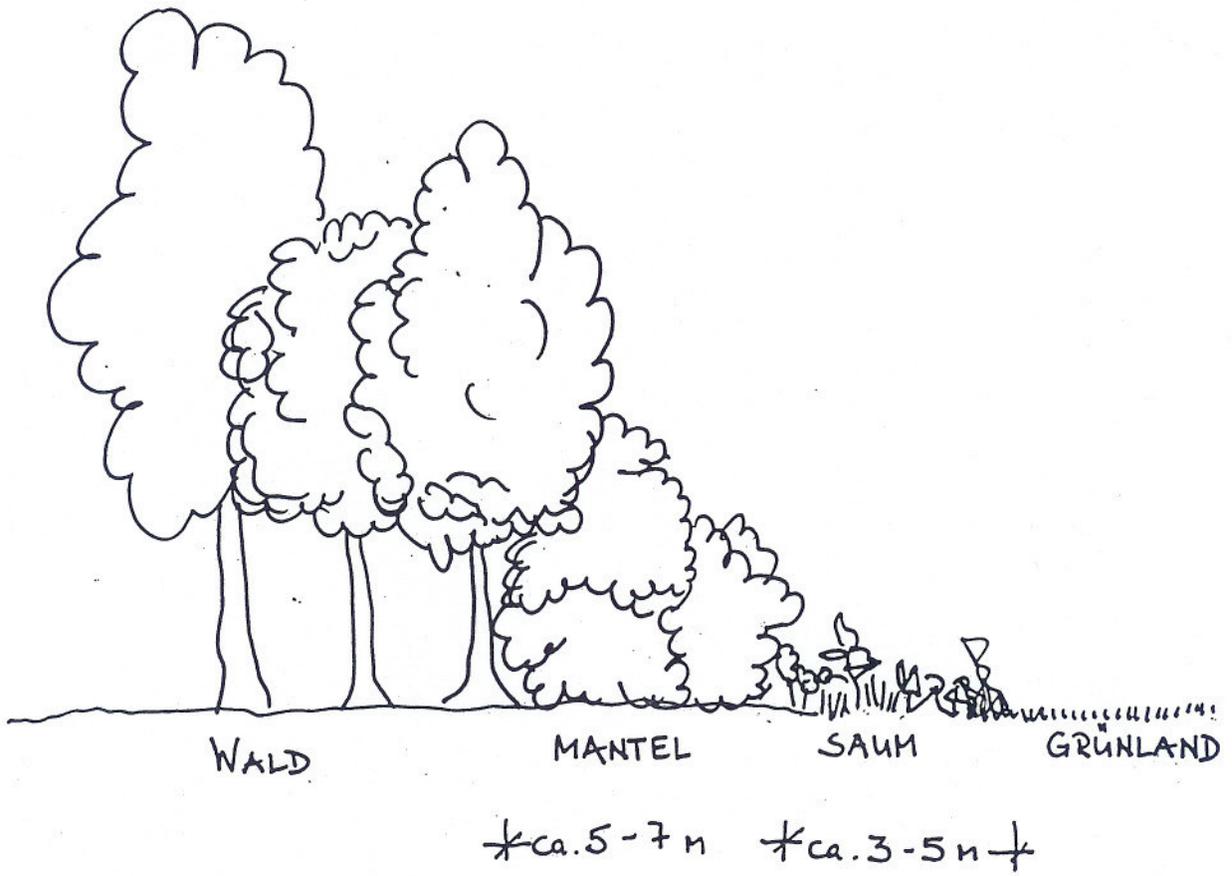
Anlage 4 - Bestand

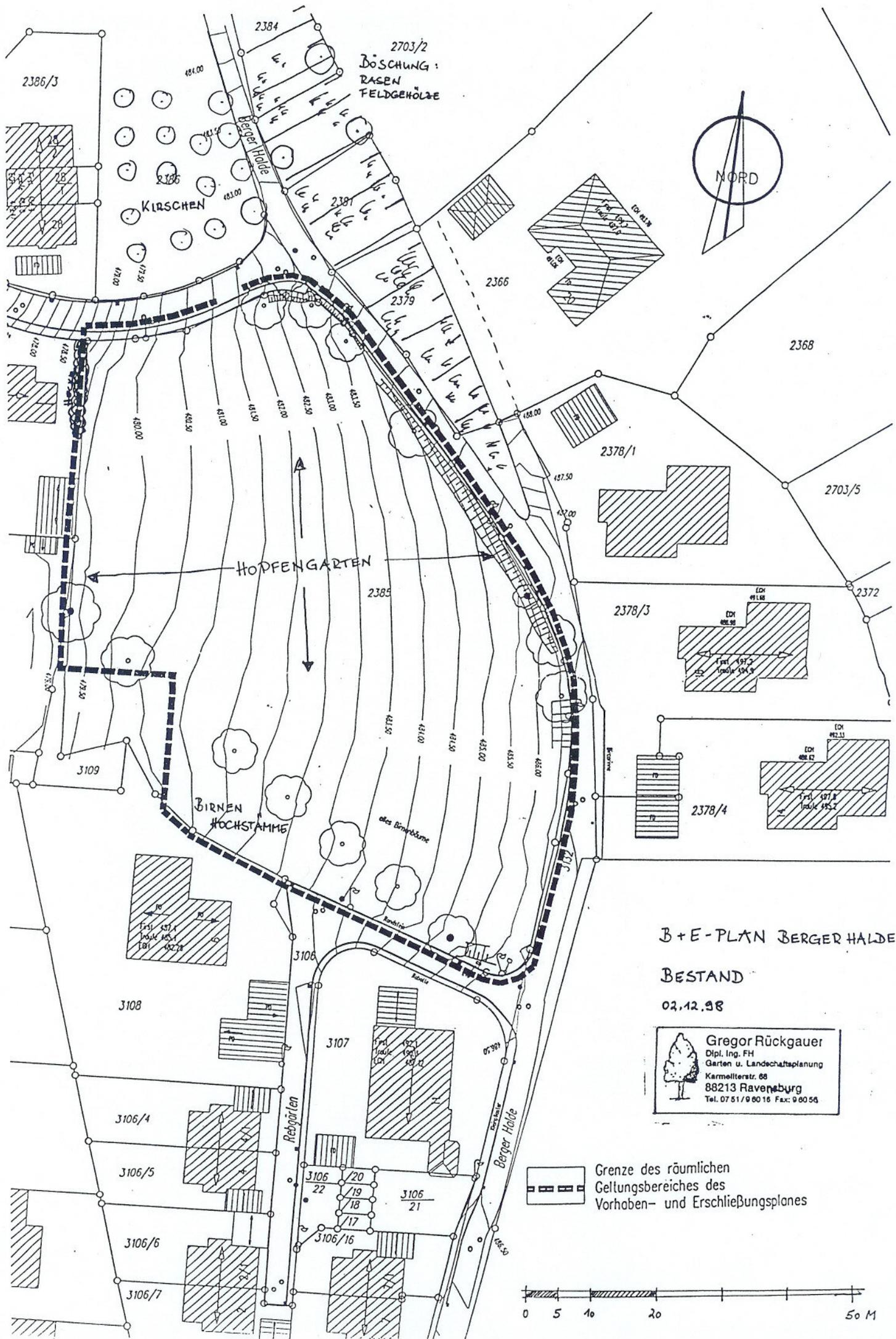
M 1 : 2500

100

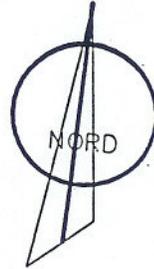
200 m

Anlage 5 - Schematischer Aufbau Waldrand





2703/2
 Böschung:
 RASEN
 FELDGEBÖLZE



HOPFENGARTEN

BIRNEN
 HOCHSTÄMME

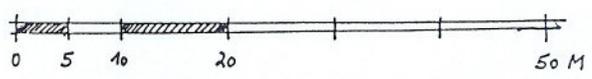
B + E - PLAN BERGER HALDE

BESTAND

02.12.98

 **Gregor Rückgauer**
 Dipl. Ing. FH
 Garten u. Landschaftsplanung
 Karmeliterstr. 68
 88213 Ravensburg
 Tel. 07 51 / 9 80 16 Fax: 9 80 56

 Grenze des räumlichen
 Geltungsbereiches des
 Vorhaben- und Erschließungsplanes



**Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan)
„Berger Halde/Weinbergweg“**

Verfahrensvermerke

- Antrag des Vorhabenträgers auf Aufstellung der Satzung am 07.05.1998
- Aufstellungsbeschluss (§ 12 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB) vom 18.05.1998
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 2 BauGB) GN-Nr. 3 am 23.01.1999
- Billigung des Plankonzepts am 22.06.1998
- Bekanntmachung zur Bürgerbeteiligung GN-Nr. 3 am 23.01.1999
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) Bereithaltung der Unterlagen von 03.02.1999 bis 17.02.1999
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) von 07.08.1998 bis 07.09.1998
- Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) von 07.08.1998 bis 07.09.1999
- Auslegungsbeschluss vom 17.05.1999
- Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) GN-Nr. 25 am 26.07.1999
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) von 06.07.1999 bis 06.08.1999
- Behandlung der Anregungen durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander (§ 1 Abs. 6 BauGB) am 20.09.1999
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) vom 20.09.1999
- Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 19.01.2000
- Änderung des Planentwurfes und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) vom 19.01.2000

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Meckenbeuren, den 20.01.2000

Buck
Bauverwaltungsamt

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes (vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) ist unter Beachtung des gesetzlichen Verfahrens zustande gekommen und stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Meckenbeuren überein.

Meckenbeuren, den 20.01.2000

Weiß
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und damit Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB) GN-Nr. 11

am 18.03.2000

Meckenbeuren, den 20.03.2000

Buck
Bauverwaltungsamt