



Begründung zum Bebauungsplan „Boden“, 1. Abschnitt und der örtlichen Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet in Hayingen-Münzdorf

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Ortschaftsrat Münzdorf hat aufgrund zweier eiliger Anfragen von Münzdorfer Bürgern den einstimmigen Beschluss gefasst, das städtische Grundstück Flst. 1050, südöstlich hinter der Kirche, zur sofortigen Bebauung vorzubereiten, um diese beiden Familien bzw. eine werdende Familie im Ort halten zu können. Inzwischen ist eine betroffene junge Familie nach Münsingen ins Haus des Vaters der Ehefrau weggezogen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Durch das Erstellen eines qualifizierten Bebauungsplanes „Boden“ sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, in einem 1. Bauabschnitt im südlichen Bereich des Grundstückes Flst. 1050 sowie auf einer Teilfläche des Flst. 1049 die Erweiterung des Dorfgebietes mit einem Allgemeinen Wohngebiet zu ermöglichen.

Der Stadtteil Münzdorf hatte bisher keinen zentralen dörflichen Ortskern bzw. Dorfplatz; durch den Umbau des ehemaligen Rathauses zum Bürgerhaus, Lautertalstraße 49, wurde ein Ort geschaffen, an dem sich die Münzdorfer Bürger bei öffentlichen und privaten Anlässen treffen können. Durch den Weg Flst. 1012 besteht eine fußläuferische Verbindung zur ca. 80 m entfernten Katholischen Kirche „St. Bernhard“. Nordöstlich der Kirche wurde im letzten Jahr eine Grillstelle, ein Spielgerät für Kinder und ein Bolzplatz für Jugendliche angelegt. Durch die geplante Erweiterung des Dorfgebietes durch das Allgemeine Wohngebiet wird die Kirche sozusagen „ins Dorf“ geholt.

Da die Kirche auf einer kleinen Anhöhe steht, verliert sie dennoch nicht ihre exponierte Lage und bleibt, trotz des geplanten Baugebietes weiterhin sichtbar.

Durch das geplante Allgemeine Wohngebiet östlich der Kirche soll langfristig eine Verbindung zum später geplanten Wohngebiet „Boden“, 2. Bauabschnitt, entstehen. Die Neuausweisung eines Baugebietes soll jungen Familien, die im Dorf mit landwirtschaftlicher Prägung aufgewachsen sind und die Sorgen der Landwirtschaft bezüglich der Geruchsmissionen kennen, eine Möglichkeit eröffnen, in ihrem Heimatort bleiben zu können und das „Dorfleben“ am Leben zu erhalten.

Die ursprüngliche Planung ein Dorfgebiet (MD) auszuweisen, wurde aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes, Belange Immissionsschutz, nun nochmals überdacht. Der Gedanke für die Ausweisung eines Dorfgebietes erfolgte aus der allgemeinen Prägung des Ortes Münzdorf. Da im Plangebiet nicht die Gründung von landwirtschaftlichen Betrieben angestrebt ist, sondern eine überwiegende Bebauung mit Wohngebäuden für junge Familien vorgesehen ist, wird die Nutzungsart in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Dieser Gedanke wird ebenfalls durch das südlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet am „Wasserweg“, welches nur mit Wohngebäuden bebaut ist, unterstützt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltung werden in dem geplanten Baugebiet nicht zugelassen.

Die Möglichkeit der Ausweisung eines Mischgebietes wurde verworfen, weil hier die Ausübung einer gewerblichen Nutzung und das Wohnen gleichberechtigt nebeneinander

stehen, wie z.B. eine Kfz-Reparaturwerkstatt, Schlosserei, Bauunternehmen, Geschäfts – u. Bürogebäude etc. ...

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im genehmigten Flächennutzungsplan als „Mischbaufläche“ dargestellt. Aus dieser Mischbaufläche kann im Rahmen der Bauleitplanung ein „Allgemeines Wohngebiet“ entwickelt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB) und dieser ist dem Landratsamt Reutlingen nach Inkrafttreten zur Anzeige vorzulegen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Grundstück Flst 1050 befindet sich im Eigentum der Stadt Hayingen und umfasst insgesamt eine Fläche von 6676 m²; hiervon sollen ca. 4.500 m² mit dem 1. Bauabschnitt überplant werden, wobei das absolute Bauverbot, das zusätzlich durch eine Baulast öffentlich rechtlich gesichert wird, um die Kirche mit ca. 1.300 m² in Abzug gebracht werden muss. Es werden also lediglich ca. 3.200 m² mit Wohngebäuden überplant.

Durch die Verschiebung der zwei Baugrundstücke um die Kirche nach Osten wird nun das Teilflst. 1049, welches sich in Privatbesitz befindet mit ca. 2.700 m² überplant.

5. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich wird durch die Flst. Nrn. 1016, 1054, 1053, 1052 und 1051 im Süden, das Flst. Nr. 1049 im Osten, die Teilflst. Nr. 1050, 1049 und das Flst. 1009 im Norden sowie die Katholische Kirche „St. Bernhard“ und das Teilflst. Nr. 1008 sowie das Flst. 1011 im Westen begrenzt.

6. Belange des Immissionsschutzes

An den Geltungsbereich grenzen keine landwirtschaftlichen Betriebe direkt an.

In nördlicher Richtung, an der engsten Stelle ca 50 – 55 m entfernt, befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, Gartenstraße 14, Hayingen-Münzdorf. Hier wird eine kleinere Bullen – und Schweinemast in der Größenordnung von ca. 20 Rindern und ca. 60 kleineren und 80 größeren Mastschweinen betrieben.

Direkt im Süden grenzt das ehemalige „alte Schulhaus“, welches inzwischen als Wohngebäude „Am Kirchweg 1“ genutzt wird, an den Betrieb „Gartenstraße 14“ an. Bereits hier ist der betroffene Betrieb zur Rücksichtnahme verpflichtet.

Die zwei weiter westlich gelegenen Betriebe Gartenstraße 15 und Gartenstraße 19 haben bereits in den letzten Jahren Betriebszweigaussiedlungen durchgeführt. Diese Betriebe haben Ferkelaufzuchtställe auf den Flst. 170 (neu 1196), Gewinn Rübteil, und Flst. 127,128/1 und 128/2 (neu 1184), Gewinn Hofäcker, außerhalb der Ortslage realisiert und benötigen somit innerhalb des Ortes keine Aufstockungsflächen.

Vom Betrieb „Gartenstraße 15“ wurde inzwischen ein Baugesuch zum Neubau eines Zuchtschweinstalles mit Bergehalle und 2 Getreidesilos auf dem Flst. 170 und 171/1 (neu 1196) eingereicht. Dies zeigt auch auf, dass heutige landwirtschaftliche Betriebe aufgrund

des Konkurrenzkampfes zur „Massentierhaltung“ gezwungen sind, um ihre Existenz zu sichern. Langfristig werden sich die landwirtschaftlichen Betriebe im Ort, die sich erweitern müssen, außerhalb des Ortes ansiedeln. Es ist auch vorstellbar, dass der ein oder andere Landwirt sich ein zweites Standbein schafft, indem er landwirtschaftliche Gebäude im Ort zu Ferienwohnungen oder Fremdenzimmer als „Ferien auf dem Bauernhof“ umnutzt.

Da überwiegend in unserer Gegend mit Westwind zu rechnen ist, liegt die geplante Erweiterung des Dorfgebietes durch ein Allgemeines Wohngebiet nicht in der direkten Windrichtung, sondern südlich von den betroffenen Betrieben. Je nach Wetterlage ist zwar mit geringfügigen Geruchsimmissionen im Plangebiet zu rechnen, welche aber durch die tiefere Lage des geplanten Allgemeinen Wohngebietes im Vergleich zu den landwirtschaftlichen Betrieben, nochmals abgeschwächt werden.

Das geplante Wohngebiet soll später Übergang zum langfristig geplanten 2. Bauabschnitt in östlicher Richtung werden.

7. Belange des Denkmalschutzes

Das geplante Baugebiet grenzt direkt an die Katholische Kirche „Am Kirchweg 3“ an, einem Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG. Diese wurde 1904 auf einer Anhöhe am Ortsrand erbaut und weist dadurch eine charakteristische Außenwirkung auf.

Es wird davon ausgegangen, dass der Bau der Kirche im Jahre 1904 am Ortsrand erfolgte, weil der Ort Münzdorf damals keinen Ortsmittelpunkt besessen hat und kein geeigneter Ort für das Erstellen einer Kirche innerhalb des Ortes gefunden wurde. Es ist in den Albgemeinden sonst üblich, dass die Kirche im Ort steht und deshalb ist aus unserer Sicht der Eingriff nicht so gravierend. Es wird dennoch ein Abstand durch ein absolutes Bauverbot festgesetzt, um der Kirche etwas mehr Freiraum zu geben.

8. Umweltverträglichkeitsprüfung

Für den Bebauungsplan besteht nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit weder die Verpflichtung zur Durchführung einer Vorprüfung noch einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

8.1 Altablagerung Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert im nördlichen Teil geringfügig die Altablagerung „Boden“ im Bereich der A/E-Fläche. Bei der Historischen Erhebung (HISTE) von altlastenverdächtigen Flächen wurde diese ehemalige Hausmülldeponie unter der Objekt-Nr. 3053 erfasst und bei der Vorklassifizierung mit „B“ = „Belassen zur Wiedervorlage“ gekennzeichnet. Diese Einstufung bedeutet, dass bei dieser Altablagerung vor der geplanten Nutzungsänderung des Geländes eine historische Untersuchung und daran anschließend eine orientierende Untersuchung durch einen altlastenkundigen Gutachter in Absprache mit dem Landratsamt Reutlingen – Umweltschutzamt – durchzuführen ist.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 30.09.2004 wurde aufgrund der Historischen Untersuchung durch Firma geoplan mbH Reutlingen beschlossen, eine orientierende

Untersuchung durchzuführen. Das Untersuchungsergebnis wurde an das Landratsamt Reutlingen vorgelegt und mit Schreiben vom 23. März 2006 wurde folgende abschließende abgegeben: „Nach dem Ergebnis der orientierenden Untersuchung besteht sowohl für den Wirkungspfad Boden-Mensch, als auch Boden-Grundwasser, kein weiterer Handlungsbedarf. Künftige Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung sollten jedoch unter Aufsicht eines altlastenkundigen Sachverständigen erfolgen.“

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Erschließung

Das geplante Baugebiet wird über den bestehenden Weg nördlich der Katholischen Kirche „St. Bernhard“ verkehrlich erschlossen und es erfolgt eine Anbindung zum Wasserweg.

9.2 Ver – und Entsorgung

Wasser- und abwassertechnisch wird an den bestehenden Leitungen im „Wasserweg“ angeschlossen und über den geplanten Weg auf Teilflst. 1049 erschlossen.

Die Weiterführung der Leitungen auf den Baugrundstücken Nr. 1,2,3 und 5 wird über eine Baulast als „Leitungsrecht“ für Wasser – und Abwasser sowie Telekom an den südlichen Grundstücksgrenzen öffentlich-rechtlich gesichert.

9.3 Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung

Der Einbezug von Außenbereichsflächen erfordert den Eingriff in die Natur zu erfassen, zu bewerten und mit Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

9.3.1 Bestandsaufnahme der bebauten und unbebauten Flächen

Das Plangebiet „Boden“, 1. Bauabschnitt, umfasst eine Größe von ca. 0,72 ha, wobei eine Fläche von ca. 0,13 ha durch ein absolutes Bauverbot um die Kirche nicht bebaut wird. Da diese Fläche tatsächlich nicht überbaut wird, kann diese bei der Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung Abzug gebracht werden, so dass von 0,60 ha auszugehen ist. Durch Baustelleneinrichtungen und Baustraßen werden Flächen vorübergehend, durch Gebäude und Nebenanlagen sowie Straßen permanent überbaut.

Für das geplante und noch nicht überbaute Allgemeine Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) gem. BauNVO 0,4 je Grundstück. Hieraus resultiert ein voraussichtlicher (überschlägig ermittelter) Versiegelungsanteil von ca. 0,24 ha neu zu versiegelnder Fläche für Gebäude und Nebenanlagen (incl. Straße). Durch Auflagen zur Verwendung wasserdurchlässiger und begrünbarer Beläge wird der Anteil der versiegelten Fläche gesenkt.

9.3.2 Ermittlung der Vorkommen an Pflanzen und Tieren im Plangebiet

Reale Vegetation

Flst. 1050:	Grünlandnutzung
Flst. 1049	größtenteils Grünlandnutzung
Teilflst. 1049, Bauplatz Nr. 5,6:	Streuobstwiese (Biotop)

9.3.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Kompensationsflächenermittlung für das Schutzgut Boden

Neuversiegelung durch Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge		
Gesamtumfang	ca.	0,24 ha
Kompensationsfaktor	1 : 0,3	
Notwendige Kompensationsfläche	ca.	0,08 ha
Kompensationsrahmen und – ermittlung		
Rechnerische Wertstufe zur Kompensationsberechnung (s. Anlage)		Kaule-Stufe 4
Betroffene Biotopstrukturen		Grünlandnutzung
Kompensationsermittlung für Schutzgut „Boden“		0,08 ha

Kompensationsflächenermittlung für das Schutzgut „Biotop“

Es existiert auf Flst. 1049 eine ältere Streuobstwiese mit insgesamt 11 Obstbäumen, davon befinden sich im Plangebiet, 1. Bauabschnitt 9 Obstbäume. Für die Wohnbebauung und Erschließung müssen voraussichtlich 5 Obstbäume beseitigt werden und 4 Obstbäume können auf den zwei Baugrundstücken Nr. 5 und 6 erhalten bleiben.

Kompensationsfaktor	1 : 2	
Kompensationsrahmen und – ermittlung		
Rechnerische Wertstufe zur Kompensationsberechnung		Kaule Stufe 6
Betroffene Biotopstrukturen		Streuobstwiese
Kompensationsermittlung für Schutzgut „Biotop“		5 Obstbäume auf ca. 2.200 m ²

9.3.4 Maßnahmenkonzept Ausgleich/Ersatz

Beschreibung der Maßnahme

Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (A/E)

A/E:	Streifen <u>innerhalb</u> der Baugrundstücke Breite zwischen 2,50 m – 7 m Dies entspricht einer Gesamtfläche von 512 m ² = 0,05 ha
Maßnahme/	Naturnahe Bepflanzung/Wiese, davon mind. 30 % naturnahe
Ziel:	Gehölzpflanzung sowie jeweils 2 Obstbäume entsprechend Ziffer 1.8.1 (Bebauungsplanvorschriften) Erhalt von 4 vorhandenen Obstbäumen auf den Baugrundstücken Nr. 5 und 6, Saatmischung für Wieseneinsaat mit 10 % Wildblumenanteil,

Lage:	Ausgleich/Ersatz für Bodenversiegelung Jedes Grundstück
Pflege:	Regelmäßiger Obstbaumschnitt, extensive Grünlandnutzung 2 x Mahd / Jahr, bei Bedarf Heckenschnitt, keine Verwendung von Torf, Mineraldüngern und chemische Pflanzenschutzmittel auf den Ausgleichsflächen.
A/E:	Fläche <u>außerhalb</u> der Baugrundstücke entspricht einer Gesamtfläche von 480 m ² = 0,05 ha
Maßnahme/ Ziel:	dto. außerhalb der Baugrundstücke ohne Baumbepflanzung, da es sich um eine Böschung handelt.

Im Rahmen der Kompensationsermittlung wurde eine Fläche von 0,08 ha errechnet; die ausgewiesene Fläche für Ausgleichs – und Ersatzmaßnahmen umfasst innerhalb und außerhalb der Baugrundstücke insgesamt 0,10 ha.

9.3.5 Gegenüberstellung Eingriff/Ausgleich

Gesamtfläche ca. 0,72 ha . /. 0,13 ha Bauverbotsfläche = ca. 0,60 ha, GRZ: 0,4; neu zu versiegelnde Fläche : ca. 0,24 ha

Schutzgut Boden

Kriterium: Ausprägung, Größe, Bedeutung

<u>Böden:</u>	graues Zementmergelgestein mit Mergelkalkbänken
<u>ökonomische Bedeutung:</u>	gute bis mittlere Grünland-Eignung
<u>ökologische Bedeutung:</u>	Filter und Puffer für Schadstoffe Bewertungsklasse 1
<u>Standort für natürliche Vegetation:</u>	sehr hohe Bedeutung

Absehbare Beeinträchtigungen

Art, Umfang, Erheblichkeit, Kompensationsbedarf

<u>Art:</u>	Bodenversiegelung (Wohn – und Nebengebäude, Erschließungsstraßen, Stellplätze)
<u>Folge:</u>	Verlust aller Bodenfunktionen
<u>Umfang:</u>	ca. 0,24 ha werden neu versiegelt
<u>Erheblichkeit:</u>	bedingt gegeben, da es sich um eine relativ geringe Fläche handelt
<u>Kompensationsbedarf:</u>	Kompensationsmaßnahmen in Bezug auf das Schutz- gut Boden erforderlich: Gesamtumfang 0,08 ha
<u>Maßnahmen zur Vermeidung, Ver- minderung von Beeinträchtigungen:</u>	Minimierung des Flächenverbrauches durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Park- plätzen im privaten Grundstücksbereich Bodenmengenausgleich

Kompensationsmaßnahmen

Ausgleich/Ersatz:

Aufwertung von Flächen durch extensive Nutzung und Pflege sowie Neupflanzung von Gehölzen entsprechend HPNV (potentielle natürliche Vegetation) innerhalb der Baugrundstücke und am nördlichen Gebietsrand

Schutzgut „Wasserhaushalt“

Kriterium: Ausprägung, Größe, Bedeutung

1. Oberflächenwasser/Retention: Grünland

Bedeutung: mittlere Wasserrückhaltefähigkeit

2. Hydrogeologie: graues Zementmergelgestein mit Mergelkalkbänken
geringe Deckschichtenmächtigkeit;
stark verkarsteter Untergrund

Bedeutung: mittel für die Grundwasserneubildung
hohes Risiko für Grundwasserverschmutzung

Absehbare Beeinträchtigungen

Art, Umfang, Erheblichkeit, Kompensationsbedarf

zu 1. Oberflächenwasser/Retention

Art: Bodenversiegelung

Folge: Verminderung der natürlichen Rückhaltefähigkeit

Umfang: ca. 0,24 ha neu zu versiegeln

Erheblichkeit: bedingt gegeben, da es sich um eine sehr kleine Fläche handelt

zu 2. Grundwasserneubildung Bodenversiegelung

Erheblichkeit: bedingt gegeben, da es sich um eine sehr kleine Fläche handelt

Umfang: nicht quantifizierbar

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung der Beeinträchtigungen

zu 1. Oberflächenwasser/Retention: Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Parkplätze

zu 2. Hydrogeologie: Keine weiteren Maßnahmen sinnvoll

Kompensationsmaßnahmen Ausgleich/Ersatz

siehe Ausgleichs – und Ersatzmaßnahmen

Keine weiteren Maßnahmen sinnvoll (hohes Grundwasserverschmutzungsrisiko)

Schutzgut „Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume“

Kriterium: Ausprägung, Größe, Bedeutung

Streuobstwiese:	im Bereich der Bauplätze Nr. 5 und 6 auf ca. 2.200 m ²
Bedeutung:	hohe Bedeutung Kaule-Stufe 6
Grünland, Bedeutung:	geringe Bedeutung, Kaule Stufe 4

Absehbare Beeinträchtigungen

Art, Umfang, Erheblichkeit, Kompensationsbedarf

<u>Art:</u>	1. Bodenversiegelung durch Wohngebäude und Stellplätze 2. Beseitigung von 5 Obstbäumen
-------------	--

<u>Folge:</u>	1. Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere 2. teilweiser Biotopverlust von Streuobstwiese
---------------	--

<u>Umfang:</u>	5 Obstbäume
----------------	-------------

<u>Erheblichkeit:</u>	ist gegeben, da es sich um ein Biotop handelt
-----------------------	---

Kompensationsbedarf:

<u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung von Beeinträchtigungen:</u>	1. Minimierung des Versiegelungsgrades: wasserdurchlässige Beläge 2. Erhalt von 4 Obstbäumen auf den Baugrundstücken Nr. 5 und 6 sowie Neupflanzung von 10 Obstbäumen innerhalb der Baugrundstücke in der A/E-Fläche 3. Durchgrünung unter Verwendung standort- gerechter Sträucher und Bäumen
---	--

<u>Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen:</u>	Funktionsverlust gewachsener Lebensraumstrukturen durch Bodenversiegelung und teilweise Beseitigung von Obstbäumen
---	--

Kompensationsmaßnahmen

<u>Ausgleich/Ersatz:</u>	Neupflanzung von 10 Obstbäumen innerhalb der Baugrundstücke im Verhältnis 1 : 2
--------------------------	---

9.3.6 Zusammenfassung der Ergebnisse

Durch das geplante Baugebiet und dessen Erschließung im Bereich des Gewannes „Boden“ in Hayingen-Münzdorf werden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild im naturschutzrechtlichen Sinne in Anbetracht der Gesamtfläche von 0,72 ha abzüglich des Bauverbots mit einer Fläche von ca. 0,13 ha in vertretbarem Maß erfolgen. Der naturschutzrechtliche Eingriffstatbestand gem. § 8 BNatSchG und § 20 NatSchG ergibt sich durch absehbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasserhaushalt, Boden und Biotope.

Das Landschaftsbild wird im Planbereich als „Flächen mit untergeordneter Bedeutung“ eingestuft.

Die Beeinträchtigungen im hier vorliegenden Plangebiet bestehen in der erforderlichen Versiegelung von Boden und der Beseitigung von 5 Obstbäumen der auf den Baugrundstücken Nr. 5 und 6 befindlichen Streuobstwiese.

Gem. dem gesetzlichen Auftrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (BauGB § 1 Abs. 1) werden hier im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (BNatSchG § 8 a und NatSchG §§ 20,11) eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen, bzw. verbleibende Beeinträchtigungen in ihren Wirkungen soweit wie möglich zu mindern.

Wesentlichste Maßnahme zum flächensparenden Umgang mit Boden stellen die geplanten Maßnahmen zur Verringerung des Versiegelungsgrades dar. Dazu gehören zum einen die vorgesehene minimale Straßenbreite mit 4 Metern und der Verzicht auf einen Gehweg, zum anderen die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen.

Die Streuobstwiese auf den Baugrundstücken Nr. 5 und 6 kann zwar von ihrem bisherigen Charakter nicht erhalten werden, doch sind 4 Obstbäume so platziert, dass diese auf den Baugrundstücken integriert werden können und somit zu erhalten sind.

Die 5 restlichen Obstbäume sind zu beseitigen und hierfür ist auf sämtlichen Baugrundstücken durch Neupflanzung von jeweils 2 Obstbäumen in der A/E-Fläche Ersatz zu schaffen.

2 Obstbäume befinden sich in östlicher Verlängerung von Baugrundstück Nr. 6 im zukünftigen 2. Bauabschnitt. Diese werden zu gegebener Zeit möglichst in die dort geplante A/E-Fläche integriert.

Die erforderlichen Ausgleichs – und Ersatzmaßnahmen werden somit vollständig innerhalb des Plangebiets untergebracht.

Die Maßnahmen werden in Form von Festsetzungen im Bebauungsplan „Boden“, 1. Abschnitt, graphisch und textlich unter Ziffer 1.8.1 dargestellt.

Fazit: Der Eingriff in den Naturhaushalt im neu überplanten Bereich ist ausgeglichen.

9.4 Finanzierung

Der Kostenaufwand an Erschließung wird auf die einzelnen Bauplätze umgelegt; es kommt lediglich zu einer Realisierung des Baugebietes, sofern durch den Erlös des Verkaufes der sechs Baugrundstücke mindestens eine Kostendeckung erfolgen kann.

10. Bürgerbeteiligung

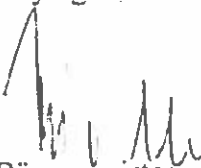
Auf die Durchführung einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde verzichtet, da lt. Auflistung des Verfahrensstandes der Ortschaftsrat und der Gemeinderat sich vom 22.02.1995 bis heute mit der Realisierung eines Baugebietes beschäftigt haben und in der Ortschaft dies zu ständigen Diskussionen und Gesprächen mit den Ortschafts – bzw. Stadträten geführt hat.

Im Rahmen der 2. Fortschreibung zum Flächennutzungsplan und Aufstellung Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverband Zwiefalten-Hayingen-Pfronstetten hatten die Bürger und Betroffenen die Möglichkeit sich zur Ausweisung des Baugebietes Boden während der öffentlichen Auslegungsfristen beim Bürgermeisteramt Hayingen, Zimmer 12, zu äußern, wurden zu den Planungen unterrichtet und hatten Möglichkeit diese zu erörtern.

Aus genannten Gründen wurde auf eine vorgezogene Bürgerbeteiligung verzichtet und gleichzeitig der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gefasst. Die Behördenanhörung wurde parallel zur Bürgerbeteiligung durchgeführt. Während der Auslegungsfrist vom 16.02.-15.03.2004 konnten die Bürger ihre Anregungen vorbringen.

Aufgrund der Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger bezüglich der denkmalgeschützten Kirche St. Bernhard, wurde beschlossen, die Baugrundstücke in Richtung Osten zu verschieben und somit ändert sich der Geltungsbereich und es wird eine erneute Auslegung erforderlich. Es wird bestimmt, dass in der erneuten verkürzten Auslegungsfrist Anregungen nur noch zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften vorgebracht werden können.

Hayingen, den 04.02.2004/22.06./20.07.2006


Bürgermeister



„Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 20.07.2006 zugrunde.

Hayingen, den 20.07.2006


Bürgermeister

BEWERTUNGSSTUFEN FÜR EINE FLÄCHENDECKENDE BEWERTUNG FÜR BELANGE DES ARTENSCHUTZES (ÜBERSICHT) [KAULE 1986, 1990]	
Bewertung	Kriterien und Beispiele
9	Gebiete mit internationaler oder gesamtstaatlicher Bedeutung (NSG oder NP). Seltene und repräsentativ natürliche und extensiv genutzte Ökosysteme. In der Regel alte und/oder oligotrophe Ökosysteme mit Spitzenarten der Roten Liste, geringe Störung, soweit vom Typ möglich große Flächen. Wälder, Moore, Seen, Auen, Felsfluren, alpine Ökosysteme, Küstenökosysteme, Heiden, Magerrasen, Streuwiesen, Acker, Stadtbiootope mit hervorragender Artenausstattung.
8	Gebiete mit besonderer Bedeutung auf Landes- und Regionalebene (NSG oder ND). Wie 9, jedoch weniger gut ausgebildet, vorrangig auch zurückgehende Waldökosysteme und Waldnutzungsformen, extensive Kulturökosysteme und Brachen, Komplexe mit bedrohten Arten, die einen größeren Aktionsraum benötigen.
7	Gebiete mit örtlicher und regionaler Bedeutung, LSG oder geschützter Landschaftsbestandteil als Schutzstatus anstreben. Nicht oder extensiv genutzte Flächen mit Rote-Liste-Arten zwischen Wirtschaftsflächen, regional zurückgehende Arten, oligotrophente Arten, Restflächen der Typen von 8 und 9, Kulturlächen, in denen regional zurückgehende Arten noch zahlreich vorkommen. Altholzbestände, Plenterwälder, spezielle Schlagfluren, Hecken, Bachsäume, Dämme etc., Sukzessionsflächen mit Magerkeitszeigern, regionaltypische Arten; Wiesen und Äcker mit stark zurückgehenden Arten, Industriebrache, Böschungen, Parks, Villengärten mit alten Baumbeständen.
6	Kleinere Ausgleichsflächen zwischen Nutzökosystemen (Kleinstrukturen) nur in Landschaftskomplexen LSG, in der Regel kein spezieller Vorschlag zur Unterschutzstellung, ggf. geschützter Landschaftsbestandteil. Unterscheidet sich von 7 durch das Fehlen oder Seltenheit von oligotrophenten Arten und Rote-Liste-Arten. Bedeutung für Arten, die in den eigentlichen Kulturlächen nicht mehr vorkommen. Artenarme Wälder, Mischwälder mit hohem Fichtenanteil, Hecken, Feldgehölze mit wenig regionaltypischen Arten; Äcker und Wiesen, in denen noch standortspezifische Arten vorkommen; kleinere Sukzessionsflächen in Städten, alte Gärten und Kleingartenanlagen.
5	Nutzflächen, in denen nur noch wenig standortspezifische Arten vorkommen. Die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften. Grenze der "ordnungsgemäßen" Land- und Forstwirtschaft; Äcker und Wiesen ohne spezifische Flora und Fauna, stark belastete Abstandsflächen, Fichtenforste, Siedlungsgebiete mit intensiv gepflegten Anlagen.
4	Nutzflächen, in denen nur noch Arten eutropher Einheitsstandorte vorkommen bzw. die Ubiquisten der Siedlungen oder die widerstandsfähigen Ackerunkräuter. Randliche Flächen werden beeinträchtigt. Äcker- und Intensivwiesen, Aufforstungen in schutzwürdigen Bereichen, Fichtenforste auf ungeeigneten Standorten (entsprechend sehr artenarm), dicht bebaute Siedlungsgebiete mit wenigen extensiv genutzten Restflächen.
3	Nur für sehr wenige Ubiquisten nutzbare Flächen, starke Trennwirkung, sehr deutlich Nachbargebiete beeinträchtigend. Intensiväcker mit enger Fruchtfolge, stark verarmtes Grünland, 4-8 höhere Pflanzenarten/100 m ² , Wohngebiete mit "Einheitsgrün", Zwergkoniferen, Rasen, wenige Zierpflanzen. Forstplantagen in Auen und in anderen schutzwürdigen Lebensräumen.
2	Fast vegetationsfreie Flächen. Durch Emissionen starke Belastungen für andere Ökosysteme von hier ausgehend: Gülle-Entsorgungsgebiete in der Landwirtschaft, extrem enge Fruchtfolgen und höchster Chemieeinsatz, intensive Weinbau- und Obstananlagen, Aufforstungen in hochwertigen Lebensräumen, Intensiv-Forstplantagen.
1	Vegetationsfreie Flächen. Durch Emissionen sehr starke Belastungen für andere Ökosysteme von hier ausgehend. Innenstädte, Industriegebiete fast ohne Restflächen, Hauptverkehrsstraßen.