

Begründung zum  
Bebauungsplan  
und zu den  
Örtlichen Bauvorschriften  
zum Baugebiet  
„Hägelesäcker 1“  
Gemeinde Oberstadien

---

Gemeinde	Oberstadien
Ortsteil	Moosbeuren
Landkreis	Alb-Donau-Kreis
Regierungsbezirk	Tübingen

---

1.  
Lage

Die Gemeinde Oberstadien liegt am südwestlichen Rand des Alb-Donau-Kreises. Sie gehört zur Gemeindeverwaltungsgemeinschaft Munderkingen.

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Moosbeuren am westlichen Ortsrand.

---

2.  
Naturräumliche Gegebenheiten

Auf dem Planungsgebiet besteht ein überalterter Streuobstbestand. Im Süden und Osten grenzt das Gebiet unmittelbar an eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, im Westen wird es begrenzt durch den Weiherbach und im Norden schließt unmittelbar die bestehende dörfliche Bebauung an.

Das Gelände ist nach Westen geneigt und weist einen Höhenunterschied von ca. 4,8 m zwischen 526,4 m und 521,6 m ü.NN auf.

Der Untergrund besteht im wesentlichen aus kiesigen und lehmigen Schichten der Endmoräne.

---

3.  
Planungsrechtliche Voraussetzungen

Anlaß der Planung ist, dass die Gemeinde Oberstadien im Ortsteil Moosbeuren derzeit nahezu keine freien Grundstücke zur Wohnbebauung besitzt. Eine Ausweisung von Baugrundstücken für Wohnbebauung erscheint deshalb gerechtfertigt.

Der Flächennutzungsplanentwurf des Gemeindeverwaltungsverbandes sieht derzeit an dieser Stelle Wohnbaufläche und eine Grünfläche vor, die sich vom Planungsgebiet nach Süden, den Weiherbach begleitend, bis in die freie Landschaft zieht.

---

4.

Planungskonzept  
Bebauungsvorschlag

Erschließung

Planungsziel war es für dieses Gelände eine städtebauliche Ordnung zu entwickeln, die sich von der städtebaulichen Struktur her in die ländliche Bebauung einfügt.

Das Gebiet wird von der Altheimer Strasse aus über eine Stichstrasse erschlossen. Das Baugrundstück mit der Planungsnummer 5 wird über den nach Süden führenden Feldweg erschlossen. Eine spätere Erweiterung des Wohngebietes nach Süden und Osten ist möglich.

Art der Nutzung

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Das in der nordöstlichen Ecke gelegene Baugrundstück ist bebaut. Es werden insgesamt 5 neue Wohngebäude ausgewiesen.

---

5.

Grünordnung und  
ökologische  
Ausgleichsmaßnahmen

Die Planung sieht die Erhaltung eines etwa 30 m breiten unbebauten Streifens entlang des Weiherbaches als öffentliche Grünfläche vor. Die Fläche ist mit einem Pflanzgebot für standortgerechte einheimische Baum- und Straucharten belegt. Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche werden die geplanten Maßnahmen des Gewässerentwicklungsplanes der Gemeinde Oberstadion für diesen Bereich soweit als möglich umgesetzt.

Im Inneren des Gebietes wird durch Pflanzgebot für Einzelbäume eine Durchgrünung gewährleistet.

Die für Zufahrten und Hofflächen benötigten befestigten Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken, innerhalb der Baugrundstücke sind für befestigte Flächen nur wasserdurchlässige Beläge zugelassen.

Der Ausgleich nach § 1a BauGB ist in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dargestellt.

---

6.

## Ver- und Entsorgung

### Versorgung

Das Baugebiet wird durch Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde bzw. des Wasserversorgungsverbandes Jungholzgruppe mit Trinkwasser versorgt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW.

Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

Das Planungsgebiet erhält Anschluß an das Fernmelde-  
netz der Deutschen Telekom.

### Entsorgung

#### Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde.

#### Oberflächenwasser

Die Untergrundverhältnisse lassen eine Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers an Ort und Stelle nicht zu. Die Oberflächenwässer werden in der im öffentlichen Grün gelegenen Retentionsfläche zurückgehalten und von dort verzögert dem Weiherbach zugeleitet.

#### Abfall

Die festen Abfallstoffe werden durch ein privates Müllabfuhrunternehmen im Auftrag der Gemeinde beseitigt.

---

7.			
Flächenbilanz	Bruttobauland innerhalb des Geltungsbereiches	7000 m <sup>2</sup>	100 %
	Erschließungsstrassen	1131 m <sup>2</sup>	16 %
	Grünfläche mit Retentionfläche	1513 m <sup>2</sup>	22 %
	Nettobauland	4356 m <sup>2</sup>	62 %
Wohneinheiten	WE	ca. 6	
	Einwohner (Faktor 2,4)	ca. 14	

---

Bebauungsplan  
 „Hägelesäcker 1“  
 Gemeinde Oberstadion  
 Ortsteil Moosbeuren  
 Begründung  
 den 14.07.2003

Dipl.-Ing. Antonia Kasten  
 Dipl.-Ing. Rudi Bucher  
 Freie Architekten  
 Tannhauser Str.30  
 88326 Aulendorf

Erläuterung zum Bebauungs-/Grünordnungsplan 'Hägelesäcker'  
der Gemeinde Oberstadion, Ortsteil Moosbeuren  
Eingriffs-/Ausgleichsuntersuchung i. S. § 8a BNatSchG

## 1 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Oberstadion plant die Erweiterung der Siedlungsfläche für fünf Einzelhäuser mit Garagen auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs der Architekten Rudi Bucher und Antonia Kasten, Stand September 2001 (siehe Bebauungsplan).

Um die Auswirkungen von der zukünftigen Bebauung auf Natur und Landschaft einschätzen zu können, ist die Eingriffsregelung anzuwenden.

Rechtsgrundlage der Untersuchung ist der § 8 und 8a des BNatSchG, der bei Eingriffen in Natur und Landschaft die Vermeidung, Minimierung und ggf. Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vorsieht.

Die zukünftige Erweiterung des Wohngebietes umfaßt im vorliegenden Bebauungsplan eine Nettobaufläche von 4356 m<sup>2</sup>.

Die Untersuchung der Eingriffserheblichkeit erfolgt verbalargumentativ; rechnerisch nach dem hessischen Modell (Wertliste von Nutzungstypen + Ausgleichsberechnung Stand 12.12.1995).

### 2.1 Lage im Raum / Naturräumliche Gliederung

- Das Untersuchungsgebiet liegt am östlichen Dorfrand von Moosbeuren, begrenzt durch den Weiherbach im Westen, die bestehende Wohnbebauung im Norden. Im Süden und im Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

#### Naturraum

- Der Teilort Moosbeuren der Gemeinde Oberstadion liegt in einer Nische des Ingerkinger Tertiärhügellandes, welches naturräumlich dem Hügelland der unteren Riß zugeordnet ist. (vgl. Der Alb-Donau-Kreis II, 1992)

### 2.2 Übergeordnete Planungen

Siehe Bebauungsplan

### 2.3 Natürliche Standortfaktoren

#### Geologie/Böden

- Der geologische Untergrund besteht aus unterer Süßwassermolasse (vgl. Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen, Büro PES, Stuttgart, 1996)

#### Oberflächen-/Grundwasser

- Im Westen grenzt der Weiherbach, Gewässer II. Ordnung, an.

#### Klima

- Das Jahresmittel der Niederschläge beläuft sich auf 800mm.

### 3 Bestand

#### Örtliche Gegebenheit

- Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche teilweise mit Streuobst (siehe Bestandsplan) von 6133 m<sup>2</sup>. Der vorliegende Bebauungsplanvorschlag sieht eine Nettobaufläche von 4356m<sup>2</sup> vor, mit einer Grundflächenzahl von 0,4.
- Im Westen angrenzend der Weiherbach, bachbegleitend standortfremde Gehölze (Fichten).

Vorkommen: Das im Untersuchungsgebiet vorhandene Streuobst (20 Hochstämme) ist ein isolierter, lückiger, überalterter Bestand angrenzend an den bestehenden Ortsrand.

Bewirtschaftung: Die Bewirtschaftung der Krautschicht ist durchschnittlich. Die Baumschicht unregelmäßig gepflegt. Neuanpflanzungen sind nicht vorhanden.

Bewuchs: angebaut werden Hochstämme unterschiedlicher Obstbaumarten- und -sorten.

Grünland: durchschnittlich bewirtschaftet z.T. beweidet bzw. Kleintierhaltung.

Bei dem o.g. Streuobst handelt es sich um keinen großen zusammenhängenden Komplex.

Außerhalb des Geltungsbereiches grenzen im Süden und Osten ackerbaulich genutzte Flächen an.

Siehe Bestandsplan M 1:1000

### 4 Grünordnung

#### 4.1 Grundzüge der Planung

##### Erschliessungskonzept

Die geplante Neubebauung wird über zwei bestehende Feldwege erschlossen.

### Grünkonzept

- Schaffung einer extensiven öffentl. Grünzone zwischen Wohnbebauung und Weiherbach
- Wasserrückhaltung und verzögerte Abgabe an den Vorfluter des Oberflächen-/Dachwassers über Retentionsfläche im öffentl. Grün
- Die Erschliessung (Stichstrasse) zu den geplanten Wohnhäusern ist wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. Rasen-/Splittfugenpflaster, Porenpflaster, Kiesdecke...

#### 4.2 Vermeidung und Minimierung des Eingriffs

Nach § 1a BauGB ist zu berücksichtigen in welchem Umfang die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Verwirklichung der Planungsabsichten und daraus folgende Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt vermieden bzw. minimiert werden können.

- Der vorliegende Bebauungsplanvorschlag sieht einen 30m breiten Streifen zwischen Bebauung und Gewässer als öffentl. Grünfläche vor (*Arten-/Biotopschutz, Landschaftsbild, Klima*)
- Zur Vermeidung des Verlustes von Grundwasserneubildung durch Versiegelung wird das Oberflächenwasser der geplanten Wohnhäuser über die öffentl. Retentionsfläche dem Vorfluter zugeführt (*Gewässer*)
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien (*Gewässer*)

#### 4.3 Ausgleich und Ersatz des Eingriffs

##### Zielkonzept

- Umwandlung der intensiv genutzten Gründlandfläche in extensiv bewirtschaftete Grünfläche (1513 m<sup>2</sup>) mit öffentl. Retentionsfläche
- Gewässerrandstreifen von 10m in öffentl. Grünfläche integriert (Umsetzung Gewässerentwicklungsplan)
- Ersatz der standortfremden bachbegleitenden Fichten durch Arten des Bach-Erlen-Eschenwaldes (Umsetzung Gewässerentwicklungsplan)

Boden und Wasser werden durch die grünordnerischen Massnahmen und baurechtlichen Festsetzungen ausgeglichen  
➤ Oberflächenwasserretention

Klima, Arten und Biotope, Landschaftsbild und Erholung werden durch die grünordnerischen Massnahmen und baurechtlichen Festsetzungen ausgeglichen

- Private Pflanzgebote
- öffentl. Grünfläche

## 5 Massnahmen

### 5.1 Pflanzgebote

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

#### Pflanzgebot

Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten .

### 5.2 Massnahmen zum Ausgleich

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 20 BauGB)

Zum Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden 1513 m<sup>2</sup> durchschnittlich genütztes Grünland angrenzend an den Weiherbach extensiviert; die standortfremden Fichten am Gewässerrand durch standortgerechte Arten des Bach-Erlen-Eschen Waldes ersetzt. Es findet kein Pestizid/Düngemittleinsatz statt, die Mahd erfolgt 2xjährlich.

Durch die Umwandlung und standortgerechte Bepflanzung des Gewässerrandstreifens werden die Lebensbedingungen für die heimische Tier- und Pflanzenwelt verbessert, zum anderen entsteht ein Puffer zwischen Bachaue und Bebauung.

## 6 Festsetzungen

Die Pflanzungen müssen in der nächsten nach der Bebauung des Grundstücks folgenden Pflanzperiode ausgeführt werden.

### 6.1 Pflanzliste

(§ 9 Abs. 1 20 + 25a BauGB)

Auf einer Breite von 10m entlang des Weiherbaches (Gewässerrandstreifen) sind nachfolgende Arten zu pflanzen; siehe auch Gewässerentwicklungsplan der Gemeinde Oberstadion:

Mittelwasserlinie:

- Alnus glutinosa
- Fraxinus excelsior

Oberer Böschungsbereich:

- Fraxinus excelsior
- Acer platanoides
- Quercus robur
- Prunus padus
  
- Euonymus europaeus (feuchte Standorte)
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus
- Rhamnus catharticus (trockene Standorte)
- Crataegus laevigata
- Filipendula ulmaria (Überschwemmungsbereich)
- Röhrlichtarten

## 7 Bilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt rechnerisch nach dem hessischen Modell. Im Bestand und in der Planung wird der jeweilige Zustand der Flächen getrennt nach den vorhandenen Nutzungstypen entsprechend der Wertliste dargestellt, die jeweiligen Flächenanteile ermittelt und in die Ausgleichsberechnung eingetragen (siehe Anlage 1). Der Bestand ist entsprechend den tatsächlichen Nutzungsstrukturen zu bewerten. Bei der Planung ist der Zustand zu bewerten, welcher nach drei Vegetationsperioden nach Beendigung der Maßnahmen zu erwarten ist.

## 8 Zusammenfassung

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung führt zu folgenden Ergebnissen:

Biotopwert Bestand: 181973

Biotopwert Planung: 149223 siehe Flächenbilanz Anlage Blatt Nr. 1

Durch grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches können 82% des Eingriffs ausgeglichen werden.

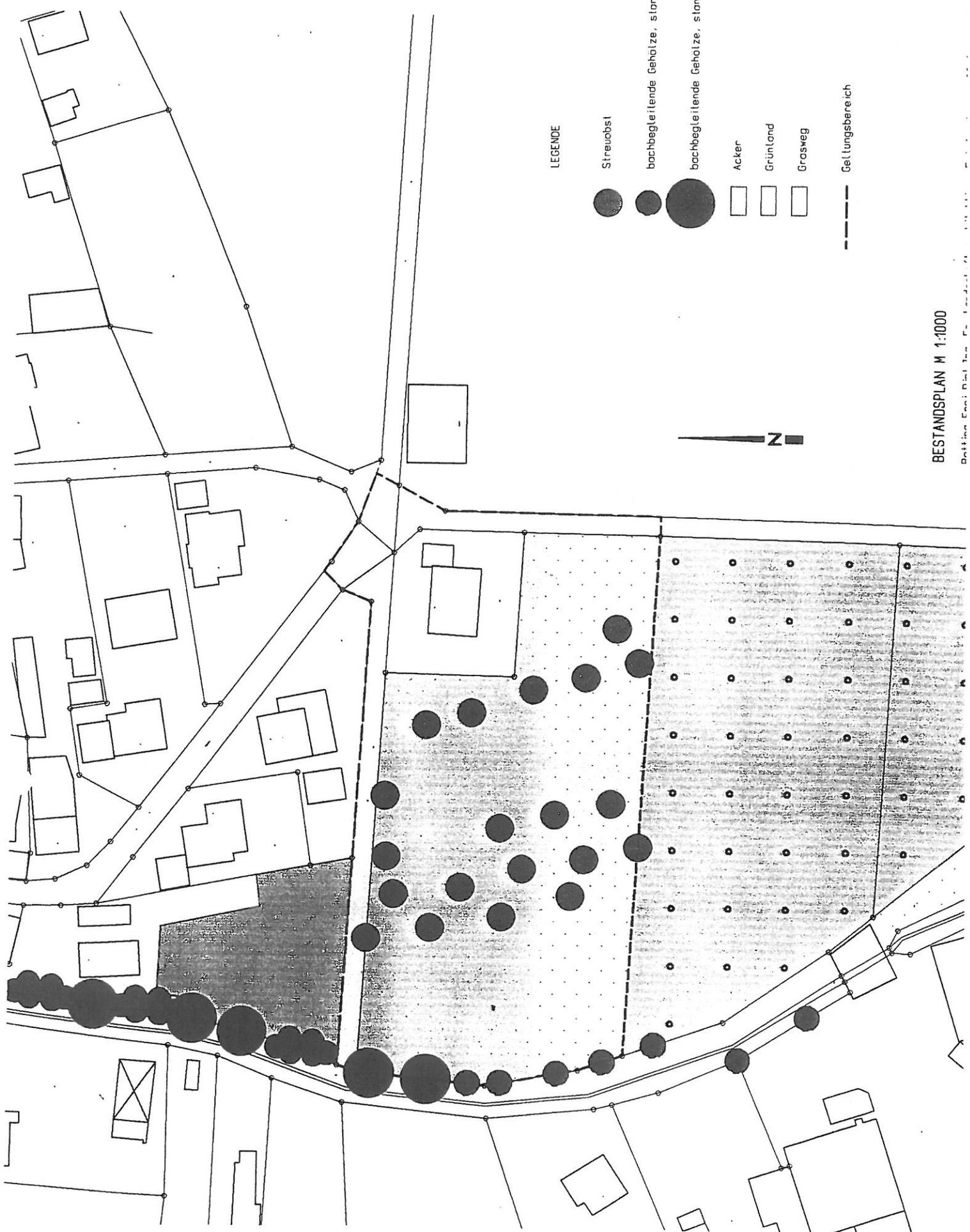
Anlagen:

Flächenbilanz Blatt Nr. 1  
Bestandsplan M 1:1000

Bebauungsplan  
"Hägelesäcker 1"  
Gemeinde Oberstadion  
Ortsteil Moosbeuren  
Eingriffs-/Ausgleichs-  
bilanzierung  
Ulm, den 12.11.2001

Bettina Frei Dipl.Ing.FH  
Fr. Landschaftsarchitektin  
Friedenstr. 26/2 89073 Ulm  
Tel. 0731-9217059  
Fax 0731-9213059  
mailto:gloeckler.frei@t-online.de





LEGENDE

- Streuobst
- bachbegleitende Gehölze, standard/fremd
- bachbegleitende Gehölze, standard/gerecht
- Acker
- Grünland
- Grasweg
- Geltungsbereich



BESTANDSPLAN M 1:1000

Bestand: Einzelbaum, Einzelgehölz, Einzelgruppe