

# 1. Änderung der Satzung über den Schutz des Grünbestandes „Jungerhalde-Hockgraben“

## Begründung

### 1. Anlass

Konstanz stellt derzeit den Bebauungsplan „Jungerhalde West“ auf. In öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 19.11.2020 wurde nach Vorberatung im Technischen und Umweltausschuss der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst, sowie die Rahmenbedingungen für ein Qualifizierungsverfahren beschlossen. Dieses ist nunmehr abgeschlossen.

Die Wohnbaufläche ist eine der Arrondierungsflächen, die zur Überbrückung der kurzfristigen Bedarfsdefizite im Rahmen des Handlungsprogramm Wohnens ermittelt wurden. Der Nachweis des Flächenbedarfs ist im Detail mit dem Regierungspräsidium abgestimmt und in der Plausibilitätsprüfung nachgewiesen. Wichtiger Teil der Entwicklung ist zudem die Integration des Feuerwehrgerätehauses für den Stadtteil Allmannsdorf. Für den Neubau der Feuerwehrgerätehäuser wurden mehrere Standorte auf Eignung untersucht. Als Ergebnis der Untersuchungen wurde einvernehmlich der Standort „Jungerhalde West“ nördlich neben dem Gartencenter Spiegel in Allmannsdorf ausgewählt und beschlossen.

Die geplante Wohnbaufläche ist eine Fläche, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, so dass parallel zum Bebauungsplan eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

Grundlage der Wohnbauflächenabgrenzung ist die Vorgabe aus der landschaftsökologischen Bewertung, dass eine Pufferzone von Bebauung freizuhalten und ökologisch aufzuwerten ist.



Abbildung 1: Weiße Umrandung Wohnbaufläche, grüne Umrandung Pufferzone mit Aufwertungspotential.

## 2. Satzung Geschützter Grünbestand „Jungerhalde/Hockgraben“

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes des Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 2 ha. Im Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000, Raumnutzungskarte Ost, Landkreis Konstanz, ist das Planungsgebiet ohne Darstellung. Es grenzt an einen regionalen Grünzug, der teilweise in den südwestlichen Planbereich ragt. Er befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung des Geschützten Grünbestandes „Jungerhalde-Hockgraben“ vom 30.03.1996. Eine Änderung der Satzung ist erforderlich. Der Bereich der zukünftigen Bebauung mit 1,3 ha soll aus dem Geltungsbereich des Geschützten Grünbestandes ausgegliedert werden. In diesem Bereich wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

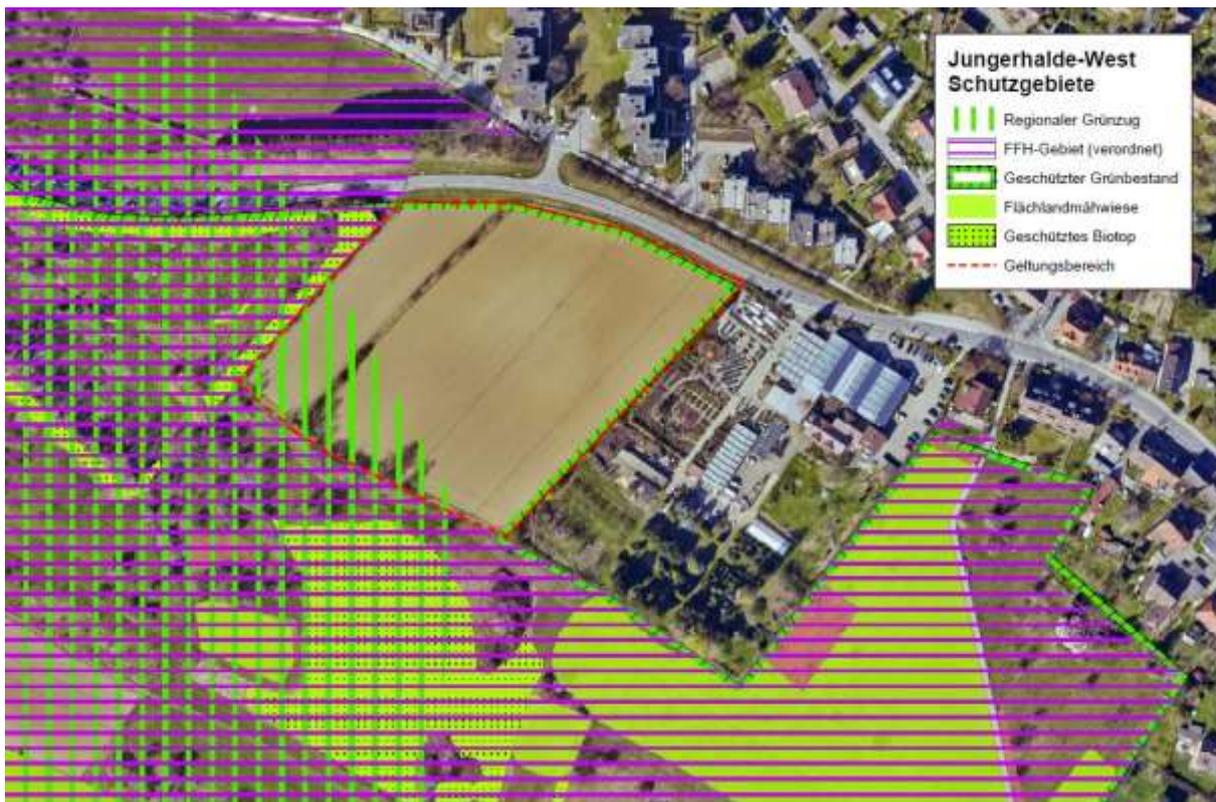


Abbildung 2: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Geschützten Grünbestandes „Jungerhalde-Hockgraben“ und grenzt an einen regionalen Grünzug, der südwestlich in den Planbereich ragt.

Im Wesentlichen weist der Geschützte Grünbestand „Jungerhalde-Hockgraben“ eine sehr hohe ökologische Wertigkeit, aufgrund der kleinflächigen Parzellierung und reichhaltigen Strukturausstattung mit zahlreichen, seltenen und schützenswerten Pflanzen und Tierarten auf. Zu den hochwertigen Landschaftselementen zählen neben den Streuobstbeständen insbesondere verschiedene Feuchtgebietskomplexe, u.a. das Feuchtgebiet „Schmerzenmösle“, Wiesen und Säume.

Schutzzweck ist die Erhaltung, Sicherung und Weiterentwicklung des Gebietes in seiner kombinierten Funktion für die Naherholung und für den Arten- und Biotopschutz.

Das Gebiet des Geschützten Grünbestandes erfüllt neben seiner ökologischen Wertigkeit und lokalklimatischen Ausgleichsfunktion auch eine äußerst wichtige Aufgabe als siedlungsnaher Kurz- und Feierabenderholung. Die Artenschutzziele

stehen nicht im Widerspruch zur Erholungsnutzung. Gerade vor dem Hintergrund der Siedlungserweiterung ist ein ortsnaher Erholungsgürtel und eine Verzahnung von Siedlung und Landschaft durch den Geschützten Grünbestand zu erreichen. Dies entspricht auch den allgemeinen planerischen Zielsetzungen, die im Landschaftsplan des Verwaltungsraumes Konstanz enthalten sind.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 2 ha und befindet sich innerhalb des Geschützten Grünbestandes „Jungerhalde-Hockgraben“. Es handelt sich bei den betroffenen Flächen um Ackerflächen ohne Strukturausstattung, die seitens der landschaftsökologischen Bewertung als geringwertig einzustufen sind. Ackerflächen fallen zudem nicht unter die in der Satzung genannten hochwertigen Landschaftselemente (Streuobstbestände, Feuchtfelder, Wiesen).



Abbildung 3: Landschaftsökologische Bewertung

VORBELASTUNGEN: Verkehrslärm, Nachbarschaft zu Gartenbaubetrieb

GESAMTURTEIL: Fläche grundsätzlich bebaubar

EMPFEHLUNGEN: Es sind dort auch die Ausgleichsflächen / Maßnahmen unterzubringen (Pufferzone zum FFH-Gebiet); frühzeitige Suche nach Ackerflächen zum Ersatz für den Landwirt, Aufbau eines neuen Ortsrandes, Erhaltung von Blickbeziehungen in die freie Landschaft, Schaffung nutzbarer Freiflächen innerhalb der geplanten Siedlungsfläche; Verfahren Rücknahme Geschützter Grünbestand auf den Siedlungsrand

Der Bereich der zukünftigen Bebauung mit ca. 1,3 ha soll aus dem Geltungsbereich des Geschützten Grünbestandes ausgegliedert werden. Die restlichen ca. 0,7 ha des

Planungsgebietes sollen als Pufferzone von Bebauung freigehalten und entsprechend den Schutzziele der Satzung aufgewertet werden, was den Verbleib im Geschützten Grünbestand ermöglicht. Nachdem die betroffenen Ackerflächen keine hohen landschaftsökologischen Funktionen erfüllen und nicht zu den hochwertigen Landschaftselementen zählen, besteht über entsprechende ökologische als auch in Teilen grüngestalterische Maßnahmen die Möglichkeit der Flächenaufwertung. Dadurch entsteht eine Doppelfunktion als Ausgleichsfläche sowie nutzbare Frei- und Erholungsfläche. Eine Vernetzung mit den umliegenden Freiflächen und ein Puffer zu dem angrenzenden FFH-Gebiet und den Biotopen wird gewährleistet. Zusammen mit einer sinnvollen Anordnung der Wegebeziehungen wird das Gebiet an den Ort als auch an die hochwertigen Landschafts- und Erholungsräume angebunden.

Fazit: Die im Geschützten Grünbestand verbleibende Fläche kann durch die Aufwertungsmaßnahmen im Sinne des Schutzzweckes der Satzung, auch in der kombinierten Funktion für die Naherholung, für den Arten und Biotopschutz gestärkt werden.

### **3. Verfahren zur 1. Änderung der Satzung über den Schutz des Grünbestandes „Jungerhalde/Hockgraben“**

Die Gesamtgröße des Geschützten Grünbestandes „Jungerhalde-Hockgraben“ umfasst eine Fläche von 70 ha.

Nach § 32 NatSchG gilt die Satzung weiter, obwohl sich die Rechtsgrundlage geändert hat. Nach § 23 Abs. 6 NatSchG erfolgt die Erklärung zum Geschützten Landschaftsbestandteil nach § 29 BNatSchG durch Satzung der Gemeinde. Nach § 23 Abs. 10 NatSchG sind die Zuständigkeiten analog bei Änderung der Erklärung.

Die geplante Bebauung macht eine Änderung der Satzung erforderlich. Die innerhalb der Bauflächen liegenden Teilflächen der Flurstücke 3786/1, 3786/5, 3786/6 und 3787 sind aus dem Geschützten Grünbestand zu nehmen.

Flurstück	Fläche in m <sup>2</sup>
3786/1 (Teilstück)	ca. 3850
3786/5 (Teilstück)	ca. 4970
3786/6 (Teilstück)	ca. 1950
3787 (Teilstück)	ca. 2580

### **4. Änderung der Abgrenzung des Geschützten Grünbestandes**

Etwa 2/3 der Fläche des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ist für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. 1/3 der Fläche im Übergang zur freien Landschaft wird von Bebauung freigehalten und hat aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit im Bestand ein hohes Potential durch entsprechende landschaftsplanerische als auch grüngestalterische Maßnahmen aufgewertet zu werden.

Die Fläche des Geschützten Grünbestandes reduziert sich um die 1,3 ha entsprechend der Fläche der baulichen Entwicklung. Die Pufferzone selbst kann

aufgrund der vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des Geschützten Grünbestandes verbleiben.



Abbildung 4: Der Verlauf der neuen Abgrenzung des Geschützten Grünbestandes

Insgesamt handelt es sich bei den betroffenen Flächen innerhalb des Planungsgebietes des Bebauungsplans um Ackerflächen ohne Strukturausstattung. Die Flächen sind von der ökologischen Wertigkeit als geringwertig einzustufen.

Dies bestätigt auch die artenschutzrechtliche Prüfung, welche im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens „Jungerhalde West“ durchgeführt wurde. Das Untersuchungsgebiet hat eine lokal untergeordnete Bedeutung für Vögel. Für Fledermäuse besteht eine lokale Bedeutung als Nahrungshabitat, hat jedoch keine Bedeutung als Fortpflanzungsstätte.

Vorkommen weiterer streng geschützter Tierarten (Reptilien, Amphibien, Wirbellose) können aufgrund des nicht vorhandenen Strukturangebotes ausgeschlossen werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass aufgrund der fehlenden Strukturausstattung der Flächen für die untersuchten Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien, sowie für sonstige streng geschützte Arten keine erhebliche Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen bestehen.

## **5. Ausgleich durch Flächenaufwertung**

Die Flächen der von der Reduzierung des Geschützten Grünbestandes „Jungerhalde/Hockgraben“ betroffenen Flächen werden derzeit als Acker genutzt und sind von der ökologischen Wertigkeit als geringwertig einzustufen. Südlich und westlich angrenzend befindet sich das FFH-Gebiet „Bodanrück und westlicher Bodensee“. Im westlichen Bereich grenzt eine nach § 33 NatSchG geschützte Feldhecke an.

Als sinnvoller Ausgleich für die Verringerung der Flächen des Geschützten Grünbestandes durch die bauliche Entwicklung bietet sich die Aufwertung der im Geschützten Grünbestand verbleibenden restlichen Ackerfläche an.

Durch die ökologische Aufwertung dieser Fläche soll der Schutzzweck des Geschützten Grünbestandes, insbesondere die kombinierte Funktion für die Naherholung und für den Arten- und Biotopschutz gestärkt werden. Die Ackerfläche kann z.B. durch eine parkartige Gestaltung mit Streuobst und Anlage von Feuchtflächen (Retentionsflächen) im Sinne des Naturschutzes, als auch der Naherholung aufgewertet werden. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt im Bebauungsplan.

## **6. Fazit**

Die Neuabgrenzung des Geschützten Grünbestandes „Jungerhalde Hockgraben“ hat keine negativen Auswirkungen auf den Schutzzweck der Satzung. Es handelt sich bei den betroffenen Teilflächen um Ackerflächen, die von der ökologischen Wertigkeit als geringwertig eingestuft werden. Die ökologische Aufwertung der restlichen Ackerfläche entspricht dem Schutzzweck der Satzung (Naherholung, Arten-/Biotopschutz).