B-Plan Gewerbegebiet „Wolfsbühl II“ in Nattheim

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz – Vorentwurf

Bewertung des Schutzguts Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Zur Ermittlung der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe wird der ökologische Wert der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen dem voraussichtlichen Wert der Biotoptypen nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt. Die Bewertung orientiert sich an der Biotopwertliste der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (ÖKVO).

Jedem Biotoptyp wird ein Wert in Ökopunkten je Quadratmeter zugeordnet. Der Biotopwert einer Fläche ergibt sich aus der Multiplikation ihrer Flächengröße mit dem jeweiligen Punktwert:

Biotopwert = Fläche in m² × Ökopunkte je m²

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wert des geplanten Zustands und dem Wert des Bestands. Ein negatives Ergebnis stellt ein verbleibendes Kompensationsdefizit dar; ein positives Ergebnis entspricht einer ökologischen Aufwertung.

Für die Bewertung des vorhandenen Zustands ist grundsätzlich das Feinmodul der ÖKVO maßgebend. Bei Biotoptypen, die erst im Laufe eines längeren Entwicklungszeitraums entstehen, werden die Werte des Planungsmoduls herangezogen.

Flächengrundlage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst nach der aktualisierten Flächenstatistik insgesamt 25.535 m². Er gliedert sich wie folgt:

Geplante Flächennutzung	Fläche
Gewerbegebiet	18.507 m²
Öffentliche Grünfläche / Retentions- und Sickermulde	1.030 m²
Private Grünfläche	874 m²
Verkehrsflächen insgesamt	5.124 m²
Geltungsbereich insgesamt	25.535 m²

Die bisherigen Ansätze zur Aufteilung der Verkehrsflächen werden für den Vorentwurf beibehalten. Von den 5.124 m² Verkehrsflächen werden 2.737 m² als bereits im Bestand vorhandene Verkehrsfläche angesetzt. Damit entfallen rechnerisch 2.387 m² auf neu herzustellende Verkehrsflächen.

Bewertung des Bestands

Die bislang unbebauten Flächen des Plangebiets werden landwirtschaftlich als Acker genutzt. Diese Flächen werden vorläufig dem Biotoptyp „Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation“ zugeordnet und mit 4 Ökopunkten je Quadratmeter bewertet. Die bereits vorhandenen Verkehrsflächen werden mit 1 Ökopunkt je Quadratmeter angesetzt.

Biotoptyp Bestand	Fläche	Wertansatz	Biotopwert
Ackerfläche	22.798 m²	4 ÖP/m²	91.192 ÖP

Johanna Keil Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektin - Jakobstal 60 · 89407 Dillingen E-Mail: ing.buero.keil@gmx.de · Telefon: 09071 – 728751

Biotoptyp Bestand	Fläche	Wertansatz	Biotopwert
Bestehende befestigte / versiegelte Verkehrsfläche	2.737 m²	1 ÖP/m²	2.737 ÖP
Bestand insgesamt	25.535 m²		93.929 ÖP

Bewertung des geplanten Zustands

Gewerbegebiet

Für das Gewerbegebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Für die Eingriffsbilanz wird von einer vollständigen Ausschöpfung der zulässigen Grundflächenzahl ausgegangen:

18.507 m² × 0,8 = 14.805,6 m² überbaubare bzw. versiegelbare Fläche

Die überbaubaren und befestigten Flächen werden mit 1 ÖP/m² bewertet. Von der Gewerbegebietsfläche verbleiben 20 % = 3.701,4 m² als nicht überbaubare Grundstücksflächen; diese werden vorsorglich mit 4 ÖP/m² angesetzt.

Private Grünfläche / Heckenpflanzung

Die aktualisierte Flächenstatistik weist 874 m² private Grünfläche aus. Diese Fläche wird als standortgerechte, gebietsheimische Feldhecke mittlerer Standorte entwickelt und mit dem Planwert von 14 ÖP/m² bewertet. Voraussetzung sind insbesondere eine artenreiche, mindestens zweireihige Pflanzung, weitgehend freiwachsende Entwicklung, dauerhafte Pflege und Erhaltung sowie der Ersatz ausgefallener Gehölze.

Verkehrsflächen

Die neu herzustellenden Verkehrsflächen umfassen rechnerisch 2.387 m² und werden aufgrund der zu erwartenden Befestigung bzw. Versiegelung mit 1 ÖP/m² angesetzt. Die bereits vorhandenen 2.737 m² Verkehrsfläche bleiben in Nutzung und Wertigkeit unverändert und werden ebenfalls mit 1 ÖP/m² berücksichtigt.

Öffentliche Grünfläche / Retentions- und Sickermulde

Die 1.030 m² große öffentliche Grünfläche wird als begrünte Retentions- und Sickermulde entwickelt. Der Ausgangszustand ist intensiv genutzter Acker (37.11) mit 4 ÖP/m². Für die Planung wird eine Vegetationszonierung mit 600 m² Magerwiese mittlerer Standorte (33.43; 21 ÖP/m²) und 430 m² artenreicher Fettwiese mittlerer Standorte (33.41; 13 ÖP/m²) zugrunde gelegt.

Teilfläche Sickermulde	Fläche	Planwert	Biotopwert
Magerwiese mittlerer Standorte 33.43	600 m²	21 ÖP/m²	12.600 ÖP
Artenreiche Fettwiese mittlerer Standorte 33.41	430 m²	13 ÖP/m²	5.590 ÖP
Planwert Sickermulde gesamt	1.030 m²		18.190 ÖP

Gegenüber dem Bestandswert der Ackerfläche von 4.120 ÖP ergibt sich für die Sickermulde eine ökologische Aufwertung von 14.070 ÖP.

Johanna Keil Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektin – Jakobstal 60 · 89407 Dillingen E-Mail: ing.buero.keil@gmx.de · Telefon: 09071 – 728751

Biotopwert des geplanten Zustands

Biotop- bzw. Nutzungstyp Planung	Fläche	Wertansatz	Biotopwert
Überbaubare / versiegelbare Fläche des Gewerbegebiets	14.805,6 m²	1 ÖP/m²	14.806 ÖP
Sonstige nicht überbaubare Gewerbegebietsfläche	3.701,4 m²	4 ÖP/m²	14.806 ÖP
Private Grünfläche – Feldhecke mittlerer Standorte	874 m²	14 ÖP/m²	12.236 ÖP
Neu herzustellende Verkehrsflächen	2.387 m²	1 ÖP/m²	2.387 ÖP
Bestehende Verkehrsflächen	2.737 m²	1 ÖP/m²	2.737 ÖP
Sickermulde – Magerwiese 33.43	600 m²	21 ÖP/m²	12.600 ÖP
Sickermulde – Fettwiese 33.41	430 m²	13 ÖP/m²	5.590 ÖP
Planung insgesamt	25.535 m²		65.162 ÖP

Bilanz für das Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bilanzposition	Biotopwert
Bestandswert	93.929 ÖP
Planwert	65.162 ÖP
Differenz Planung − Bestand	−28.767 ÖP

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entsteht damit beim Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt ein vorläufiges Kompensationsdefizit von rund 28.800 Ökopunkten. Die höherwertige Begrünung der Retentions- und Sickermulde ist in diesem Planwert bereits enthalten.

Gesamtbetrachtung von Biotopen und Boden

Für das Schutzgut Boden wird auf Grundlage der aktualisierten Gewerbegebietsfläche von 18.507 m² und der vorhandenen Bodenbewertungen ein separates Kompensationsdefizit von rund 191.049 Ökopunkten angesetzt. Gemeinsam mit dem Defizit beim Schutzgut Pflanzen und Tiere ergibt sich rechnerisch folgender Kompensationsbedarf:

Schutzgut	Defizit kompensiert aus dem Ökokonto der Gemeinde Nattheim
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	28.767 ÖP

Johanna Keil Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektin - Jakobstal 60 · 89407 Dillingen E-Mail: ing.buero.keil@gmx.de · Telefon: 09071 – 728751

Schutzgut	Defizit kompensiert aus dem Ökokonto der Gemeinde Nattheim
Boden	191.049 ÖP
Rechnerischer Gesamtkompensationsbedarf	219.816 ÖP

Der rechnerische Gesamtkompensationsbedarf beträgt damit vorläufig rund 219.800 Ökopunkte.

Ungeachtet der gemeinsamen Darstellung in Ökopunkten sind die Eingriffswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter jeweils eigenständig zu beschreiben und zu bewerten. Änderungen der tatsächlichen Bestandssituation, der Flächenabgrenzung oder der grünordnerischen Festsetzungen können im weiteren Verfahren zu einer entsprechenden Fortschreibung der Bilanz führen.

Johanna Keil Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektin – Jakobstal 60 · 89407 Dillingen E-Mail: ing.buero.keil@gmx.de · Telefon: 09071 – 728751