



BP Ochsenwiesen-Steinacker, 3. Änderung

Aufgabenstellung

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplans Ochsenwiesen-Steinacker werden Flächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan mit einem Pflanzzwang belegt sind und damit eine gewisse Ausgleichswirkung entfalten, zu Bauflächen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde von Seiten der unteren Naturschutzbehörde gefordert:

Im weiteren Verfahren ist die Überplanung des Ausgleichs für den Bebauungsplan Ochsenwiesen-Steinacker, 2. Änderung und Erweiterung“ zeichnerisch darzustellen und zu bilanzieren. Als Berechnungsgrundlage ist der Planungszustand der Ausgleichsfläche als Bestand anzunehmen.

Ermittlung der entfallenden Ausgleichswirkung / der zusätzlichen Eingriffe

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für die Flächen mit flächigem Pflanzzwang vor:

- b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, hochwachsenden Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. Einzelpflanzzwang nach 1.9 a) wird angerechnet. (Artenempfehlung siehe 1.9 e). Mit Anpflanzungen ist ein Abstand von 1,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

In die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung¹ im damaligen Bebauungsplanverfahren wurden die Flächen mit flächigem Pflanzzwang als Fettwiese mittlerer Standorte mit 13 Wertpunkte/m² und die zu pflanzenden Gehölze gesondert bewertet (vgl. folgender Auszug aus dem Umweltbericht):

Tab.7:

Bewertung des Planzustands für das Schutzgut Arten und Biotope

Biotoptyp (Nummer)	Grundwert	Faktor	Biopotwert	Fläche [m ²]	Bilanzwert
Stellplatz	2	-	2	1.520	3.040
Verkehrsrün, Außenanlagen als Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)	13	-	13	8.440	109.720
versiegelte Fläche (60.10/60.21)	1	-	1	15.260	15.260
Summe (Fläche)				25.220	128.020
Bilanzierung Gehölze					
zusätzliche Pflanzgebote Einzelbaum einschließlich Pflanzungen auf Pflanzgebotsflächen (1 Baum je 75 m ² zu bepflanzende Fläche) Umfang 15 cm bei Pflanzung, Zuwachs 80 cm in 25 Jahren	5	95	5 x 95 = 475	18 Stück	8.550
Summe					136.570

¹ Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinacker, 2. Änderung und Erweiterung“ in Güglingen, Umweltplanung Dr. Münzing, November 2007

Die Pflanzgebotflächen werden daher im Bestand als Fettwiese mittlerer Standorte mit 13 Wertpunkten/m² bewertet und je angefangene 75 m² ein Laubbaum mit 475 Wertpunkten/Stück hinzugerechnet. Die Bewertung entspricht im Wesentlichen den Werten der Ökokontoverordnung, sodass im Folgenden mit Ökopunkten anstatt Wertpunkten gerechnet wird.



Abb.: Überlagerung des rechtskräftigen Bebauungsplans (schwarz-weiß) und der 3. Änderung (farblich) mit Markierung der überplanten Fläche mit Pflanzzwang (rot umrandet) – unmaßstäblich

Es werden 505 m² mit Pflanzzwang künftig bebau- und versiegelbar (in Abbildung oben rot umrandet). Sie werden im Bestand nach rechtskräftigem BP mit

$$\begin{array}{l}
 505 \text{ m}^2 \times 13 \text{ ÖP/m}^2 = 6.565 \text{ ÖP zzgl.} \\
 7 \text{ St. Laubbaum}^2 \times 475 \text{ ÖP} = 3.325 \text{ ÖP}
 \end{array}
 \left. \vphantom{\begin{array}{l} 505 \text{ m}^2 \times 13 \text{ ÖP/m}^2 = 6.565 \text{ ÖP zzgl.} \\ 7 \text{ St. Laubbaum}^2 \times 475 \text{ ÖP} = 3.325 \text{ ÖP} \end{array}} \right\} 9.890 \text{ ÖP bewertet.}$$

Nach der 3. Änderung ist die Fläche überbau-/versiegelbar und wird künftig mit 505 ÖP bewertet (1 ÖP/m²). Innerhalb der überplanten Fläche, die den flächigen Pflanzzwang verliert, sind im Nordwesten weiterhin 2 hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, die wiederum mit 475 ÖP angerechnet werden können. In den Flächen im Süden bleibt der Pflanzzwang erhalten, sie müssen nicht weiter berücksichtigt werden. Ansonsten sind nur Flächen betroffen, die bereits überbau-/versiegelbar sind.

Im **Schutzgut Pflanzen und Tiere** geht somit eine Ausgleichswirkung von $9.890 \text{ ÖP} - 505 \text{ ÖP} - (2 \times 475 \text{ ÖP}) = 8.435 \text{ Ökopunkte}$ verloren.

Das **Schutzgut Boden** wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur 2. Änderung über Hektarwerteinheiten (haWE) bewertet. Diese Methodik wird üblicherweise nicht mehr verwendet. Um auch die zusätzlich zulässigen Eingriffe im Schutzgut Boden berücksichtigen zu können, werden die Böden der Flächen mit Pflanzzwang bewertet und ermittelt, welche Eingriffe zulässig werden.

Die Flächen mit Pflanzzwang werden im Bestand auf Grund der anstehenden Böden pauschal mit einer hohen Funktionserfüllung (3,00) bewertet. Die Flächen werden überbau- und versiegelbar (0,00). Das Defizit wird mit $505 \text{ m}^2 \times (3,00 - 0,00) \times 4 \text{ ÖP} = 6.060 \text{ ÖP}$ bewertet.

Insgesamt entstehen mit der 3. Änderung des Bebauungsplans zusätzliche Eingriffe bzw. geht eine Ausgleichswirkung von **14.495 ÖP** verloren, die anderweitig ausgeglichen werden muss.

² $505 \text{ m}^2 / 75 \text{ m}^2 = 6,7$



Ausgleich der verlorengehenden Ausgleichsmaßnahme

Ausgleich für 14.495 ÖP

Mosbach, den 01.02.2024
gez. Jan Wagner