



Stadt Güglingen
BP Ochsenwiesen-Steinacker, 4. Änderung (Fa. Renner)

Aufgabenstellung

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplans Ochsenwiesen-Steinacker werden Flächen, die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen mit einem Pflanzzwang belegt sind und damit eine gewisse Ausgleichswirkung entfalten, zu Bauflächen. Entsprechend der Vorgehensweise in der 3. Änderung sind die entfallenden Ausgleichswirkungen zu ermitteln und zu kompensieren.

Ermittlung der entfallenden Ausgleichswirkung / der zusätzlichen Eingriffe

Die 4. Änderung überlagert zum Teil die rechtskräftige 3. Änderung und die ebenfalls rechtskräftige 2. Änderung und Erweiterung. Zum Teil werden Bauflächen (GE), zum Teil aber auch Pflanzgebotsflächen aus den rechtskräftigen Plänen überlagert..

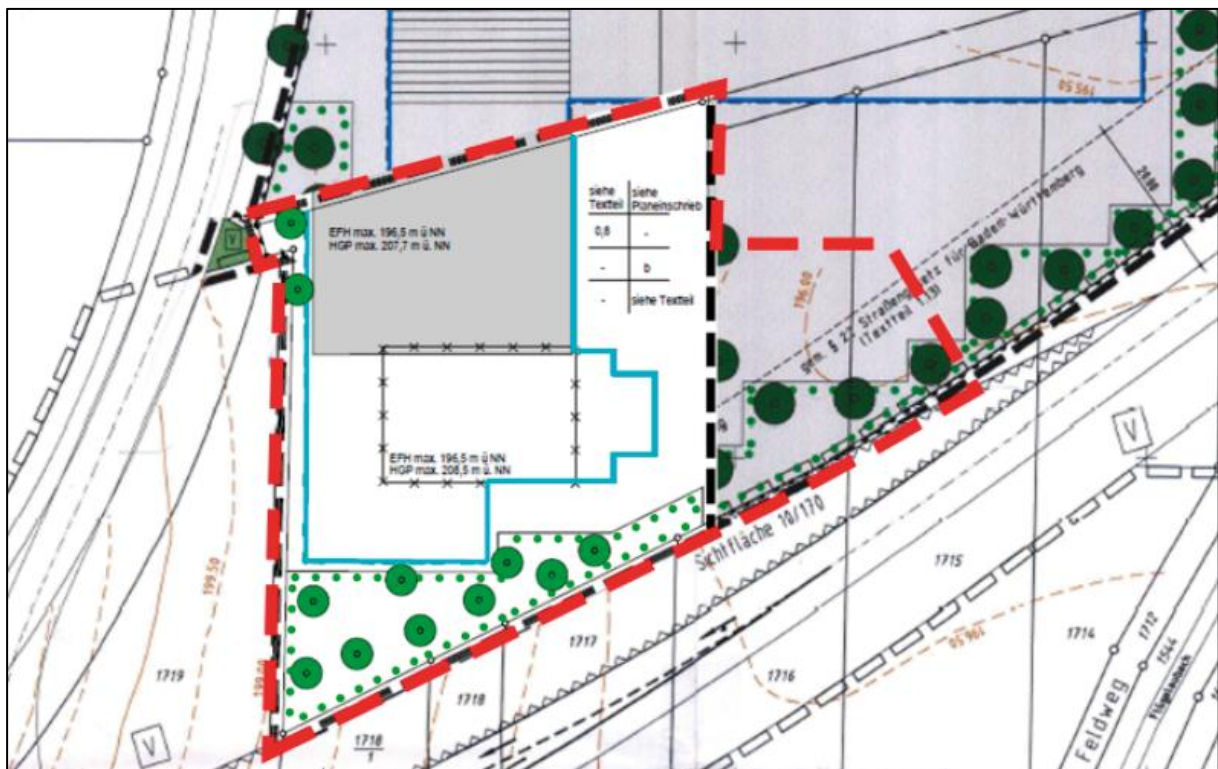


Abb.: Überlagerung der 2. Änderung und Erweiterung und der 3. Änderung des BP im Geltungsbereich der geplanten 4. Änderung (rot) – ohne Maßstab

Die rechtskräftigen Bebauungspläne sehen 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 zur 2. Änderung und Erweiterung 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	Biotopewert	Fläche [m ²]	Bilanzwert
Stellplatz	2	-	2	1.520	3.040
Verkehrsgrün, 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

Die Pflanzgebotsflächen 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.

Die Pflanzgebotsflächen und zwei Einzelpflanzgebots im Überschneidungsbereich mit der 2. Änderung und Erweiterung entfallen.

Im Überschneidungsbereich mit der 3. Änderung wird der Zuschnitt der Pflanzgebotsflächen geändert und begradigt.

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

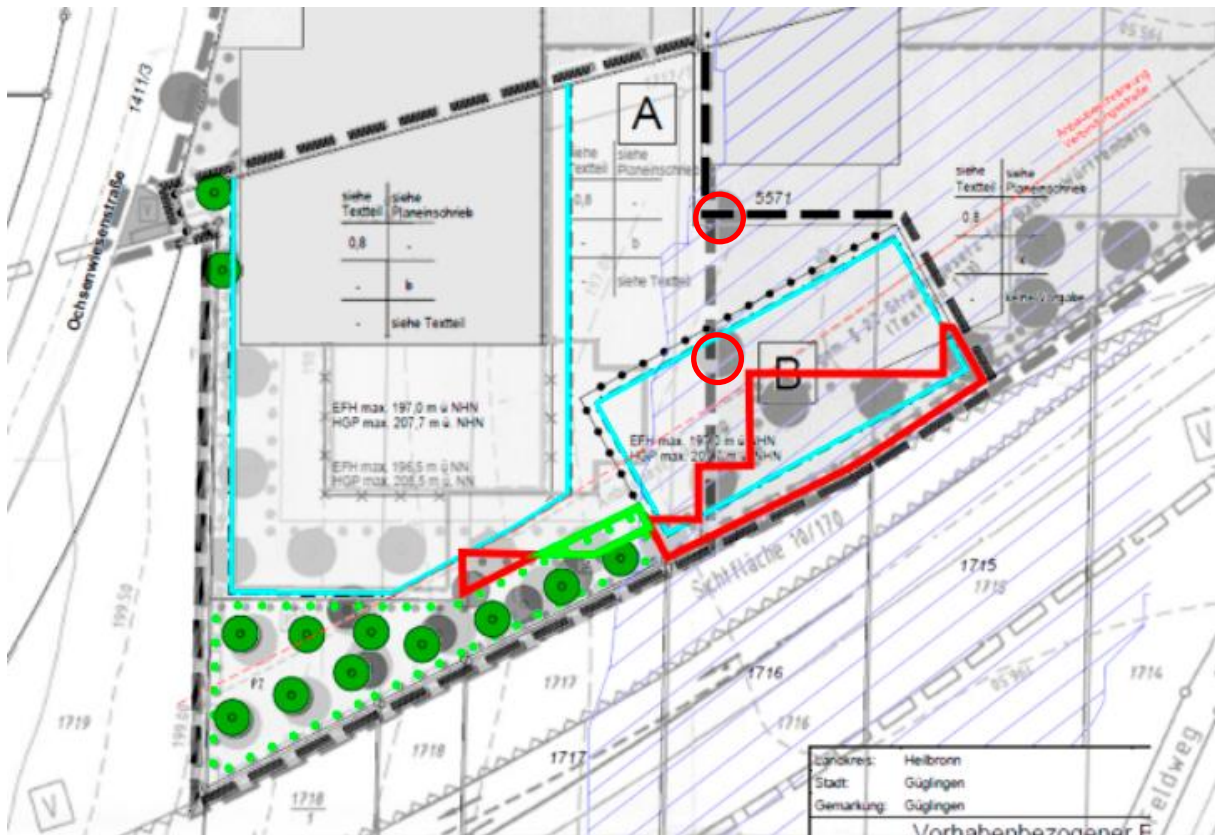


Abb.: Überlagerung der rechtskräftigen Pläne (Hintergrund, transparent und in Graustufen) mit der 4. Änderung (ohne Maßstab)

Rote Markierung = entfallende Pflanzgebotsflächen und Einzelbaumpflanzungen der „2. Änderung und Erweiterung“ und der „3. Änderung“ – siehe auch Abb. unten.

Grün = gegenüber rechtskräftiger 3. Änderung wieder erweiterte Pflanzgebotsfläche

Es werden 300 m² mit Pflanzzwang künftig bebau- und versiegelbar (Abb. unten - rot unterlegt). Demgegenüber werden 13 m² bisheriger Gewerbefläche neu mit demselben Pflanzzwang belegt. Insgesamt nimmt die Fläche mit Pflanzzwang damit um 300m² - 13 m² = 287 m² ab.

Die künftig nicht mehr mit Pflanzzwang belegten Flächen werden nach rechtskräftigen BP mit

$$\left. \begin{array}{l} 287 \text{ m}^2 \times 13 \text{ ÖP/m}^2 = 3.731 \text{ ÖP zzgl.} \\ 4 \text{ St. Laubbaum}^2 \times 475 \text{ ÖP} = 1.900 \text{ ÖP} \end{array} \right\} 5.631 \text{ ÖP bewertet.}$$

Nach der 4. Änderung ist die Fläche überbau-/versiegelbar und wird künftig mit 1 ÖP/m² bzw. 287 ÖP bewertet. Es ergibt sich ein zusätzliches Defizit von 5.631 ÖP – 287 ÖP = **5.344 ÖP**.

Zwei weitere Pflanzgebote für Einzelbäume (2 x 475 ÖP = **950 ÖP**) entfallen.

Innerhalb der überplanten Fläche sind im Nordwesten weiterhin 2 hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. 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.

$$^2 287 \text{ m}^2 / 75 \text{ m}^2 = 3,8$$

Im **Schutzgut Pflanzen und Tiere** geht somit eine Ausgleichswirkung von **6.294 Ökopunkten** (5.344 ÖP + 950 ÖP) verloren.

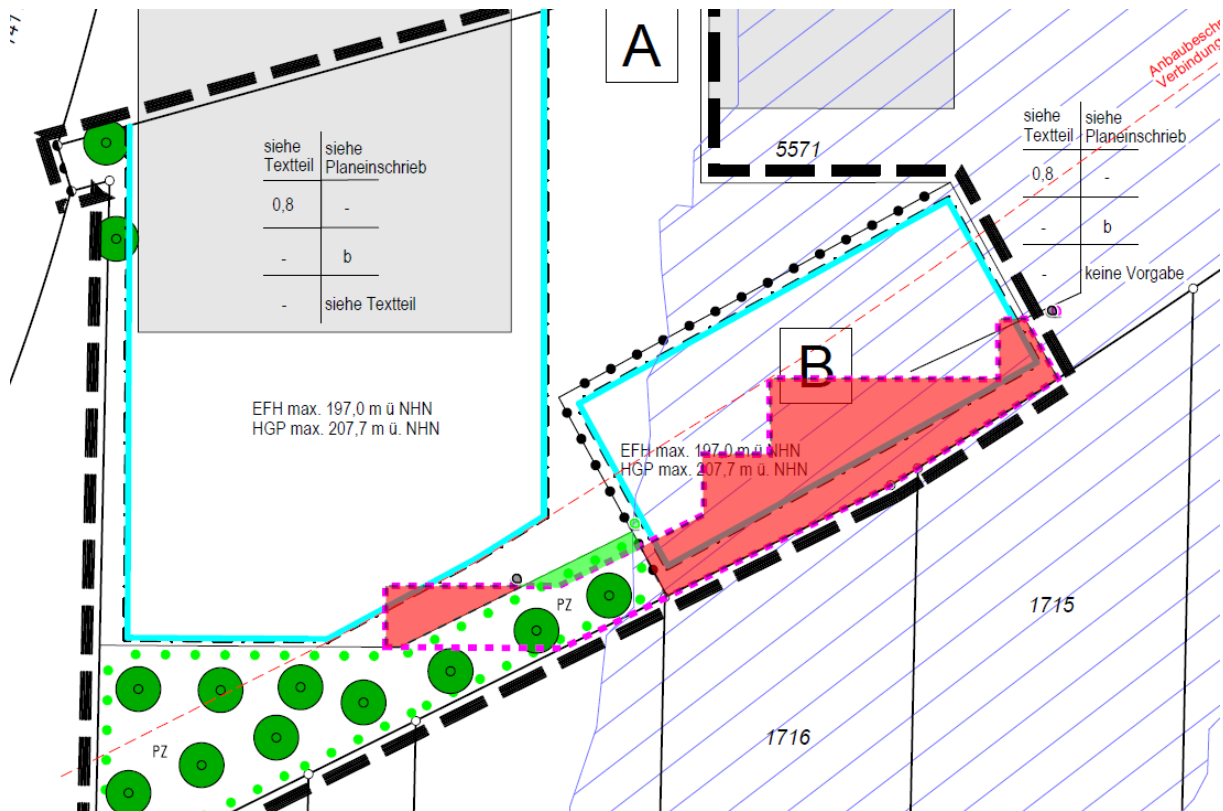


Abb.: Zeichnerischer Teil der 4. Änderung mit farblich unterlegten Pflanzgebotsänderungen
rot = entfallende PZ | grün = neue PZ | transparent = unveränderte PZ

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. (vgl. auch EAB zur 3. Änderung).

Die Flächen werden überbau- und versiegelbar (0,00). Das Defizit wird mit $287 \text{ m}^2 \times (3,00 - 0,00) \times 4 \text{ ÖP} = 3.444 \text{ ÖP}$ bewertet.

Insgesamt entstehen mit der 4. Änderung des Bebauungsplans zusätzliche Eingriffe bzw. geht eine Ausgleichswirkung von **9.738 ÖP** verloren, die anderweitig ausgeglichen werden muss.



Ausgleichsmaßnahme

Ausgleich für 9.738 ÖP

Mosbach, den 03.09.2026
gez. Jan Wagner