

Gemeinde Bisingen

Landkreis Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Maute-Areal“

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

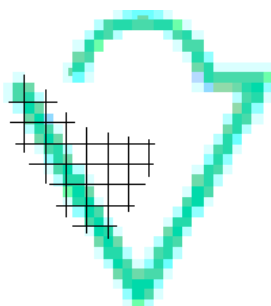
– Anlage zum Bebauungsplan –



Kartengrundlage: TK 25, Blatt 7619 Bisingen (LUBW 2022)

Auftraggeber : Gemeinde Bisingen
Heidelbergstraße 9
72406 Bisingen

Proj.-Nr. 180022
Datum: 18.01.2024



Pustal Landschaftsökologie und Planung

Prof. Waltraud Pustal

Freie Landschaftsarchitektin

LandschaftsArchitekten-Biologen-Stadtplaner

Hohe Straße 9/1, 72793 Pfullingen

Fon: 0 71 21 / 99 42 16

Fax: 0 71 21 / 99 42 171

E-Mail: mail@pustal-online.de

www.pustal-online.de

© AUFBAU, GLIEDERUNG, SYMBOLE BY WALTRAUD PUSTAL

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	3
1.1	Anlass und Zielsetzung	3
1.2	Plangebiet und örtliche Situation	4
1.3	Vorhabenbeschreibung und Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplans	5
2	BESTANDSAUFNAHME UND KONFLIKTANALYSE	8
2.1	Vegetationsbestand	8
2.2	Boden	10
2.3	Wasser	11
2.4	Klima und Luft	11
2.5	Landschaftsbild und Erholung	11
3	EINGRIFFS-AUSGLEICH-BILANZIERUNG	12
3.1	Folgende Punkte liegen der Bilanzierung zugrunde:	12
3.1.1	Bestand	12
3.1.2	Planung	13
3.1.3	Planinterne Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs	14
3.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs der Schutzgüter	16
3.2.1	Schutzgut Boden	16
3.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	17
3.3	Fazit	18
4	ZUSAMMENFASSUNG	19
5	LITERATUR UND QUELLEN	20

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1.1:	Luftbild des Plangebiets.	4
Abbildung 1.2:	Ausschnitt aus Bebauungsplan „Maute-Areal“, Vorabzug vom 28.10.2022	6
Abbildung 1.3:	Entwurf Lageplan „Maute-Areal“ (Fassung vom 02.03.2022)	7
Abbildung 2.1:	Biotoptypen nach ÖKVO (Bestand)	9

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 2.1:	Bewertung der Bodenfunktionen	10
Tabelle 3.1:	Ermittlung Kompensationsbedarf Schutzgut Boden	16
Tabelle 3.2:	Ermittlung Kompensationsbedarf Schutzgut Pflanzen und Tiere	17
Tabelle 3.3:	Kompensationsüberschuss gesamt	18

1 Einführung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Gemeinde Bisingen plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Maute-Areal“ für das gleichnamige Gelände im Zentrum von Bisingen. Dem entsprechend sollen die bereits seit einiger Zeit nicht mehr genutzten Betriebsgebäude, sowie das dazugehörige Umfeld vollständig abgebrochen und das Grundstück in Teilen jeweils zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) und urbanen Gebieten (MU) entwickelt werden.

Durch die Wiedernutzbarmachung einer ungenutzten Fläche innerhalb der Ortslage entspricht die Planung damit dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB.

Die vorliegende Bebauungsplanung stellt gemäß ihrer Zielsetzung einen Bebauungsplan der Innenentwicklung dar. Bezweckt wird die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Maute-Areal“ erfolgt daher im Verfahren nach § 13a BauGB.

Ferner sind die Regelungen zum **Artenschutz** des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese wurden in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Gfrörer Ingenieure, 2021) bearbeitet.

1.2 Plangebiet und örtliche Situation

Die Gemeinde Bisingen liegt auf ca. 561 m ü. NN, am Nordrand der Schwäbischen Alb am Fuße des Albraufs, zwischen dem Hohenzollern und dem Hundsrücken. Angrenzend befinden sich die Städte und Gemeinden Hechingen, Albstadt, Balingen und Grosselfingen.

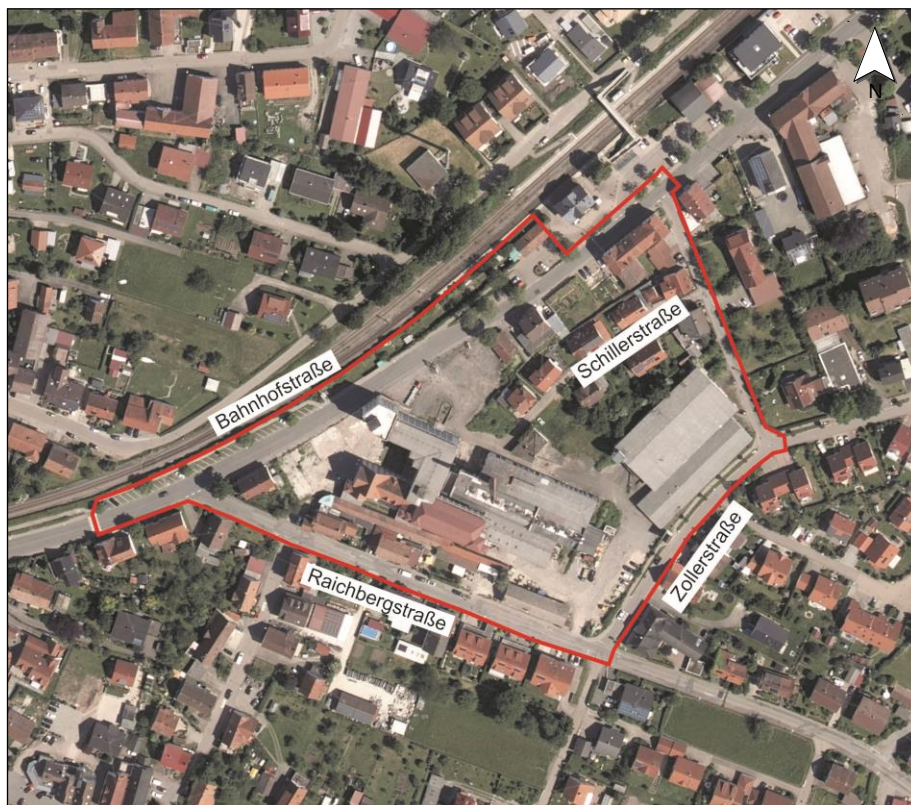
Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Gemeinde, südlich der Bahnlinie. Es wird nördlich von der Bahnhofstraße und der Schillerstraße, östlich von der Zollerstraße und südlich von der Raichbergstraße begrenzt.

In der Umgebung befinden sich überwiegend Wohngebäude, einzelne Geschäfte, Gartenanlagen und Wiesenflächen, sowie der Bahnhof Bisingen.

Auf dem ca. 31.907 m² großen Grundstück befinden sich ehemalige Betriebsgebäude, Lagerhallen, Abstellflächen und asphaltierte, sowie geschotterte Wege und Flächen. Vereinzelt finden sich Grünstrukturen wie Bäume, Sträucher und Hecken im Plangebiet. Einige der Freiflächen sind aufgrund der längeren Nutzungsaufgabe durch Sukzessionsbestände bewachsen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile (LUBW 2022).

Abbildung 1.1: Luftbild des Plangebiets.



Quelle: LUBW (2022), unmaßstäbliche Darstellung. Geltungsbereich rot umrandet

1.3 Vorhabenbeschreibung und Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 31.907 m² (vgl. Abb. 2). Das Plangebiet soll in Teilen jeweils als allgemeines Wohngebiet (WA) und als urbanes Gebiet (MU) entwickelt werden. Es soll mit einer lückenhaften Quartierswohnbauung, bzw. Clusterwohnbauung bebaut werden. Einzelne Gebäude sollen dabei als Rathaus, Polizei und Post, sowie für Büros, Praxen und Dienstleistungen zur Verfügung stehen. Die Gebäudeblöcke werden durch ein Wegenetz, Quartiersplätze, Wohnhöfe, Nachbarschaftsplätze und Innenhöfe verbunden. Entsiegelte Flächen zwischen den Gebäuden werden begrünt und mit heimischen Gehölzen bepflanzt. Der ruhende Verkehr wird in Tiefgaragen untergebracht (vgl. Abb. 1.2 und 1.3).

Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden	
Größe des Gebiets	• 31.907 m ²
Davon bestehende Versiegelung	• Gebäude: 11.399 m ² • Verkehrsflächen: 14.932 m ²
Öffentliche Grünflächen	• 1.381 m ²
Art des Vorhabens und Beschreibung der Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	• Wohngebiet (WA) und Urbanes Gebiet (MU)
Maß der baulichen Nutzung (GRZ)	• WA = 0,4 – 0,8, MU = 0,6 – 0,8
Nutzung erneuerbarer Energien	• Photovoltaikanlagen gem. KSG BW
Niederschlagswasserbewirtschaftung	• Derzeit in Planung
Dachbegrünung	• 49 % der maximal überbaubaren Fläche des Urbanen Gebiets (MU), entspricht 3.460 m ²
Angaben zum Standort	
Lage	• Zentrum Bisingen, nahe Bahnhof
Erschließung	• Bahnhofstraße, Schillerstraße, Zollerstraße und Raichbergstraße
Eigentumsverhältnisse	• Gemeinde Bisingen

Abbildung 1.2: Ausschnitt aus Bebauungsplan „Maute-Areal“, Vorabzug vom 28.10.2022

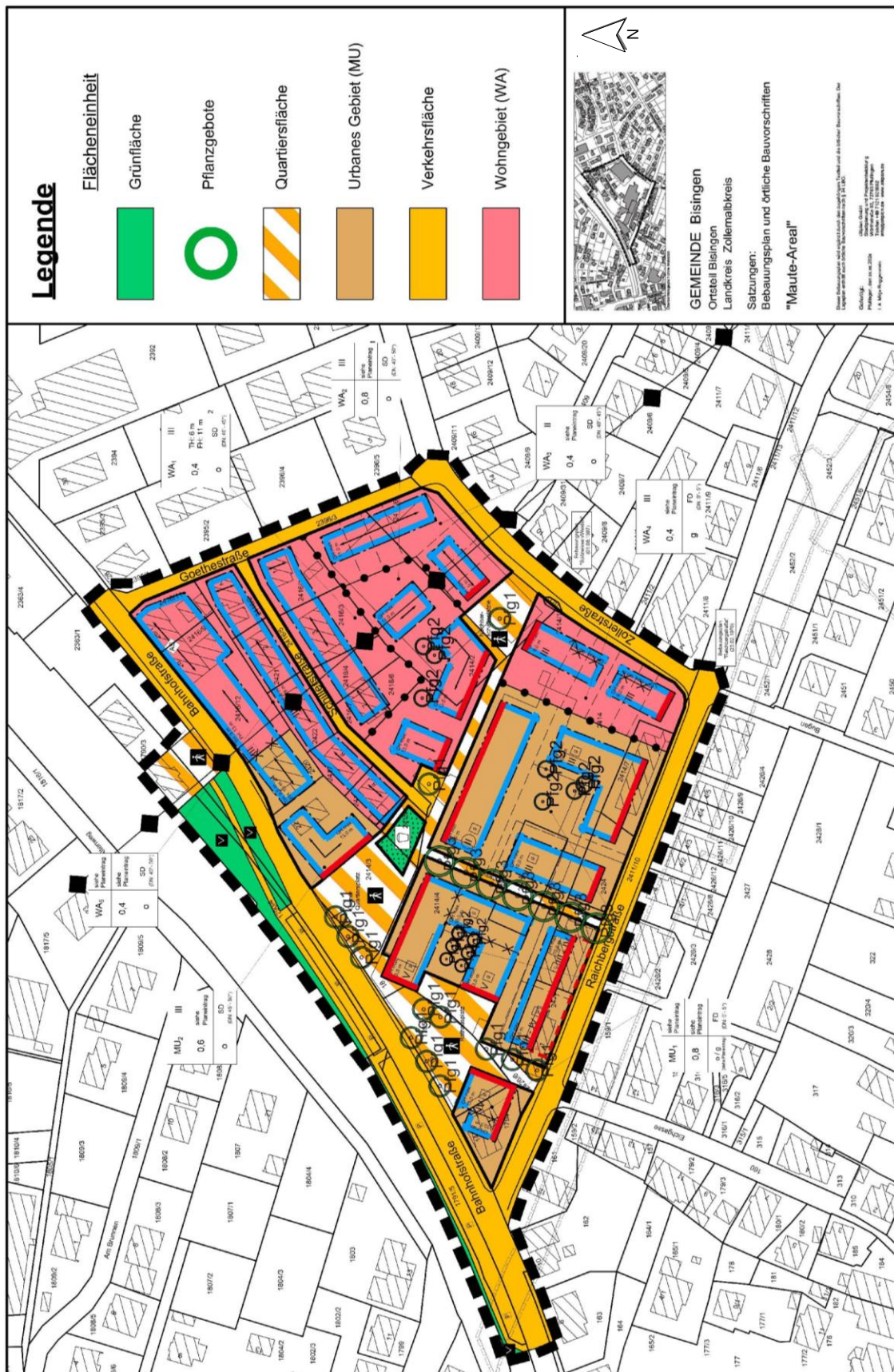


Abbildung 1.3: Entwurf Lageplan „Maute-Areal“ (Fassung vom 02.03.2022)

2 Bestandsaufnahme und Konfliktanalyse

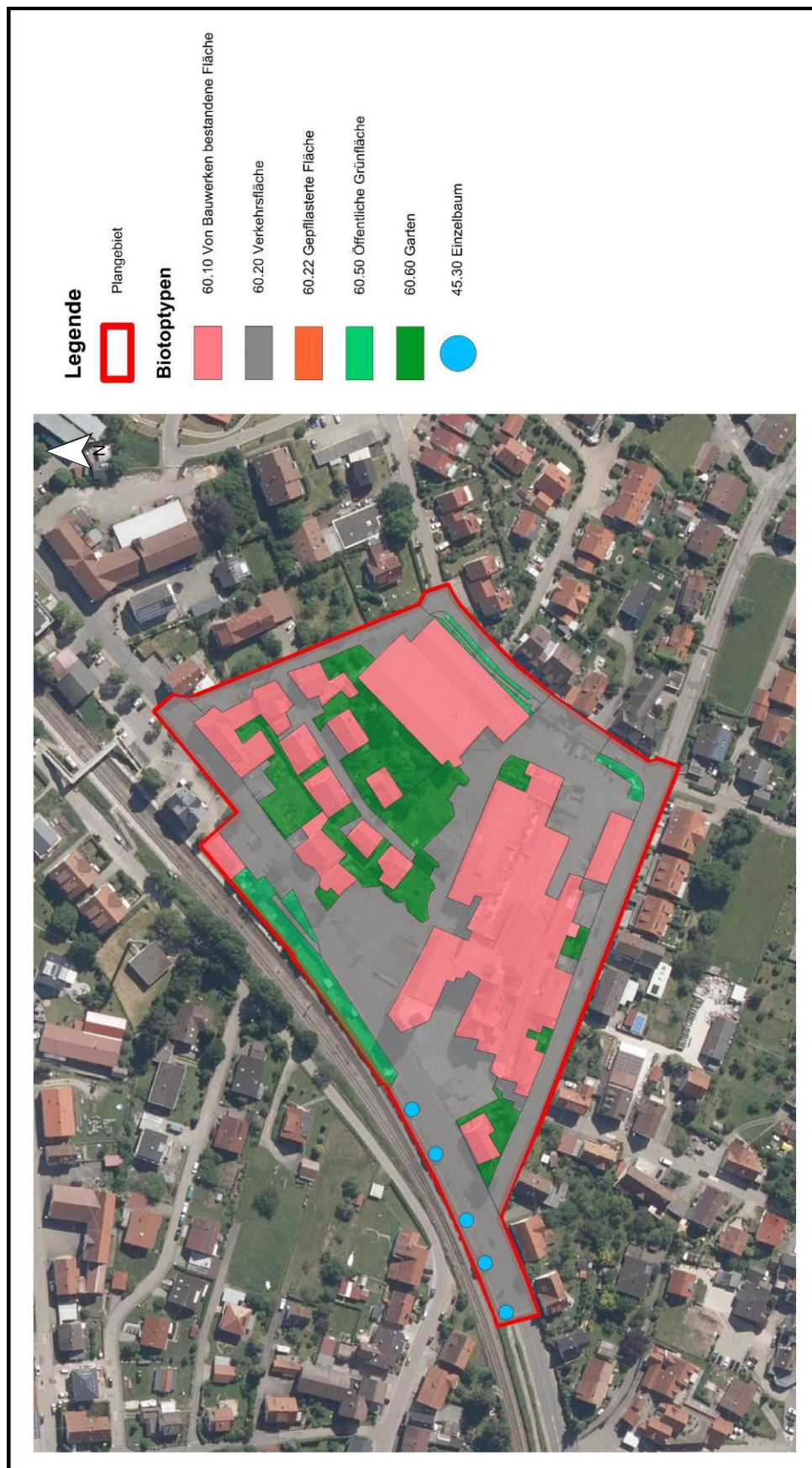
Im Folgenden werden die wesentlichen Umweltfaktoren (Funktionen des Naturhaushalts und das Landschaftsbild) im Hinblick auf das Plangebiet dargestellt.

2.1 Vegetationsbestand

Die Darstellung des Bestands des Schutzguts „Pflanzen und Tiere“ (Biotope) erfolgt anhand der Biotoptypen und Nummern der Ökokontoverordnung (ÖKVO) (vgl. Abb. 2.1). Der Eingriff in das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ ist in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung beschrieben (Kap. 3.1.2). Der Vegetationsbestand wurde anhand von aktuellen Luftbilddaten bestimmt (LUBW 2022).

Das Plangebiet zeigt sich aufgrund seiner ehemaligen überwiegend industriellen Nutzung entsprechend vegetationsarm. Gebäude- und Verkehrsflächen dominieren das Plangebiet deutlich, größere Grünflächen finden sich lediglich im Norden und vereinzelt im Süden des Plangebiets, in Form von „60.60 Garten“-Biotoptypen, zwischen den umliegenden Wohnhäusern. Östlich und westlich innerhalb des Plangebiets finden sich öffentliche Grünflächen und einzelne Bäume (vgl. Abb. 1.2 und 1.3).

Abbildung 2.1: Biotoptypen nach ÖKVO (Bestand)



Quelle: LUBW (2022), Plangebiet rot umrandet, unmaßstäbliche Darstellung, ergänzt

2.2 Boden

Das Plangebiet wird geologisch aus Terrassensedimenten des Mittelgebirges gebildet. Es bestehen Ablagerungen vorwiegend aus Sand und Kies, die in den Tälern in unterschiedlichen Niveaus oberhalb der holozänen Talaue auftreten (LGRB 2022).

Die Bewertung der Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, „Filter und Puffer für Schadstoffe“ und „Standort für natürliche Vegetation“ findet sich in folgender Tabelle 2.1.

Für das Plangebiet selbst sind derzeit keine Bodendaten vorhanden, aufgrund der vorausgegangenen Nutzung als Industriegebiet besteht für das Plangebiet eine anthropogene Vorbelastung der Böden. Ein bodenkundliches Gutachten wurde bereits beantragt und befindet sich derzeit in Bearbeitung. Gemäß dem Leitfaden der LUBW „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012) werden die Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“ auf anthropogen vorbelasteten Böden jeweils mit der Wertstufe 1 bewertet und hier vorrangig in Anspruch genommen. Die Bodenfunktion „Standort für natürliche Vegetation“ wird hingegen nur bei Böden der Bewertungsstufe 4 berücksichtigt.

Die Böden im Plangebiet sind demnach als „geringwertig“ einzustufen.

Die Planung sieht den Abriss der bestehenden Versiegelung (Betriebsgebäude und Firmengelände), sowie eine reduzierte Neuversiegelung (Wohngebiet, Urbanes Gebiet, Wege und Quartiersplätze) im Plangebiet vor.

Insgesamt sind eine Reduzierung der Versiegelung, sowie die Neuentwicklung von Grünflächen und Gartenanlagen, sowie die Dachbegrünung von Flachdächern (Urbanes Gebiet, Substratstärke von 12 cm) geplant. In den Bereichen der bestehenden Grünflächen entlang der Schillerstraße ist der abgetragene Oberboden nach Möglichkeit wieder zu verwenden. Nicht überbaute Flächen der Tiefgaragen sind mit einer Bodenmächtigkeit von mindestens 60 cm weitgehend steinfreiem, kulturfähigem Bodenmaterial zu überdecken. Damit können Beeinträchtigungen vollständig vermieden werden: Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nachvollziehbar (Kap. 3).

Tabelle 2.1: Bewertung der Bodenfunktionen

Bodenfunktion	Wertstufe
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Gering: 1
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Gering: 1
Filter und Puffer für Schadstoffe	Gering: 1
Standort für natürliche Vegetation	Keine Relevanz: –

Quelle: LGRB (2023)

2.3 Wasser

Das Plangebiet ist der hydrogeologischen Einheit „Rheingletscher Terrassenschotter“ zuzuordnen, die als Porengrundwasserleiter mit je nach Kleinkornanteil mittlerer bis mäßiger Durchlässigkeit und stark wechselnder Ergiebigkeit charakterisiert wird (LGRB 2022). Aufgrund der vorausgegangenen Nutzung als Industriestandort bestehen eine anthropogene Vorbelastung der Böden, die ihre Durchlässigkeit und damit die Neubildung des Grundwassers beeinträchtigt. Die Planung sieht eine Teilentsiegelung des Plangebietes und damit eine Verbesserung hydrologischen Verhältnisse vor.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden (LUBW 2022).

Beeinträchtigungen sind aufgrund der anthropogenen Vorbelastung im Plangebiet bereits gegeben und werden im Zuge der Planung verringert. Maßnahmen, wie die Beschränkung der beanspruchten Fläche auf das notwendige Maß, sowie eine naturnäher Niederschlagsableitung werden die hydrologischen Verhältnisse im Plangebiet zusätzlich auf. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist gemäß ÖKVO in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Bodens integriert (Kap. 3).

2.4 Klima und Luft

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der Gemeinde Bisingen und wird von bestehender Bebauung umgeben. Siedlungsrelevante Kaltluftleitbahnen sind durch die Planung nicht betroffen. Die Planung erbringt hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse durch die Erhöhung des Grünanteils und der Entsiegelung (Gehölze, Wiesen, Dachbegrünung) eine Verbesserung der Bestandssituation.

2.5 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Gemeinde Bisingen und wird von bestehender Bebauung umgeben. Darunter befinden sich sowohl Wohnbauflächen, als auch gemischte Bauflächen, sowie eine Bahnlinie und das Verkehrsnetz. Die Planung sieht vor, das ehemalige Industriegelände des „Maute Areal“ in ein grünes Quartier mit Teilen aus Wohngebiet, urbanem Gebiet, Grünflächen und Quartiersplätzen mit Spielflächen umzuwandeln. Die industrielle Vornutzung soll dabei in Teilen wiedererkennbar bleiben, in dem einzelne Gebäudefassaden architektonisch so gebaut werden, dass sie die Fassadenordnung der Industriegebäude widerspiegeln. Das Quartier ist im Innern weitgehend autofrei vorgesehen und bietet dadurch vielfältige Aufenthaltsmöglichkeiten und Wegnetzungen für Fußgänger und Radfahrer. Die entstehenden Grünflächen sollen mit heimischen, standortgerechten und an den Klimawandel angepassten Bäumen bepflanzt werden. Insgesamt kommt es somit zu einer Verbesserung des örtlichen Landschaftsbildes und den Möglichkeiten zur Erholung.

3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird auf Basis der Ökokonto-Verordnung (ÖK-VO) erstellt. Die angewandten Rechenmodelle stellen im naturschutzrechtlichen Sinne „Hilfskonstruktionen“ dar. Der Ausgleichsbedarf wird schutzgutbezogen einzeln auf Grundlage der Ökokontoverordnung (ÖKVO) i. V. m. der Arbeitshilfe zum Schutzgut Boden der LUBW (2012) ermittelt.

3.1 Folgende Punkte liegen der Bilanzierung zugrunde:

3.1.1 Bestand

- Der Bilanzierung wird die Gesamtfläche von 31.907 m² zugrunde gelegt
- Die Bilanzierung erfolgt für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Pflanzen und Tiere (Kap. 3.1)
- Für die Bilanzierung des Schutzgut Bodens sind keine flurstücksbezogenen Bodendaten auf der Basis von ALK und ALB vorhanden, daher wird die BK 50 (LGRB 2022) herangezogen.
- Grundlage für die Bilanzierung des Schutzguts Boden bietet die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012)
- Der Bestand wurde anhand von aktuellen Luftbilddaten bestimmt (LUBW 2022).
- Nach aktuellem Planungsstand wird der Bilanzierung zugrunde gelegt, dass fünf bestehende Bäume entlang der Parkierungsflächen im Westen des Plangebiets erhalten bleiben (M6, Pfb 1). Sie werden daher nachfolgend nicht bilanziert

3.1.2 Planung

- Bebauungsplan „Maute-Areal“ zeichnerischer Teil (Citiplan GmbH, Vorabzug vom 28.10.2022, Maßstab 1:500)
- Bebauungsplan „Maute-Areal“ Textteil und örtliche Bauvorschriften (Citiplan GmbH, Vorabzug vom 28.10.2022)
- Bebauungsplan „Maute-Areal“ Begründung (Citiplan GmbH, Vorabzug vom 28.10.2022)
- Entwurf Lageplan „Maute-Areal“, (Citiplan GmbH, Fassung vom 02.03.2022)
- Die überbaubare Fläche des allgemeinen Wohngebiets (WA) mit der GRZ von 0,4 darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Bau NVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, hier beträgt die maximal zulässige überbaubare Fläche insgesamt 8.110 m²
- Die überbaubare Fläche des Urbanen Gebietes (MU) mit der GRZ von 0,6 darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Bau NVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten, hier beträgt die maximal zulässige überbaubare Fläche insgesamt 7.060 m²
- Für die Flächenbilanz wird die Bebauung der Flächen des Wohngebiets (WA) und des Urbanen Gebietes (MU) jeweils mit der maximal zulässigen GRZ von 0,8 zugrunde gelegt
- Für die verbleibenden prozentualen Flächenanteile des Wohngebiets und des urbanen Gebietes wird der Bilanzierung eine vollständige Eingrünung in Form eines 60.60 „Garten“-Biotoptyps zugrunde gelegt (3.260 m²)
- Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für sämtliche Quartiersflächen im Zentrum des Plangebiets ist im Bebauungsplan festgesetzt und wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung als Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt (M7, 3.930 m²)
- Für die Planung wird bei wasserdurchlässigen Belägen ein Abflussbeiwert von 0,5 (z. B. bei Rasen-Gitter-Steinen mit Begrünung, Schotterrassen) angesetzt. Dies entspricht einer Versiegelung jeweils mit einem Anteil von 50 %. 50 % der Quartiersflächen werden somit als unversiegelt bewertet. Da die Flächen nicht zu begrünen sind, erhält die Bodenfruchtbarkeit eine Wertigkeit von 0, weitere Bodenfaktoren werden mit Faktor 1 bewertet. Für das Schutzgut Pflanzen und Biotope werden die zu 50 % unversiegelten Quartiersflächen gemäß dem Biotoptyp 60.23 „Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter“ bewertet
- Nach aktuellem Planungsstand wird der Bilanzierung zugrunde gelegt, dass neu angelegte Grünflächen zu 80 % auf zuvor versiegelten Flächen („M2 Entsiegelung“, 3.667 m²) angelegt werden und zuvor bestehende Grünflächen zu 20% erhalten bleiben („Verkehrsgrün“, 1.155 m²)
- Für das Schutzgut Boden werden neu angelegte Grünflächen auf zuvor vollversiegelten Flächen mit 16 ÖP/m² bilanziert (M2 Entsiegelung)
- Innerhalb der Gebiete MU und WA werden gemäß Pfg 2 13 Großsträucher oder / und kleinbäume bis mittelgroße Bäume aus Pflanzenliste 3 gepflanzt. Sie werden für das Schutzgut Pflanzen und Tiere mit 6 ÖP / m² bilanziert (M4).

- Die Pflanzungen und Pflanzeerhaltungen der Pflanzgebote Pfg1 bis Pfg 5 sind im Bebauungsplan festgesetzt und werden in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung als Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt. Für die Einzelbäume der Pflanzgebote Pfg 1 und Pfg 3 (M3 und M5) wird der Bilanzierung ein Stammumfang von 20 cm, sowie ein Zuwachs von 60 cm zugrunde gelegt. Sie werden jeweils mit 8 ÖP/cm Stammumfang bilanziert
- Die Dachbegrünung (M1) ist im Bebauungsplan festgesetzt (Pflanzgebot 4, Pfg 4) und wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung als Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt. Für die Dachbegrünung wird von der überbaubaren Fläche des Urbanen Gebiets (MU) des Bebauungsplans (GRZ von 0,8, 7.060 m²) 70 % als Gebäude mit Gründach bewertet. Davon werden 70 % als tatsächliches Gründach (Anteil an Gebäudegrundfläche) bilanziert. Dies ergibt einen Anteil der begrünten Dachfläche an der insgesamt von Bauwerken überbauten Fläche von 49 %. Insgesamt beträgt die Fläche für Dachbegrünung für die Urbanen Gebiete (MU) 3.460 m². Die Dachbegrünung erfolgt mit einer Substratstärke von mind. 12 cm. Es wird nach LUBW (2012) für 10 cm Substratstärke eine Aufwertung von 2 Ökopunkten angerechnet (Schutzgut Boden).
- Die neu angelegte Dachbegrünung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird im Folgenden als Biotoptyp Garten (60.60) mit 6 ÖP/m² bilanziert
- Der Bilanzierung wird zugrunde gelegt, dass eine Unterbauung des Plangebiets durch eine Tiefgarage grundsätzlich zulässig ist. Der Umfang der Tiefgarage ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt, er wird daher nicht bilanziert. Nicht überbaute Flächen der Tiefgarage sind mit einer Bodenmächtigkeit von mindestens 60 cm weitgehend steinfreiem und Kulturfähigen Bodenmaterial zu überdecken
- Grundsätzlich werden die Biotoptypen mit dem Normalwert bewertet, davon abweichende Bewertungen werden erläutert.

3.1.3 Planinterne Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs

Zur Verringerung des Eingriffs in das Schutzgut „Boden“ und das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ sind die folgenden planinternen Maßnahmen geplant.

- M1 (Pfg 4): Dachbegrünung Flachdächer und flach geneigte Dächer

Die Flachdächer des urbanen Gebiets (MU) und weitere potenzielle Flach- oder flach geneigte Dächer (mit einer Neigung bis zu 7°) sind dauerhaft und flächendeckend mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Glasdächer und Dachterrassen. Der Bilanzierung wurde hier eine Flächennutzbarkeit von 49 % der GRZ des Urbanen Gebiets (MU) zugrunde gelegt. Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Erzeugung bzw. Nutzung solarer Energie ist zulässig und wird empfohlen. Eine diesbezügliche Bauherreninformation findet sich im Anhang.

- M2: Begrünung von zuvor vollversiegelten Flächen (Entsiegelung)

Durch die Entsiegelung von Flächen werden Böden und ihre Funktionen im Naturhaushalt wiederhergestellt. Entsiegelungen sind bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen für beeinträchtigte Bodenfunktionen vorrangig zu berücksichtigen (siehe auch § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG).

Vorgärten und Freiflächen (Bereiche zwischen der Gebäudeflucht und Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche) sind mit Ausnahme notwendiger Zufahrts- und Zugangsflächen zu mindestens 50 % dauerhaft zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Bei der Anpflanzung sind heimische Gehölze entsprechend der Pflanzenlisten 1. 2 und 3 der textlichen Festsetzungen zu verwenden. Schottergärten sind unzulässig (vgl. Textteil und örtliche Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Maute-Areal“, Kapitel B, Ziffer 7).

- M3 (Pfg 1): Bäume auf Plätzen und entlang von Parkierungsflächen

An den mit Pfg 1 bezeichneten Standorten sind mittelgroße Bäume aus Pflanzenliste 1 als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, vorzugsweise gebietsheimische Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ oder Klimabäume gem. den allgemeinen grünordnerischen Anforderungen zu verwenden (Pflanzenlisten 1 und 2). Die Mindestanzahl der Gehölze (13 St.) ist verbindlich, bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte können entsprechend der Freiflächenplanung angepasst werden.

- M4 (Pfg 2): Wohnhöfe auf Tiefgaragen

An den mit Pfg 2 bezeichneten Standorten in den Höfen von MU1 und WA 2 sind Großsträucher oder / und kleinbäume bis mittelgroße Bäume aus Pflanzenliste 3 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Mindestanzahl der Gehölze (13 St.) ist verbindlich. Die Standorte können entsprechend der Freiflächenplanung angepasst werden.

- M5 (Pfg 3): Einzelbäume entlang Weg

An den mit Pfg 3 bezeichneten Standorten sind mittelgroße Bäume aus Pflanzenliste 1 und 2 als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, vorzugsweise gebietsheimische Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ oder Klimabäume gem. den allgemeinen grünordnerischen Anforderungen zu verwenden (Pflanzenlisten 1 und 2). Die Mindestanzahl der Gehölze (7 St.) ist verbindlich, bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte können entsprechend der Freiflächenplanung angepasst werden.

- M6 (Pfb 1): Bäume entlang Parkierungsflächen

Die in Abbildung 2.1 blau markierten Einzelbäume entlang der Parkierungsflächen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu erhalten.

- M7: Wasserdurchlässige Beläge in Quartiersflächen

Die im Bebauungsplan / Abbildung 1.2 gelb-weiß markierten Flächen sind mit wasserdurchlässigen und verdunstungsfähigen Belägen zu bebauen.

3.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs der Schutzgüter

3.2.1 Schutzgut Boden

Tabelle 3.1: Ermittlung Kompensationsbedarf Schutzgut Boden

B = natürliche Bodenfruchtbarkeit

W = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

F = Filter und Puffer für Schadstoffe

(N = Standort für natürliche Vegetation: Es wird nur Wertstufe 4 betrachtet, die hier nicht gegeben ist)

Bestand (vgl. Abb 2.1)	Umfang (m²)	B	W	F	Wertstufe vor dem Eingriff Ø [Ø B, W, F]	Öko-P./m² [Ø x 4]	Öko-P. gesamt	
Grünflächen	5.579	1	1	1	1	4	22.316	
Verkehrsflächen	14.932	0	0	0	0	0	0	
Gebäude	11.399	0	0	0	0	0	0	
Summe Bestand:	31.907						22.316	
Planung (vgl. Abb. 1.3)	Umfang (m²)	B	W	F	Wertstufe nach dem Eingriff Ø [Ø B, W, F]	Öko-P./m² [Ø x 4]	Öko-P. gesamt	
Grünfläche „Verkehrsgrün“	1.155	1	1	1	1	4	4.620	
Verkehrsflächen	7.985	0	0	0	0	0	0	
Quartiersflächen mit was- serdurchlässigen Belägen zu 50 % versiegelt	1.965	0	0	0	0	0	0	
Quartiersflächen mit was- serdurchlässigen Belägen zu 50 % unversiegelt	1.965	0	1	1	0,7	2,8	5.502	
Allgemeines Wohngebiet (WA) mit GRZ = 0,8	8.110	0	0	0	0	0	0	
Urbanes Gebiet (MU) mit GRZ = 0,8, abzgl. M1	3.600	0	0	0	0	0	0	
M1 Flächen Dachbegrünung	3.460	0,5	0,5	0,5	0,5	2	6.920	
M2 Entsiegelung	3.667	1	1	1	1	16	58.672	
Summe Planung:	31.907						77.714	
Ermittlung Kompensationsbedarf (Öko-P.)				Wert vor dem Eingriff [Bestand]		Wert nach dem Eingriff [Planung]		Kompensations- überschuss (Planung - Bestand)
Plangebiet				22.316		77.714		+55.398
Fazit: Der ermittelte Kompensationsüberschuss für das Schutzgut Boden beträgt +55.398 Ökopunkte.								

Legende: Wertstufe = Bedeutung: 0 = keine, 1 = gering – mäßig, 2 = mittel, 3 = hoch, 4 = sehr hoch

(Quelle: LUBW 2022)

3.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Tabelle 3.2: Ermittlung Kompensationsbedarf Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestand (<i>Biotoptypnr. nach ÖKVO, vgl. Abb. 2.1</i>)	Umfang (m²) St.	Wert <u>vor</u> dem Eingriff	
		Öko-P./m²	Öko-P. gesamt
Von Gebäuden bestandene Flächen (60.10)	11.399	1	11.399
Verkehrsflächen (60.20)	14.932	1	14.932
Öffentliche Grünflächen (60.50)	1.381	4	5.524
Garten (60.60)	4.195	6	25.170
Summe Bestand:	31.907		57.025
Planung (<i>Biotoptypnr. nach ÖKVO, vgl. Abb. 1.3</i>)	Umfang (m²) und St.	Wert <u>nach</u> dem Eingriff	
		Öko-P./m² bzw. Stk.	Öko-P. gesamt
M4 (Pfg 2): Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten (44.12)	407	6	2.442
M5 (Pfg 3): Einzelbäume entlang Weg (45.30)	7 St.	640 / St.	4.480
M3 (Pfg 1): Einzelbäume auf Plätzen und entlang von Parkierungsflächen (45.30)	13 St.	640 / St.	8.320
Von Gebäuden bestandene Flächen (WA, GRZ = 0,8) (60.10)	8.110	1	8.110
Von Gebäuden bestandene Flächen (MU, GRZ = 0,8, abzgl. M1) (60.10)	3.600	1	3.600
Verkehrsflächen (60.20)	7.985	1	7.985
Quartiersflächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu 50 % versiegelt (60.22)	1.965	1	1.965
Quartiersflächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu 50 % unversiegelt (60.23)	1.965	2	3.930
Öffentliche Grünflächen (60.50)	1.155	4	4.620
M2 Garten (60.60)	3.260	6	19.560
M1 Dachbegrünung (60.60)	3.460	6	20.760
Summe Planung:	31.907		85.772
Ermittlung Kompensationsbedarf (Öko-P.)	Wert <u>vor</u> dem Eingriff [Bestand]	Wert <u>nach</u> dem Eingriff [Planung]	Kompensationsbedarf (Planung – Bestand) [- = Defizit]
Plangebiet	57.025	85.772	+28.747
Fazit: Der ermittelte Kompensationsüberschuss für das Schutzgut Pflanzen und Tiere beträgt +28.747 Ökopunkte .			

Legende: Wertstufe = Bedeutung: 1 – 4 = keine – sehr gering, 5 – 8 = gering – mäßig, 9 – 16 = mittel, 17 – 32 = hoch, 33 – 64 = sehr hoch

3.3 Fazit

Durch die Maßnahme wird ein Kompensationsüberschuss für das Schutzgut Pflanzen und Tiere und das Schutzgut Boden erzielt.

Tabelle 3.3: Kompensationsüberschuss gesamt

Kompensationsüberschuss Schutzgut Boden	+55.398 Ökopunkte
Kompensationsüberschuss Schutzgut Pflanzen und Tiere	+28.747 Ökopunkte
Summe Kompensationsüberschuss	+84.145 Ökopunkte

Im Ergebnis wird aus baurechtlicher und naturschutzrechtlicher Sicht für die Schutzgüter Boden, sowie Pflanzen und Tiere ein vollständiger Ausgleich erreicht.

4 Zusammenfassung

Die Gemeinde Bisingen plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Maute-Areal“ für das gleichnamige Gelände im Zentrum von Bisingen. Dem entsprechend sollen die bereits seit einiger Zeit nicht mehr genutzten Betriebsgebäude, sowie das dazugehörige Umfeld vollständig abgebrochen und das Grundstück in Teilen jeweils zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) und urbanen Gebieten (MU) entwickelt werden.

Durch die Wiedernutzbarmachung einer ungenutzten Fläche innerhalb der Ortslage entspricht die Planung damit dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB.

Die vorliegende Bebauungsplanung stellt gemäß ihrer Zielsetzung einen Bebauungsplan der Innenentwicklung dar. Bezweckt wird die Wiedernutzbarmachung, einer innerörtlichen Fläche. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Maute-Areal“ erfolgt daher im Verfahren nach § 13 a BauGB

Durch die planinterne Maßnahme zur Verringerung des Eingriffes und dem Rückbau der bestehenden Versiegelung entsteht ein Kompensationsüberschuss für das Schutzgut „Boden“ von **+55.398** Ökopunkten und das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ von **+28.747** Ökopunkte. Insgesamt ergibt sich somit ein Kompensationsüberschuss von **+84.145** Ökopunkten. Damit wird aus baurechtlicher und naturschutzrechtlicher Sicht für das Schutzgut „Boden“ und das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ (Biotope) ein vollständiger Ausgleich erreicht.

Datum: 18.01.2024


Prof. Waltraud Pustal
Freie LandschaftsArchitektin BVDL
Beratende Ingenieurin IKBW

5 Literatur und Quellen

Gesetze, Rechtsverordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

Richtlinie des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (2009/147/EG) Vogelschutz-Richtlinie

Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) vom 19.12.2010 (GBl. vom 28.12.2010)

Sonstige Literatur und Quellen

LGL (LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG BADEN-WÜRTTEMBERG) (2017): Topographische Karte 1 : 25.000, Blatt 7619 Bisingen; Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (lgl-bw.de)

LUBW (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe

Dto. (2018): Arten. Biotope. Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. Karlsruhe

Dto. (2022): LUBW-Homepage, Kartendienst online, Abruf Daten und Schutzgebiete für das Plangebiet am 20.12.2022, Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

RP F (Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Hrsg.) (2022a): LGRB-Kartenviewer – Layer GK50: Geologische Einheiten (Flächen), <https://maps.lgrb-bw.de/> [abgerufen am 20.12.2022]

RP F (Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Hrsg.) (2022b): LGRB-Kartenviewer – Layer HK50: Hydrogeologische Einheiten, <https://maps.lgrb-bw.de/> [abgerufen am 20.12.2022]

Citiplan GmbH (2022): Bebauungsplan „Maute-Areal“, Vorabzug vom 28.10.2022 mit vorläufigem Textteil und Begründung

Citiplan GmbH (2022): Entwurf Lageplan „Maute-Areal“, Fassung vom 02.03.2022