

1. Änderung des Bebauungsplans "Zementwerk - Ost" in Geisingen

Überarbeitete Ökopunktebilanzierung

Stand : 15. Mai 2018

Auftraggeber: Stadt Geisingen
 Hauptstraße 36
 78187 Geisingen

Planer :



ENTWICKLUNGS- u. FREIRAUMPLANUNG
EBERHARD + PARTNER GbR
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
78467 KONSTANZ, • AUGUST-BORSIG-STR.13
TEL. 07531/81 29-0, • FAX. 07531/81 29-11
eMail: efp@eberhard-partner.de

Überarbeitete Ökopunktebilanzierung für den Bebauungsplan 'Zementwerk-Ost' (1. Änderung) in Geisingen

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes 'DANUVIA 81 - Nord' ergaben sich auch Änderungen der Gebietsabgrenzung des Bebauungsplanes 'Zementwerk - Ost' : Der Grünstreifen nördlich des Kreisverkehrs wird in den Bebauungsplan 'DANUVIA 81 - Nord' integriert und aus dem Bebauungsplan 'Zementwerk - Ost' gelöst. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit einer erneuten Ökopunktebilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Bestand

Als Bestand wird der Grünordnungsplan 'Zementwerk-Ost' vom 09.01.2007 zu Grunde gelegt. Gemäß diesem Grünordnungsplan lässt sich die in Übersicht 1 aufgelistete Ökopunktebilanzierung erstellen.

Regenrückhaltebecken

Nicht mit in die Bilanzierung eingegangen ist die Planänderung im Bereich des ursprünglich geplanten offenen Regenrückhaltebeckens. Im geänderten Bebauungsplan ist, gemäß Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt, die offene Wasserfläche durch ein geschlossenes, unterirdisches Drosselbauwerk mit Rückhaltebecken ersetzt worden. Für diese Umplanung wurde bereits zum damaligen Zeitpunkt ein separater Ausgleich geschaffen: Im Zulaufbereich des Hochwasserrückhaltebeckens entlang des Kiltelgrabens (Gmk. Kirchen-Hausen, Gewinn 'Oberes Kiltel') wurde ein Amphibienlaichgewässer angelegt. In der vorliegenden Bilanzierung wird daher davon ausgegangen, dass die Umplanung des Regenrückhaltebeckens bereits ausgeglichen worden ist.

Übersicht 1: Bilanzierung des Bestandwertes entsprechend dem Bebauungsplan 'Zementwerk-Ost'

Biotyp	Fläche (m ²)	ÖP / m ²	Bilanzwert
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (auf Straßennebenflächen)	7.608	13	98.904
41.22 Feldhecke	1.376	17	23.392
60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz (Tuttlinger Straße, Rad- und Fußweg)	5.010	1	5.010
60.24 Unbefestigter Weg oder Platz (Pflwegeweg an Bahnlinie)	704	3	2.112
45.30 Einzelbäume	104 Bäume mit einem Stammumfang von 18/20 + 70 cm Zunahme des Stammumfangs in 25 Jahren	Bäume auf mittelwertigen Biotypen, 6 ÖP	56.160
	5 Bäume mit StU 20/25 + 70 cm	Bäume auf mittelwertigen Biotypen, 6 ÖP	2.850

<u>Baufeld West :</u>			
60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche	22.629	1	22.629
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (auf nicht überbaubaren Flächen, Nebenflächen)	11.487	10	114.870
<u>Baufeld-Ost :</u>			
60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche	10.723	1	10.723
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (auf nicht überbaubaren Flächen, Nebenflächen)	4.556	10	45.560
Gesamtbewertung	68.012		382.210

Der **Bestandswert** liegt für das Schutzgut 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt' bei **382.210 ÖP**.

Planung

Der Planwert ergibt sich aus der 1. Änderung der Bebauungsplanung Zementwerk-Ost. Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan reduziert sich der Geltungsbereich von 6,8 ha auf rd. 6,5 ha. Allerdings wird der Geltungsbereich vor allem um Grünflächen (v.a nördlich der Tuttlinger Straße) reduziert. Es ergibt sich folgende Bilanzierung:

Boden

Die versiegelte Fläche nimmt von 38.362 m² im ursprünglichen Bebauungsplan 'Zementwerk-Ost' auf 39.993 m² in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Zementwerk-Ost zu. Die Flächenversiegelung steigt somit um 1.631 m².

Die BK 50 weist im angrenzenden Nahbereich des Geltungsbereichs mittel tiefes bis tiefes kalkhaltiges Kolluvium aus holozänen Abschwemm Massen über Karbonatgesteinsschutt (Bodeneinheit r10) aus. Hilfsweise wird diese Bodeneinheit auch im Gebiet des Bebauungsplanes zu Grunde gelegt.

Die Gesamtwertstufe liegt unter landwirtschaftlicher Fläche bei 2,67 und setzt sich aus den Bodenfunktionen wie folgt zusammen:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Funktionserfüllung mittel (Wertstufe 2,0)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Funktionserfüllung hoch (Wertstufe 3,0)
- Filter und Puffer für Schadstoffe, Funktionserfüllung hoch (Wertstufe 3,0)

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich des ehemaligen Zementwerkes liegt und die Böden in diesem Bereich bereits anthropogen überprägt worden sind, wird bei der Ermittlung der Bodenwertigkeit eine Wertstufe pro Bodenfunktion abgezogen. Daraus ergibt sich eine Gesamtwertstufe von 1,67. Die Bilanzierung ist Übersicht 2 zu entnehmen.

Übersicht 2: Bilanzierung des Schutzgutes 'Boden'

Wertstufe	Fläche (m ²)	ÖP / m ²	Bilanzwert
1,67	1.631	6,68	10.896
Gesamtbewertung			10.896

Für das Schutzgut 'Boden' ergibt sich eine zusätzliche Inanspruchnahme von 1.631 m², die einem zusätzlichen **Verlust von 10.896 ÖP** für das Schutzgut 'Boden' entsprechen.

Tiere / Pflanzen

Für das Schutzgut 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt' ergibt sich folgende Bilanzierung (vgl. Übersicht 3):

Übersicht 3: Bilanzierung des Planwertes entsprechend dem Bebauungsplan 'Zementwerk-Ost 1. Änderung'

Biotyp	Fläche (m ²)	ÖP / m ²	Bilanzwert
60.24 Unbefestigter Weg oder Platz (Pflweg an Bahnlinie)	552	3	1.656
41.22 Feldhecke	2.034	17	34.578
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (auf Straßennebenflächen)	6.043	13	78.559
45.30 Einzelbäume	54 Bäume mit einem Stammumfang von 16/18 + 70 cm Zunahme des Stammumfangs in 25 Jahren	Bäume auf mittelwertigen Biotypen, 6 ÖP	28.512
	54 Bäume mit StU 18/20 + 70 cm	Bäume auf mittelwertigen Biotypen, 6 ÖP	29.160
60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz (Tuttlinger Straße, Rad- und Fußweg)	5.558	1	5.558
Baufeld 1 :			
60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche	23.717	1	23.717
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (auf nicht überbaubaren Flächen, Nebenflächen)	10.400	10	104.000
Baufeld 2 :			
60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche	2.100	1	2.100
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (auf nicht überbaubaren Flächen, Nebenflächen)	900	10	9.000
Baufeld 3 :			
60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche	3.390	1	3.390
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (auf nicht überbaubaren Flächen, Nebenflächen)	952	10	9.520
Baufeld 4 :			

60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche	1.976	1	1.976
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (auf nicht überbaubaren Flächen, Nebenflächen)	847	10	8.470
Baufeld 5 :			
60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche	2.339	1	2.339
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (auf nicht überbaubaren Flächen, Nebenflächen)	1.002	10	10.020
Gesamtbewertung	65.251		350.790

Der **Planwert** für das Schutzgut 'Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt' liegt bei **350.790 ÖP**.

Gesamtbewertung

Nach der Gegenüberstellung von Bestandwert (382.210 ÖP) und Planwert (350.790 ÖP) ergibt sich für das Schutzgut 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt' ein Defizit von 31.420 ÖP. Hinzu kommt das Defizit für das Schutzgut 'Boden', welches sich auf 10.896 ÖP beläuft. Daraus ergibt sich ein **Gesamtdefizit von 42.316 ÖP**.

Die entstandenen Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht innerhalb des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Das entstandene Ökopunktedefizit wird mit dem Bebauungsplan 'DANUVIA 81 - Nord' verrechnet und kompensiert.