



# GEMEINDE HEILIGENBERG

## MASSNAHMENKONZEPT ZUR GRÜNORDNUNG/

## EINGRIFF- AUSGLEICHS- BILANZIERUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN „ÖHMDWIESEN“ WINTERSULGEN

HELMUT HORNSTEIN  
FREIER LANDSCHAFTS-  
ARCHITEKT BDLA  
MARKTSTRASSE 3  
88662 ÜBERLINGEN / BODENSEE  
TEL. 07551/915043 FAX 915044

## 1.        Einführung

Der Bebauungsplan „Öhmdwiesen“ im Heiligenberger Teilort Wintersulgen ist seit 1996 rechtskräftig. Er weist zur Deckung des heimischen Bedarfes Gewerbeflächen (GE) und eingeschränkte Gewerbeflächen (Gee) aus.

Die im bestehenden Bebauungsplan mit Nr. 1 gekennzeichnete Fläche ist im Besitz eines Schreinerei- und Zimmereibetriebes. Um diesem Betrieb mittelfristig entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, ist die Erweiterung des Bebauungsplanes in nördlicher Richtung erforderlich. Gleichzeitig muß der Bebauungsplan zur Sicherung der Zufahrt über die vorhandenen Verkehrsflächen geringfügig geändert werden.

Mit der Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes ist das Planungsbüro Fakler-Binder, Kressbronn, beauftragt.

Für den Bebauungsplan wurde vom Büro Senner, Überlingen, ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die hierin aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen sind weitgehend in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Für die vorgesehene Erweiterung und Änderung ist die Fortschreibung des Grünordnungsplanes mit einem Massnahmenkonzept zur Minimierung und zum Ausgleich möglicher Eingriffe sowie eine Eingriff-Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

### 1.1.        Das Plangebiet / Bestandserfassung (siehe Plan Nr. 1)

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Wintersulgen. Es umfaßt einen Teilbereich des Grundstücks Fl.St. Nr. 186 mit einer Grösse von ca. 4.150 m<sup>2</sup>. Die Erschliessung soll über die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Zufahrt erfolgen.

Das Plangebiet wird

- im Südwesten und Südosten vom Bebauungsplangebiet „Öhmdwiesen“ (GE, GEe),
- im Nordwesten von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker)
- und im Nordosten von der Gemeindeverbindungsstrasse nach Echbeck

begrenzt.

Die Erweiterungsfläche steigt nach Norden von ca. 741.00 m. ü.NN auf 747.00 m. ü. NN an.

### 1.1.1    Landschaftsplanerische / städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Ortsrandlage und stellt den Übergang zwischen gewachsener Siedlungsstruktur und bäuerlich geprägter Kulturlandschaft dar.

Das Plangebiet ist von den umliegenden Höhenlagen und von der Gemeindeverbindungsstrasse her gut einsehbar.

Die vielfältig gegliederte, umgebende Landschaft ist Teil eines bedeutenden und gern genutzten Naherholungsgebietes.

Derzeit werden im rechtskräftigen Bebauungsplan-gebiet „Öhmdwiesen“ die ersten Betriebsgebäude erstellt. Die jetzt schon erkennbare Siedlungsstruktur und Gestaltung ist positiv zu bewerten. Gebäudeformen und Dachlandschaft fügen sich in das Orts- und Landschaftsbild ein. Die Situation wird durch die Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen noch wesentlich verbessert.

Die für die Erweiterung des Bebauungsplanes vorgesehene Fläche macht -bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung- einen „ausgeräumten“ Eindruck. In unmittelbarer Nähe finden sich jedoch gliedernde, für Ökologie und Landschaftsbild bedeutungsvolle Landschaftselemente.

### 1.1.2    Nützlichungen

Das Plangebiet wird ausschließlich als Acker genutzt. Lediglich entlang der Gemeindeverbindungsstrasse findet sich ein schmaler Grasrain.

Die Böden sind als landwirtschaftliche Vorrangflur einzustufen.

### 1.1.3    Vegetation

Mit Ausnahme des beschriebenen Grasraines ist im Bestand keine weitere Vegetation vorhanden.

### 1.1.4    Fauna

Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist das Plangebiet als

- Fläche mit einem Defizit an Biotopausstattung

einzustufen (KAULE: Arten- und Biotopschutz, Stuttgart 1991).

Hieraus resultiert ein deutlich reduziertes Artenspektrum. Eine exakte faunistische Bestandserhebung liegt derzeit nicht vor.

## 2. Rechtliche Grundlagen

Entsprechend den Ausführungen der §§ 8 + 8a des Bundes-Naturschutzgesetzes sind

*"vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur + Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidliche Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen..."*

Mit der Änderung des Bundes-Naturschutzgesetzes vom 22. April 1993 wurde zusätzlich der § 8a eingefügt:

*(1) "Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan... in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden."*

*Dazu gehören auch Entscheidungen über Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 + 9 des BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern."*

Die Ausführungen der §§ 8 + 8a des BNatSchG sind sinngemäß in den §§ 10 + 11 des bad.-württ. Naturschutzgesetzes übernommen.

Die durch die geplante Erweiterung des Bebauungsplanes „Öhmdwiesen“ bezweckte Nutzungsänderung im Plangebiet ist mit möglichen Eingriffen bzw. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes verbunden.

Die nachstehend genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs dienen der Fortschreibung des bestehenden Grünordnungsplanes „Öhmdwiesen“ und sollen als bauplanungsrechtliche Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan übernommen werden.

## 3. Maßnahmen zur Grünordnung

### 3.1. Vermeidung des Eingriffs

⇒	Möglichst nahes Heranrücken des geplanten Baufensters an die vorhandene bzw. ausgewiesene Bebauung + Zufahrt
⇒	Berücksichtigung der Topographie, Freihalten der steileren nordwestlich + nördlich gelegeneren Flächen
⇒	Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen zum Erhalt des Landschaftsbildes
⇒	Vermeidung von Stützmauern

### 3.2. Minimierung des Eingriffs

⇒ Unterschreitung der lt. BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl, zurückhaltende Ausweisung des geplanten Baufensters
⇒ Ausweisung von befestigten Flächen (Zufahrten, Lagerflächen) auf das erforderliche Mindestmaß begrenzen
⇒ Reduzierung der Bodenversiegelung, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.)
⇒ Orientierung an landschaftsgerechten Bauformen (Gestaltung der Ortsrandlage)
⇒ Ausschließliche Inanspruchnahme der vorhandenen bzw. im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Zufahrt

#### Örtliche Bauvorschriften zur

⇒ landschaftsgerechten Gestaltung der Gebäude unter Verwendung ortstypischer und ortsbildverträglicher Materialien
⇒ Stellplätze + Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen
⇒ Gestaltung der Grundstücke, Bepflanzung + Fassadenbegrünung
⇒ Vermeidung von Eingriffen in die Topographie
⇒ Beschränkung der zulässigen Materialien für Einfriedungen etc.
⇒ Entwässerung + Behandlung des Oberflächenwassers
⇒ Erarbeitung einer verbindlichen Pflanzenliste als Anlage zum Bebauungsplan bzw. Übernahme der Pflanzenliste aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Öhmdwiesen“

### 3.3. Ausgleich des Eingriffs

⇒ Pflanzung von Obst-Hochstämmen als Streuobstwiese im rückwärtigen Grundstücksteil zur Gestaltung des Ortsrandes, zur Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild, Bildung von Lebensräumen, Erhöhung der Artenvielfalt
⇒ Pflanzung einer Baumreihe entlang der Gemeindeverbindungsstrasse (Birnen-Hochstämmen), zur Bereicherung + Gliederung des Landschaftsbildes
⇒ Gestaltung von Heckenstrukturen (Feldhecken) im rückwärtigen Gebäudebereich und an Böschungen, zur Bildung von Lebensräumen + zur Erhöhung der Artenvielfalt
⇒ Pflanzgebote für standortgerechte Laubbäume auf dem Baugrundstück, Anzahl in Abhängigkeit zur Grösse des Baugrundstückes, zur Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild, Bildung von Lebensräumen + Erhöhung der Artenvielfalt, Verbesserung des Kleinklimas
⇒ Anlage einer naturnah gestalteten Retentionsfläche für Dach-Regenwasser, zur Verbesserung des Wasserhaushaltes, Bildung von Lebensräumen + Erhöhung der Artenvielfalt

#### 4.        Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung

Zur Ermittlung der zu treffenden Ausgleichs- und / oder Ersatzmaßnahmen ist, um den Belangen des Naturschutzes und der Landespflege gerecht zu werden, eine Bewertung des Geländes vor und nach dem Eingriff notwendig. Nachfolgend wird die Art der Bilanzierung erläutert, bevor die tabellarische Übersicht der Eingriffs - Ausgleichsberechnung für die Erweiterung des Bebauungsplangebietes „Öhmdwiesen“ in Heiligenberg-Wintersulgen folgt.

##### **Berechnungsmethodik**

Bei der Eingriffs- Ausgleichsbewertung wird der "Ist-Zustand" und der "Planungs-Zustand" anhand von Biotopwertpunkten erfaßt und gegenüber gestellt. Ein Ausgleich des Eingriffes ist nur dann gegeben, wenn bei der Planung mindestens die gleiche Anzahl an Biotopwertpunkten wie im Bestand erreicht wird.

Da in Baden-Württemberg derzeit keine verbindliche Richtlinie zur Bewertung der Eingriffs- Ausgleichsregelung existiert, wurde in unserem Büro in Anlehnung an die hessische "Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" ein differenziertes Verfahren erarbeitet.

Die Ermittlung der Biotopwertes basiert auf dem "Biotopgrundwert" und dem "Bedeutungswert" für Klima, Luft, Boden, Erholung etc., wie nachfolgend dargestellt.

##### **Biotopgrundwert**

Die einzelnen Landschaftselemente und Biotoptypen erhalten in Anlehnung an die hessische "Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" eine differenzierte Wertpunktezahl. In dieser spiegelt sich im Verhältnis zu den anderen Biotöpen jeweils die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt, deren Zustand, Seltenheit und Grad der Ersetzbarkeit wider. So erhält z.B. ein Hochmoor den Biotopgrundwert 80, während ein intensiv genutzter Acker 13 Punkte erhält.

Da ein bestehendes Biotop höher zu bewerten ist als eine Neuanlage, wird in der Berechnung zwischen einem Grundwert im Bestand und einem Grundwert neu bei Planung/Maßnahmen unterschieden.

So erhält z.B. ein bestehendes Weidengehölz 44, ein geplantes 31 Wertpunkte. Wird als Ausgleichsmaßnahme z.B. die Bepflanzung einer vorhandenen Grünlandwiese mit hochstämmigen Obstbäumen vorgesehen, so berechnet sich der Grundwert neu aus der Differenz von Grünland zu Streuobstwiese.

## Bedeutungswert

Um die individuelle Bedeutung der einzelnen Biotop-typen für:

- Klima/Luft
- Boden
- Landschafts- & Ortsbild
- Biotopverbund
- Erholungspotential
- Schutzgebietsfunktion
- Kulturlandschaft & -denkmal

und sonstige bewertungsentscheidende Kriterien fest-zuhalten, wird diese zusätzlich in Punkten ausge-drückt. Die Spannbreite reicht von -2 bis +5 Punkten und erfasst sehr negative bis herausragende Zustän-de.

Während eine Strasse durchweg als negativ bis sehr negativ bei den einzelnen Kriterien mit -1 und -2 Punkten zu bewerten ist, sind z.B. nach dem BNatSchG geschützte Lebensbereiche und aus-gewiesene Schutzgebiete - die unterschiedlichen Kri-terien betreffend - herausragend bis unersetzbar und somit mit +4 und +5 Punkten zu versehen.

Weiterhin wird beim Bestand die Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild punktemäßig bewertet. Bei der Bilanzierung "Planung / Maßnahmen" wird statt-dessen der Gestaltungswert einer Maßnahme bewer-tet.

## Flächenanteil

Zur Berücksichtigung der Biotopgröße wird die Summe aus Biotopgrundwert (bzw. Biotopgrundwert neu) und Bedeutungswert mit dem Flächenanteil multipliziert.

## Berechnung

Die Ermittlung der Biotopwertpunkte erfolgt nach der Formel

$$\text{Biotopwert} = (\text{Biotopgrundwert} + \text{Bedeutungswert}) \times \text{Flächenanteil in qm}$$

Sowohl im Bestand als auch in der Planung ergibt sich der Gesamt-Biotopwert aus der Summe aller Biotop-werte. Ein Differenzbetrag zwischen den errechneten Wertpunkten setzt die zu treffenden Ausgleichsmaß-nahmen in Punktwerten fest, die nach oben beschrie-bener Methode in Biototypen umgerechnet werden kann.

## Biotopwertliste

### 1. Wald

Buchenwald	naturnah	64
Fichtenbestände		24
sonstige Nadelwälder		27
Waldrand		59

### 2. Gebüsche / Hecken / Säume

Trockene bis frische, saure Standorte		36
Trockene bis frische, basenreiche Standorte		41
Hecken-, Gebüschpflanzung	heimisch, standortgerecht, neu	27
Hecken-, Gebüschpflanzung	straßenbegleitend neu	20

### 3. Sonderkulturen

Streuobstwiese	extensiv bewirtschaftet	50
----------------	-------------------------	----

### 4. Einzelbäume und Baumgruppen

Einzelbaum	heimisch, standortgerecht	29
Baumgruppe	heimisch, standortgerecht	35
Baumgruppe	heimisch, standortgerecht, neu	31
Allee	heimisch, standortgerecht	35
Allee	heimisch, standortgerecht, neu	31
Kopfweiden / Kopfpappeln		44

### 5. Grasland

Frischwiesen	extensiv genutzt	44
Feuchtwiesen	neu durch Vernässung	44
Weiden	intensiv bewirtschaftet	27
Grünlandeinsaat	neu als Kräuterviese	21
Mager- und Halbtrockenrasen		69

### 6. Ruderalfluren und Brachen

Feld- und Wiesenraine	linear, niederwüchsig, Gräser, Kräuter	36
Straßenränder	mit Entwässerungsmulde	13
Straßenränder	Böschungen	30
Ruderalfluren	hochwüchsig, mehrjährig	36

### 7. Acker und Gärten

Acker	intensiv genutzt	13
Kalkacker	extensiv genutzt	31
Haus- und Ziergarten	arten- und strukturarm, neu	14
Hausgarten	arten- und strukturreich, alt	25

### 8. Versiegelte Flächen

Stark und völlig versiegelte Flächen		0
Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster		1



## EINGRIFFS-AUSGLEICHSBERECHNUNG

### BESTAND - BEBAUUNGSPLAN „ÖHMDWIESEN“ WINTERSULGEN

Biotoptyp	Biotopgrundwert	+ Bedeutungswert	x Flächenanteil	= Biotopwertpunkte
Acker	13	16	4.100 m <sup>2</sup>	<u>118.900</u>

### PLANUNG/MASSNAHMEN - BEBAUUNGSPLAN „ÖHMDWIESEN“ WINTERSULGEN

Biotoptyp	Biotopgrundwert neu	+ Bedeutungswert	x Flächenanteil	= Biotopwertpunkte
Bebauung	0	- 29	560 m <sup>2</sup>	-16.240
befestigte Flächen, teilversiegelt	(6-13) = -7*	- 18	400 m <sup>2</sup>	-10.000
hausnahe Grünflä- chen mit einzelnen Gehölzen	(25-13) = 12*	(18-16) = 2	770 m <sup>2</sup>	10.780
Streuobstwiese neu	(50-13) = 37*	(30-14) = 16	2.200 m <sup>2</sup>	116.600
Retentionsfläche, naturnah	(36-13) = 23*	(28-14) = 14	150 m <sup>2</sup>	5.550
				<u>106.690</u>

\* = Differenz zwischen Wertpunkte Bestand und Wertpunkte Planung

Differenz Biotopwertpunkte      Bestand/Planung      entspricht      -12.210 Biotopwertpunkte

## Rechnerischer Ausgleich des Eingriffs gem. Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Die erarbeitete Eingriff-Ausgleichsbilanz ergibt eine Minusbilanz von 12.210 Biotop-Wertpunkten.

Wünschenswert ist eine Ausgleichsmaßnahme, die in einem räumlichen und / oder funktionalen Zusammenhang mit der eingriffsverursachenden Planung steht.

Vorgeschlagen wird die Erweiterung der im nördlichen Bereich des Plangebietes ausgewiesenen Streuobstwiese. Diese Erweiterung erhöht die ökologische Wertigkeit und leistet gleichzeitig einen wesentlichen Beitrag für die verbesserte Eingrünung der Baumassnahme und zur Ortsrandgestaltung.

### BESTAND - ERWEITERUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Biotoptyp	Biotopgrundwert	+ Bedeutungswert	= Biotopwertpunkte /m <sup>2</sup>
Acker	13	16	29

### PLANUNG / MASSNAHMEN

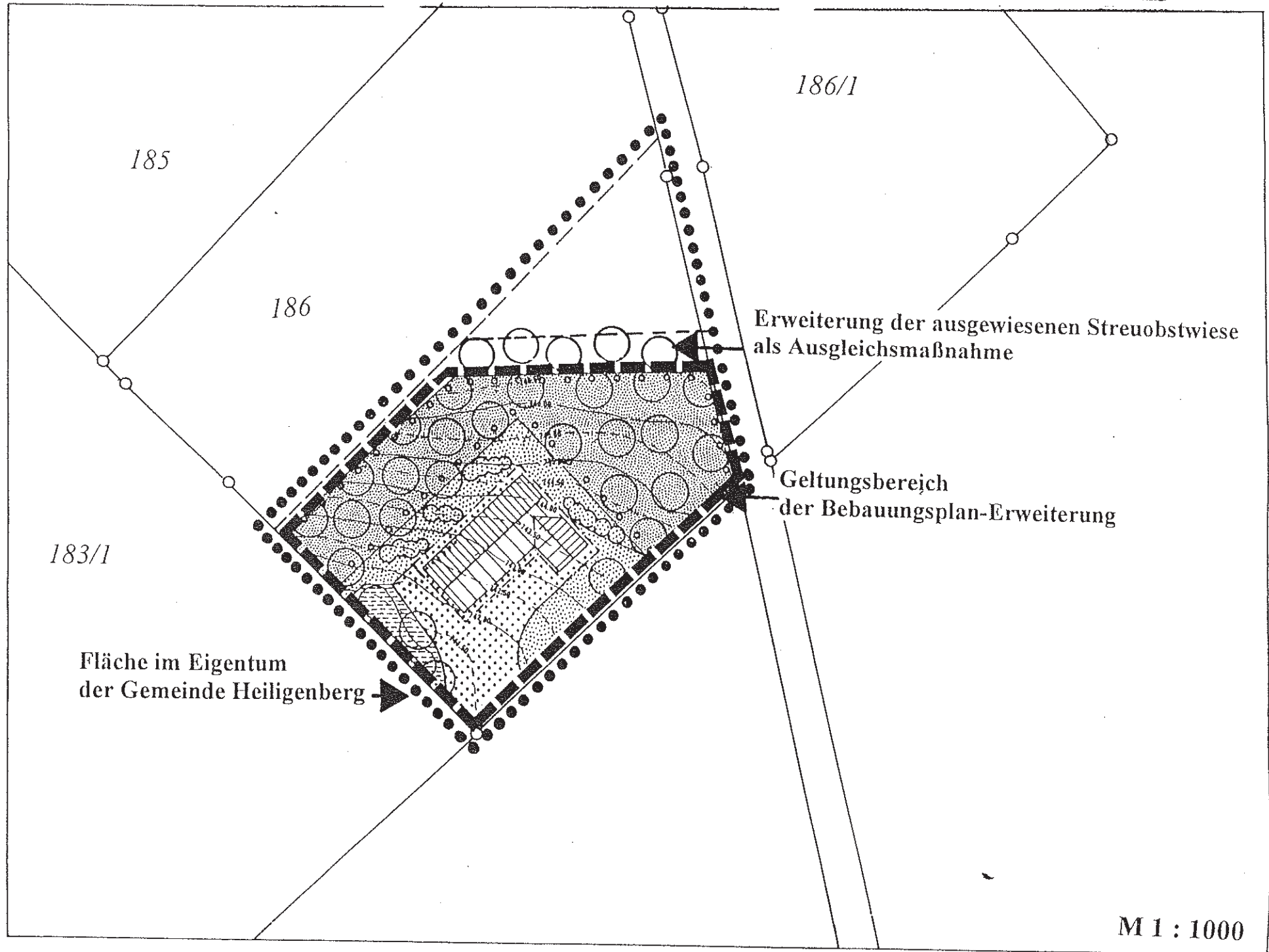
Biotoptyp	Biotopgrundwert	+ Bedeutungswert	= Biotopwertpunkte /m <sup>2</sup>
Streuobstwiese	50	30	80

### Differenz zwischen Acker und Streuobstwiese = 51 Biotopwertpunkte

12.210 : 51 = 250 m<sup>2</sup> (gerundet)

Die für den vollständigen rechnerischen Ausgleich des Eingriffs zusätzlich erforderlichen 250 m<sup>2</sup> extensive Streuobstwiese können im Anschluß an die nördliche Plangebietsgrenze ausgewiesen werden. Die Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Heiligenberg.

Für eine sinnvolle Bepflanzung der Erweiterungsfläche und zur gleichzeitigen Vermeidung von Konflikten mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung wird empfohlen, die ausgewiesene Streuobstwiese um mind. 10 m Breite zu erweitern.

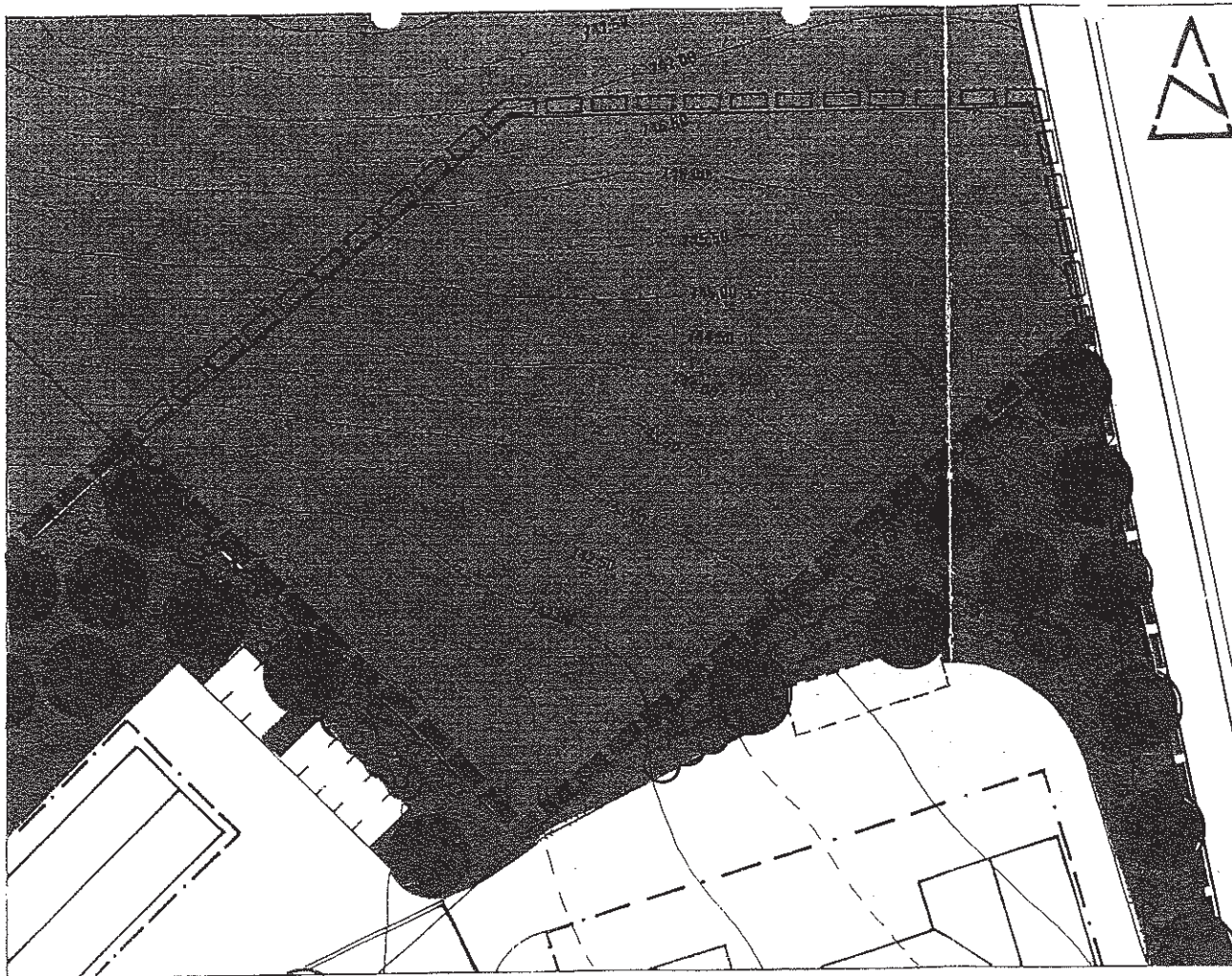


## Bewertung

Die relative geringe Minus-Bilanz zwischen Bestand und Planung erklärt sich durch die begrenzte Flächeninanspruchnahme für Gebäude und versiegelte / teilversiegelte Flächen sowie die Hochwertigkeit der geplanten Ausgleichsmaßnahmen (Streuobstwiese).

Die vorliegende Bilanzierung berücksichtigt die im Plan Nr. 2 dargestellten Flächen- bzw. Biotoptypen. Unter Berücksichtigung weiterer grünordnerischer Festsetzungen (Pflanzung weiterer Bäume, Fassadenbegrünung), kann der Eingriff als nahezu ausgeglichen bewertet werden.

Für die den vollständigen Ausgleich sind im begrenzten Umfang weitere Maßnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes erforderlich.



### ZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich Bebauungsplan "Öhmdwiesen" (§ 9 (7) BauGB)
- geplante Erweiterung
- Höhenlinien  Acker

Bebauungsplan "Öhmdwiesen" - Festsetzungen zur Grünordnung









- Pflanzgebot für Bäume (§9 (1) Nr. 25b BauGB)
- Pflanzgebot für Sträucher (§9 (1) Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Private Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

**GEMEINDE HEILIGENBERG**  
 MASSNAHMENKONZEPT  
 ZUR GRÜNORDNUNG /  
 EINGRIFF-AUSGLEICHSBILANZIERUNG  
 ZUM BEBAUUNGSPLAN  
**"ÖHMDWIESEN" WINTERSULGEN**

**1** **BESTAND**  
**M 1 : 500**  
 18.08.1997  
 HELMUT HÖRNSTEIN  
 FREIER LANDSCHAFTS-  
 ARCHITEKT BDLA  
 MARKTSTRASSE 3  
 88662 ÜBERLINGEN / BODENSEE  
 TEL. 07551/915043 FAX 915044



**Bebauungsplan "Öhmdwiesen" / Erweiterung · Festsetzungen zur Grünordnung / Flächenbilanz**

-  Versiegelte Fläche / Bebauung = max. ca. 560 m<sup>2</sup>
-  Teilversiegelte Fläche  
Zufahrt / Lagerplatz / Stellplätze = max. ca. 400 m<sup>2</sup>
-  Private Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)  
als gebäudenaher private Grünfläche = ca. 770 m<sup>2</sup>
-  Private Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)  
als Streuobstwiese mit Obst-Hochstämmen = ca. 2.200 m<sup>2</sup>
-  Naturnahe Retentionsfläche = ca. 150 m<sup>2</sup>
-  Pflanzgebot für Bäume (§9 (1) Nr. 25b BauGB)
-  Pflanzgebot für Sträucher (§9 (1) Nr. 25b BauGB)
-  Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

GEMEINDE HEILIGENBERG

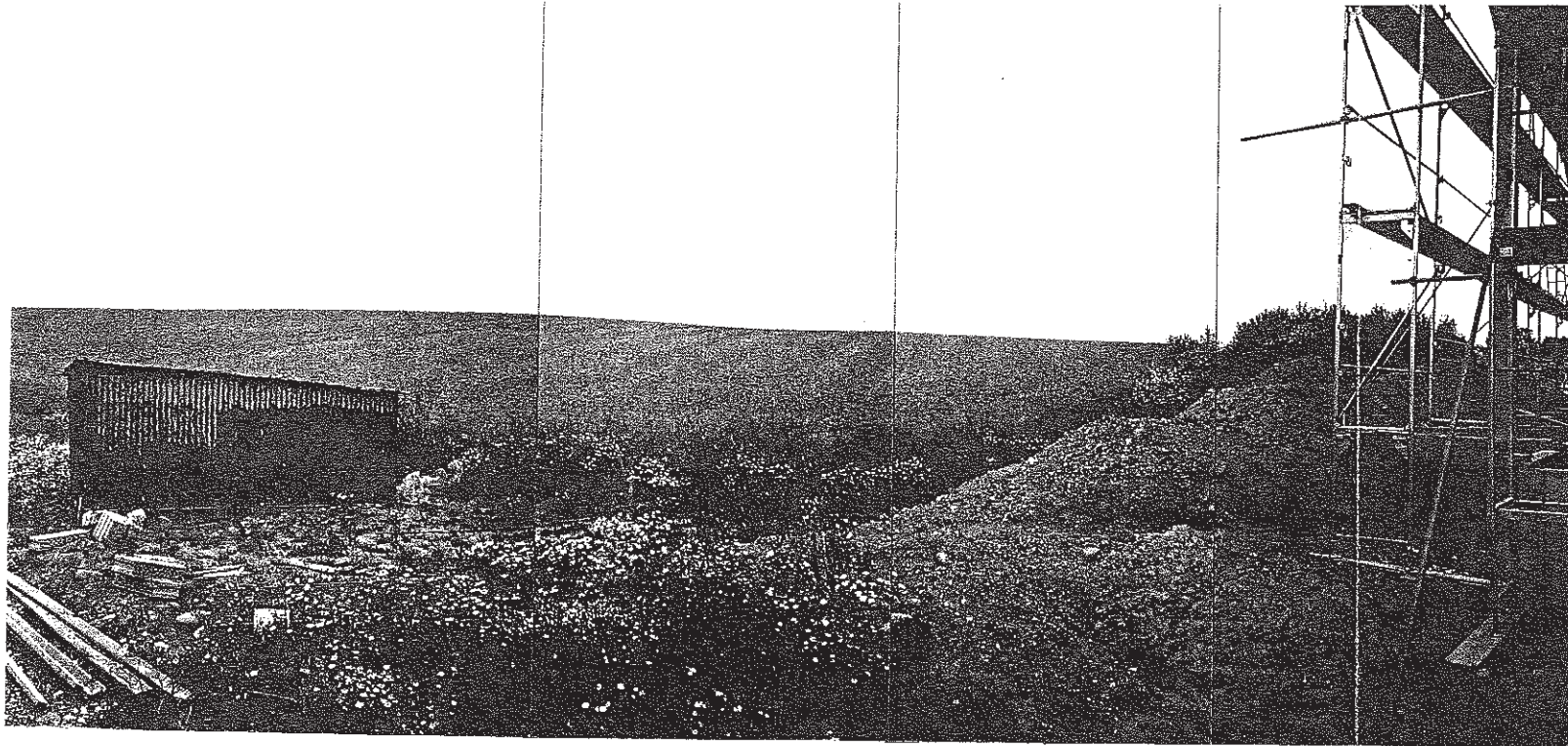
MASSNAHMENKONZEPT  
ZUR GRÜNORDNUNG /  
EINGRIFF-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"ÖHMDWIESEN" WINTERSULGEN

**2** PLANUNG  
M 1 : 500

18.08.1997

HELMUT HORNSTEIN  
FREIER LANDSCHAFTS-  
ARCHITEKT BOLA  
MARKTSTRASSE 3  
88662 ÜBERLINGEN / BODENSEE  
TEL. 07551/915043 FAX 915044



**Blick aus dem Behauungsplangebiet „Öhmdwiesen“ auf die nördlich gelegene Erweiterungsfläche**

**Bebauungsplan "Ölmdwiesen - Änderung und Erweiterung", Wintersulgen**

**Ausfertigung**

der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates vom 05.05.1998 überein.

Heiligenberg, 28. Juli 1998

