



Stadt Rauenberg

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag inkl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zur „2. Bebauungsplanänderung Hohenaspern“ in Rauenberg



Stand: 17.10.2022

Bearbeitung: M. Sc. Ellen Dürrbaum

Inhaltsverzeichnis

1.0	Anlass und Aufgabenstellung	3
1.1	Bestehendes Planungsrecht.....	4
2.0	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung sowie potentielle Auswirkungen durch das Vorhaben	5
2.1	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt.....	5
2.1.1	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.....	5
2.1.2	Biotope.....	5
2.2	Schutzgut Landschaftsbild/Erholung.....	6
2.3	Schutzgut Boden	6
2.4	Schutzgut Wasser	7
2.5	Schutzgut Klima.....	7
3.0	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	9
3.1	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Pflanzen und Tiere	9
3.2	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Boden	10
3.3	Externe Kompensationsmaßnahme	10
3.4	Zusammenfassende Beurteilung.....	11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bewertung des Bestandes.....	9
Tabelle 2:	Bewertung des voraussichtlichen Zustands nach Umsetzung der Planung	9
Tabelle 3:	Artenverwendungsliste zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen	11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hohenaspen“ für die Stadt Rauenberg, Vermessungsbüro Förderer, Dez. 2007.....	4
Abbildung 2:	Auszug aus dem rechtsk. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hohenaspen“ mit Überlagerung der Planungsfläche für das Flurstück 9602 (rot).	4
Abbildung 3:	Planung.....	8
Abbildung 4:	Externe Kompensationsfläche	10

1.0 Anlass und Aufgabenstellung

Anlass	<p>Die Spiess Elektro Markt GmbH aus Rauenberg beabsichtigt nördlich der Stadt, auf dem Flurstück 9602 am Hohenaspen, den Neubau einer Bäckerei. Die Baufläche liegt in dem seit dem 05.12.2007 rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hohenaspen“. Dieses Gebiet ist als Gewerbegebiet ausgewiesen.</p> <p>Im südlichen Bereich des Flurstücks 9602 soll im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans das Baufenster vergrößert und eine nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzte, kleinflächige Ausgleichsfläche mit Pflanzgebot in Anspruch genommen und verkleinert werden.</p> <p>Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu erlangen, wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.</p>
Eingriffsregelung	<p>Im beschleunigten Verfahren nach § 13a und einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m², gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.</p> <p>Anders verhält es sich, mit der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hohenaspen“ als Fläche für ein Pflanzgebot entlang der Südgrenze der geplanten Baufläche. Die Inanspruchnahme dieser Ausgleichfläche ist auszugleichen (Ausgleich vom Ausgleich).</p>
Umweltprüfung	<p>Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines förmlichen Umweltberichts kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden. Auch im vereinfachten Verfahren müssen aber die umweltrelevanten Belange ermittelt, bewertet und in die Abwägung einbezogen werden.</p>
Aufgabenstellung	<p>Die BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung GbR, Heidelberg wurde daher mit der Erstellung eines Landschaftsplanerischen Fachbeitrags beauftragt, welcher die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft aufzeigt. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs erarbeitet und dargestellt.</p>

1.1 Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Ho-
henaspen“

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt voll-
ständig in dem seit 05.12.2007 rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe-
gebiet Hohenaspen“.

Abbildung 1:
Bebauungsplan „Gewer-
begebiet Hohenaspen“
für die Stadt Rauenberg,
Vermessungsbüro För-
derer, Dez. 2007.

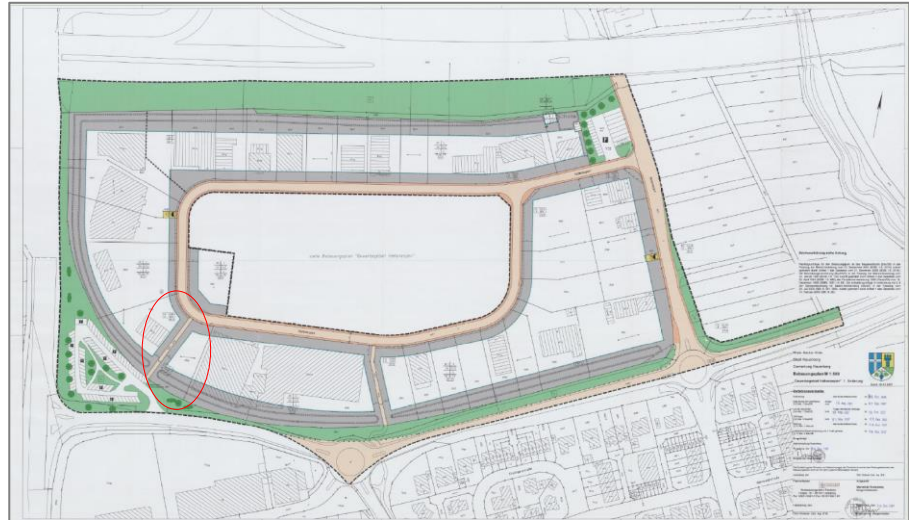
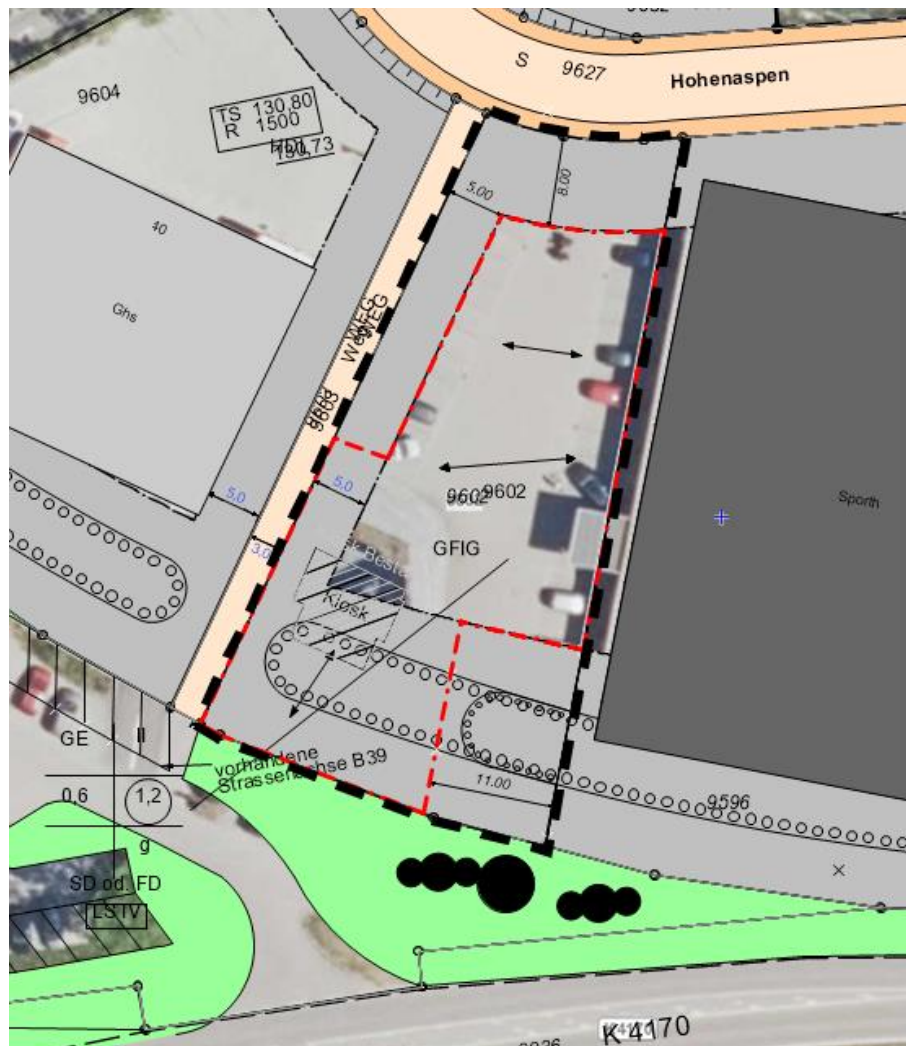


Abbildung 2:
Auszug aus dem
rechtsk. Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Ho-
henaspen“ mit Überla-
gerung des geplanten,
veränderten Baufens-
ters (rot) für dem Flur-
stück 9602 (schwarz).



Festsetzungen	<p>Die Planungsgebietsfläche ist im derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hohenaspen“ folgendermaßen festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gesamtfläche Flurstück 9602: 1.500 m² • Gewerbegebiet GRZ 0,6 • Fläche für Pflanzgebot 183 m² <p>Daneben sieht der Bebauungsplan im vorliegenden Vorhabensgebiet folgende Festsetzung vor:</p>
Pflanzgebot	<p>Südlich im Planungsgebietes besteht ein nach § 9 (1) 25a BauGB flächiges Pflanzgebot. Die Pflanzfläche ist gemäß rechtsk. Bebauungsplan „mit kleinkronigen Bäumen wie Hainbuche, Feldahorn, Elsbeere und landschaftsgerichteten Sträuchern wie Liguster, Hartriegel, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Haselstrauch und Holunder“ zu bepflanzen.</p>
	<p>2.0 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung sowie potentielle Auswirkungen durch das Vorhaben</p> <p>2.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt</p> <p>2.1.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht</p>
Schutzgebiete	<p>Im Planungsgebiet und dessen näheren Umgebung sind keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete oder gesetzlich geschützte Biotope vorhanden.</p>
	<p>2.1.2 Biotope</p>
Bestand	<p>Ein Großteil des Flurstücks ist bereits durch Gebäude und Stellplätze bebaut und versiegelt. Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ist im Süden eine 183 m² umfassende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Das Pflanzgebot entspricht dem Biotoptyp „Gebüsch mittlerer Standorte“ (42.20).</p> <p>Um das Planungsgebiet herum befindet sich ein begrünter Parkplatz, Straßen und bebaute Flächen.</p>
Auswirkungen	<p>Gegen Überbauung / Zerstörung sind alle Biotope hoch empfindlich. Das Baufenster auf dem Flurstück 9602 soll vergrößert werden. Dadurch wird eine Umnutzung der Fläche für das Pflanzgebot nach § 9 (1) 25a BauGB stattfinden. Es werden etwa 126 m² Pflanzgebot entfallen, welche ausgeglichen werden müssen (siehe Bilanzierung Kap. 3.1). Es verbleibt eine kleine Restfläche von 57 m², welche aufgrund der geringen Flächengröße und des daraus resultierenden Funktionsverlustes nicht mehr als vollwertiges Biotop gewertet werden kann und abgewertet wird.</p>
Vermeidung/ Minimierung	<p>Folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind in die Baugebietsplanung eingeflossen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt vom heimischen Bäumen und Sträuchern im Bereich des verbleibenden Pflanzgebotes • Rückbau der Schotterflächen und Eindeckung mit Oberboden • Begrünung der nicht überbauten Grundstücksfläche mit Rasen, Bodendecker, Sträuchern, etc.

Kompensation Die Verringerung der Fläche für das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebot muss kompensiert werden (vgl. Kap. 3.4)
Die Kompensation der weggefallenden Gehölzflächen erfolgt durch die Pflanzung von 5 Bäumen auf einer externen Maßnahmenfläche (Flurstück 574, vgl. Kap. 3.4).

2.2 Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Bestand Das Landschaftsbild ist aufgrund der Lage innerhalb eines Gewerbegebiets bereits stark anthropogen überformt, besitzt eine geringe Bedeutung und ist kaum empfindlich gegenüber der Umnutzung.
Das Gebiet bietet aufgrund seiner Nutzung keine nennenswerten Erholungsflächen.

Auswirkungen Ein Teil der südlichen Eingrünung wird durch die Umsetzung der Planung wegfallen, jedoch sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung zu erwarten.

2.3 Schutzgut Boden

Bestand Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung als Gewerbegebiet ist der Boden im Planungsgebiet großteils versiegelt und hat seine Bodeneigenschaften verloren.
Im Bereich des Pflanzgebotes liegt der Boden anthropogen überformt vor. Somit können die Bodeneigenschaften Filter- und Pufferfunktion, natürliche Fruchtbarkeit des Bodens sowie die Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt als gering eingestuft werden.

Bestehendes Planungsrecht Gewerbegebiet Gemäß dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan können bereits 80 % des Flurstücks (GRZ 0,6) versiegelt werden.
Südlich befindet sich eine als Pflanzgebot festgesetzte Fläche von 182 m².

Vorbelastungen Das Planungsgebiet ist durch die bauplanungsrechtliche Festsetzung als Gewerbegebiet bereits stark vorbelastet und besitzt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden.
Auf der Planungsgebietsfläche sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vorhanden.

Auswirkungen Da die Projektgebietsfläche bereits zu 80 % versiegelt werden kann, entsteht durch die Umsetzung der Änderung im Bebauungsplan keine Erhöhung des Versiegelungsgrades. Durch die Änderung des Baufensters findet lediglich eine Änderung hinsichtlich der Lage der Gebäude statt.

Vermeidung/ Minimierung Folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind die Baugebietsplanung eingeflossen:

- Rückbau der Schotterflächen
- Eindeckung der sonstigen Grundstücksfläche mit Oberboden

2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer	Ständig wasserführende Oberflächengewässer sind innerhalb des Vorhabenbereiches nicht vorhanden. Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
Grundwasser	Durch die Umsetzung der Planung findet keine über die derzeitige rechtlich zulässige Nutzung hinausgehende Versiegelung statt. Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan sind bereits 80 % des Grundstücks versiegelbar. Aufgrund dieser hohen Vorbelastung sind durch die Umsetzung der Planung keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.
WSG	Das Gebiet liegt in keinem festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiet.

2.5 Schutzgut Klima

Bewertung	Durch das bisherige Planungsrecht hat das bestehende Gewerbegebiet nur eine geringe Bedeutung auf das Bioklima und die Lufthygiene. Das Pflanzgebiet hat durch seine geringe Größe nur einen kleinklimatischen Einfluss.
Bestehendes Planungsrecht	Gemäß dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan kann das Flurstück, bis auf die Fläche für das Pflanzgebiet, bereits zu einem Großteil überbaut sein und ist daher bereits stark vorbelastet.
Auswirkungen	Es sind durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Rauenberg zu erwarten.

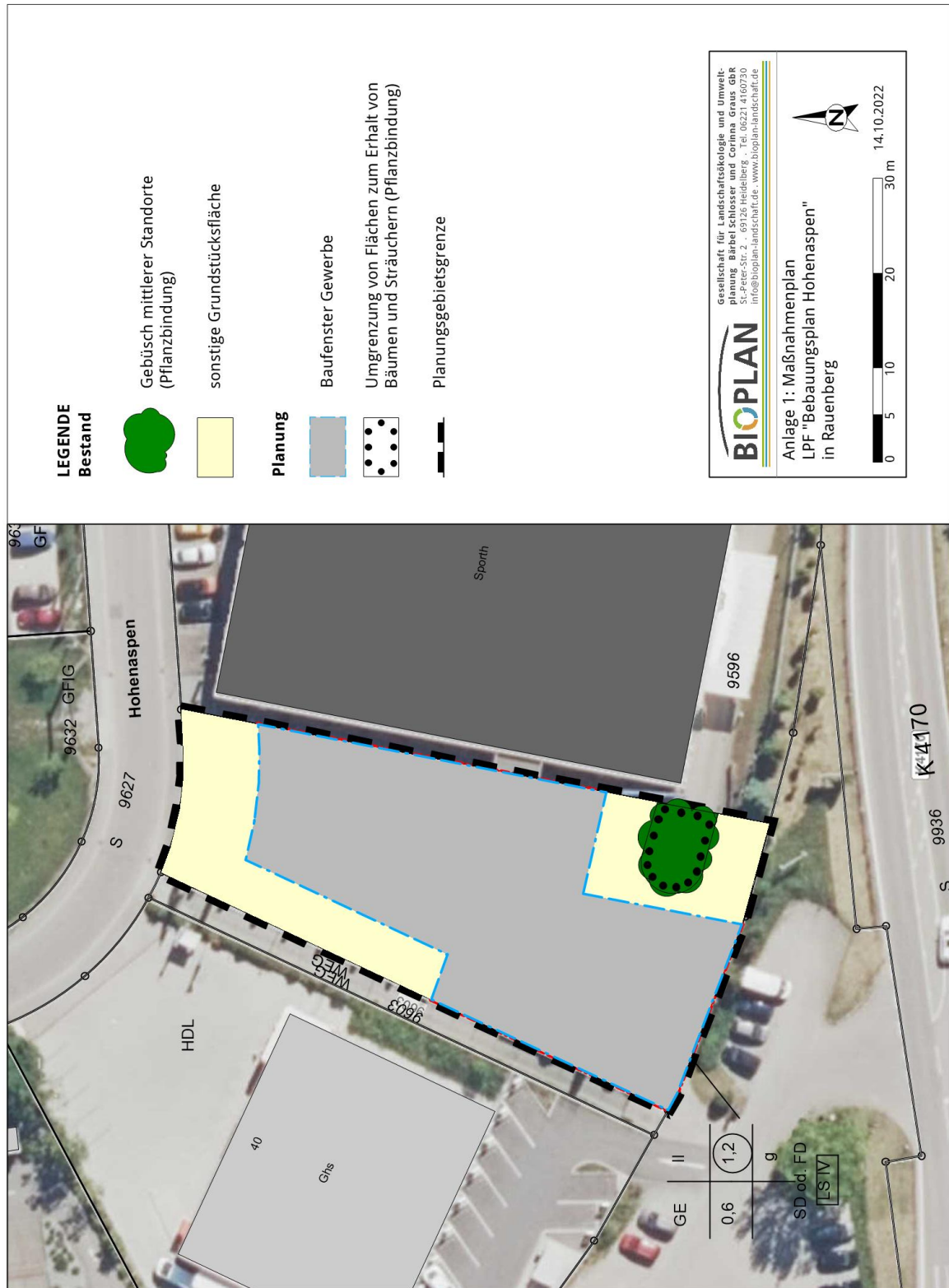


Abbildung 3: Planung

3.0 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

3.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Pflanzen und Tiere

Methodisch wird für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung das Verfahren der Ökokontoverordnung¹ herangezogen.

Gegenüberstellung von Bestand und Planung nach o. g. Verfahren

Tabelle 1 zeigt die Bewertung des Zustands des im Planungsgebiet liegenden Pflanzgebietes vor Umsetzung der Planung. In Tabelle 2 wird die Wertigkeit nach Umsetzung der Planung prognostiziert.

Tabelle 1: Bewertung des Bestandes								
Nr.	Biotoptyp	Normalwert	Wertspanne Feinmodul	ggf. Begründung Auf-/ Abschlüsse	Zuschlag / Abschlag	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [m ²]	Bilanzwert [ÖP]
Fläche für Pflanzgebot (§9 (1) 25a BauGB) im rechtsk. Bebauungsplan „Hohenaspen“								
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	16	9 - 16 - 27		0	16	183	2.928
Gesamtsumme Ökopunkte Bestand								2.928
Gesamtsumme Fläche							183	

Tabelle 2: Bewertung des voraussichtlichen Zustands nach Umsetzung der Planung								
Nr.	Biotoptyp	Normalwert	Wertspanne Planungsmodul/Feinmodul (Verbesserung Biotopqualität)	ggf. Begründung Auf-/ Abschlüsse	Zuschlag / Abschlag	anrechenbarer Biotopwert	Fläche [m ²]	Bilanzwert [ÖP]
Eingriffsfläche (ehem. §9 (1) 25a BauGB)								
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	14	10 - 14 - 16	Verringerte Funktion aufgrund der geringen Fläche	-4	10	57	570
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1		0	1	126	126
Gesamtsumme Ökopunkte Planung								696
Gesamtsumme Fläche							183	

¹ 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. Dezember 2010

Ergebnis	Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich:		
	Ökopunkte Bestand	2.928 ÖP	(100,00 %)
. / .	Ökopunkte Planung	696 ÖP	(23,77 %)
	Ökopunktedefizit gesamt	2.232 ÖP	(76,23 %)

3.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Boden

Gemäß dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan können bereits 80 % des Flurstücks (GRZ 0,6) versiegelt werden.

Es findet keine weiterführenden Versiegelungen statt. Daher kann auf eine rechnerische Bilanzierung beim Schutzgut Boden verzichtet werden.

3.3 Zusammenstellung des Ausgleichsbedarfs

Kompensationsdefizit Pflanzen und Tiere Nach Umsetzung des Vorhabens verbleibt beim Schutzgut Pflanzen und Tiere ein rechnerisches Defizit von 2.232 Ökopunkten (vgl. Kap. 3.1).

Beurteilung des Ausgleichs Unter Einbeziehung der im nachfolgenden beschriebenen, externen Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 574 in Rauenberg (Rotenberg) ist der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere vollständig kompensiert.

3.4 Externe Kompensation

Um das verbleibende Defizit von 2.232 ÖP (siehe Kap. 3.3) aus dem Schutzgut Pflanzen und Tiere auszugleichen, werden auf dem Flurstück 574 in Rauenberg (Rotenberg) heimische Baumarten, hochstämmige Streuobst- oder Wildobstbäume gepflanzt.

Abbildung 4: Externe Kompensationsfläche



Pro Baum ergibt das eine Aufwertung um 552 ÖP (12 cm Stammumfang (Pflanzung) + 80 cm Stammumfang (Annahme in 25 Jahren) x 6 Wertpunkte). Um das rechnerische Defizit von 2.232 ÖP auszugleichen wird das Anpflanzen von 5 Bäumen notwendig. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Exemplare sind zu ersetzen. Zu verwenden sind regionaltypische Arten und Sorten aus folgender Artenverwendungsliste:

Tabelle 3: Artenverwendungsliste zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen	
Bäume:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus Excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume:	
Hochstämmige Streuobst- oder Wildobstbäume	

Bewertung
Kompensation

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen auf dem Flurstück 574 in Rauenberg (Rotenberg) ist der Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne vollständig ausgeglichen.

3.5 Zusammenfassende Beurteilung

Planung:	<p>Die Spiess Elektro Markt GmbH aus Rauenberg beabsichtigt im Gewerbegebiet auf dem Flurstück 9602 den Neubau einer Bäckerei.</p> <p>Die Baufläche liegt in dem seit dem 05.12.2007 rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hohenaspen“. Dieses Gebiet ist als Gewerbegebiet ausgewiesen.</p> <p>Im südlichen Bereich des Flurstücks 9602 soll im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans das Baufenster vergrößert und eine nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzte, kleinflächige Ausgleichsfläche mit Pflanzgebot in Anspruch genommen und verkleinert werden.</p> <p>Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu erlangen, wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.</p>
Bestandsbewertung:	<p>Durch die geplante Umnutzung werden ausschließlich bereits planungsrechtlich als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen in Anspruch genommen. Aufgrund der hohen Vorbelastung sind die Schutzgüter geringwertig einzustufen. Lediglich das im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche</p>

Auswirkungen:	festgesetzte Pflanzgebot besitzt für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere eine gewisse Bedeutung. Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen zu erwarten:
Schutzgut Pflanzen und Tiere	Durch die geplante Bebauung wird ein Teil des im rechtskräftigen Bebauungsplan festgeschriebenen Pflanzgebotes in Anspruch genommen. Die dort festgesetzte Bepflanzung verringert sich um etwa 126m ² .
Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung	Durch die geplante Bebauung durch eine Bäckerei in einem bereits bestehenden Gewerbegebiet sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten. Das Gebiet bietet aufgrund seiner Nutzung keinen nennenswerten Erholungsflächen. Daher sind zudem keine gravierenden Auswirkungen für die Erholungseignung zu erwarten.
Schutzgut Fläche/ Boden	Es findet keine über die derzeitig rechtlich zulässige Nutzung hinausgehende Versiegelung statt. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.
Schutzgut Wasser	Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.
Schutzgut Klima	Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Es sind keine gravierenden Auswirkungen auf Kultur oder Sachgüter zu erwarten.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:	Es sind keine erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.
Eingriffsregelung	Im beschleunigten Verfahren nach § 13a und einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m ² , gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich. Anders verhält es sich, mit der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hohenaspen“ nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Fläche für ein Pflanzgebot. Die Inanspruchnahme dieser 126 m ² großen Fläche ist auszugleichen (Ausgleich vom Ausgleich).
Gesamtdefizit	Das Zielbiotop des Pflanzgebotes ist ein „Gebüsch mittleren Standortes“ welches „mit kleinkronigen Bäumen wie Hainbuche, Feldahorn, Elsbeere und landschaftsgerechten Sträuchern wie Liguster, Hartriegel, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Haselstrauch und Holunder“ zu bepflanzen ist. In Anlehnung an die Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg entsteht durch die Inanspruchnahme der festgesetzten Pflanzgebotsfläche für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere folgendes Defizit:

	PGges. vor Eingriff	2.928 ÖP	(100,00 %)
	PGges. nach Eingriff	696 ÖP	(23,77 %)
	Ökopunktedefizit gesamt	2.232 ÖP	(76,23 %)
Kompensation gesamt	Zur Kompensation des Gesamtdefizits von 2.232 Ökopunkten ist die Anpflanzung von 5 heimischen und regionaltypischen Bäumen auf dem Flurstück 574 in Rauenberg (Rotenberg) vorgesehen.		

Heidelberg, den 17.10.2022

