

Biotoptypenkartierung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

zum Bebauungsplan
"Sauerbronnen I"
in Crailsheim



Biotoptypenkartierung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

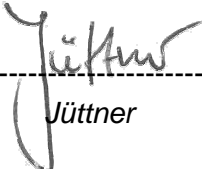
zum Bebauungsplan
"Sauerbronnen I"
in Crailsheim

Auftraggeber: **Stadtverwaltung Crailsheim**
Marktplatz 1
74564 Crailsheim
Telefon: 07951/403-0
Fax: 07951/403-400
info@crailsheim.de
www.crailsheim.de

Auftragnehmer: **GEKOPLAN M. Hofmann**
Marhördt 15
74420 Oberrot
Tel. 07977 / 1690
Fax 07977 / 910570
info@gekoplan.de
www.gekoplan.de

Bearbeitung: **Katharina Jüttner** (Dipl. Landschaftsplanerin)

gefertigt: Kupferhof, 27.11.2017



Jüttner

	Inhaltsverzeichnis	Seite
1	Vorbemerkung	3
2	Gebiets- und Eingriffsbeschreibung	3
3	Ergebnisse	4
3.1	Beschreibung der bestehenden Biotoptypen.....	4
3.2	Beschreibung der geplanten Biotoptypen.....	7
3.3	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	9
4	Literatur	12

1 Vorbemerkung

Die Stadt Crailsheim plant, im Bereich Sauerbronnen zwischen Roßfeld und Roter Buck, im Bereich um den Hof Sauerbronnen den Bebauungsplan „Sauerbronnen I“ in einer Größe von 0,7 ha auszuweisen. Als Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich des Bebauungsplanes nach § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet (Ärztelhaus) festgesetzt, die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO beträgt 0,8.

Es ist der Bau eines Ärztehauses und zweier Wohngebäude geplant. Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück ein denkmalgeschütztes Gebäude, das erhalten wird.

Das Büro **GEKOPLAN** wurde im Oktober 2017 mit der Überarbeitung einer bestehenden Biotoptypenkartierung aus dem Jahr 2010 nach dem Datenschlüssel der Naturschutzverwaltung Baden-Württemberg sowie der Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg beauftragt.

2 Gebiets- und Eingriffsbeschreibung

Die Ausweisung des Baugebietes "Sauerbronnen I" ist im Bereich bestehender Wiesenflächen im Norden, im Bereich von Gebäuden und ehemaligen Gebäudebereichen im Süden, aufgelassenen Gartenflächen im Südosten und einem Feldgehölz im Südwesten vorgesehen. Im nördlichen Grenzbereich stocken eine mehrere Obstbäume, im Südwesten eine junge Feldhecke.

An das Plangebiet schließen sich im Norden Wiesen- und Ackerflächen an, westlich, südlich und östlich Bebauungen der Stadt Crailsheim. Die L2218 verläuft südlich des Plangebietes.

Das geplante Baugebiet "Sauerbronnen I" befindet sich im Naturraum „Hohenloher-Haller-Ebene“.

Die Flächen wurden am 17.11.2017 im Rahmen der Biotoptypenkartierung begangen.



Abb. 1: Planungsraum (Grundlage Luftbild)

3 Ergebnisse

3.1 Beschreibung der bestehenden Biotoptypen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Biotoptypen:

Biotoptypennr.	Name	Fläche in m ²
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	2.500
35.63	Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte	180
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	1.300
41.10	Feldgehölz	820
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	50
45.30 b	Einzelbaum auf mittelwertigen Biotoptypen	-
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	430
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	380
60.23	Weg oder Platz mit Schotter	1.740

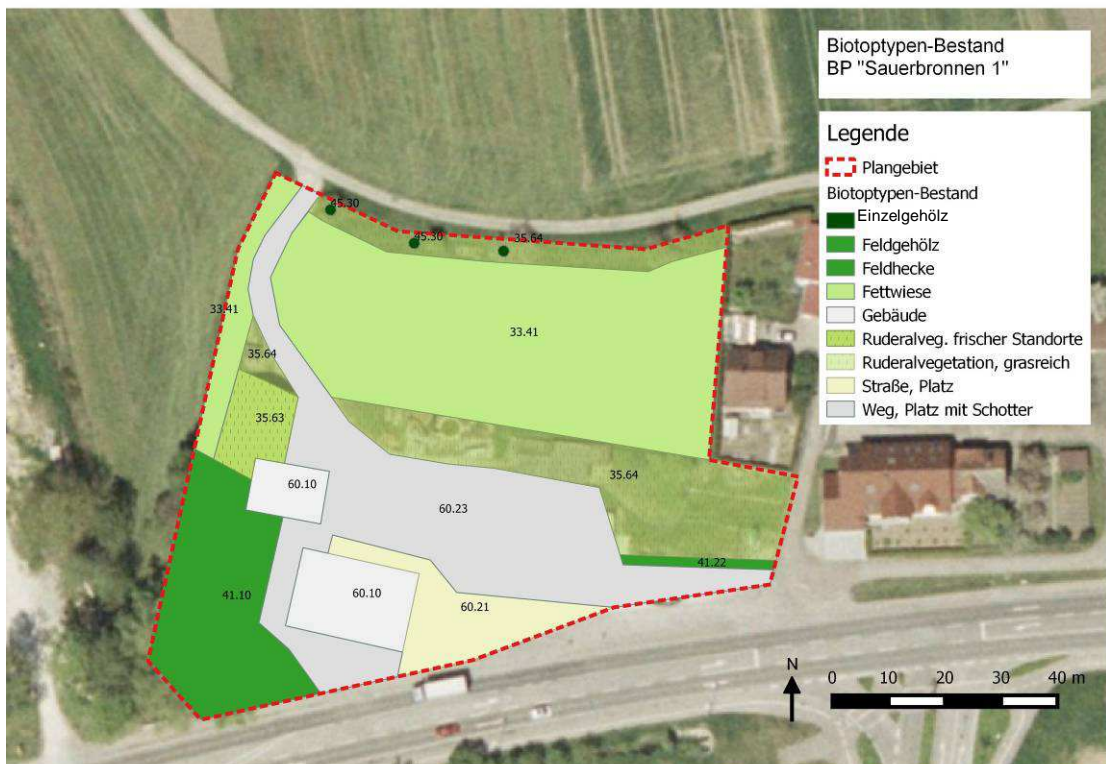


Abb. 2: Biotoptypen Bestand (Grundlage Luftbild LUBW)

Beschreibung der Biotoptypen:

33.41 Fettwiese mittlerer Standorte

Fettwiesenbereiche mittlerer Standorte befinden sich auf 2.500 m² im nördlichen Teil des Plangebietes. Die Wiesen sind dicht und hochwüchsig, Löwenzahn, Rotklee und andere Fettwiesenarten dominieren im Bestand.

35.63 Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte

Im Bereich eines ehemaligen Gebäudes im Westen der Fläche kommt auf 180 m² eine zeitweise staunasse, grasreiche, ungenutzte Vegetation vor, in der auch Seggen und Binsen vertreten sind.

35.64 Grasreiche, ausdauernde Ruderalvegetation

Im Bereich momentan ungenutzter Flächen hat sich eine grasreiche, ausdauernde Ruderalvegetation auf insgesamt 1.300 m² entwickelt, in der viele junge Obstgehölze und Eschen aufgehen.

41.10 Feldgehölz

Im Südwesten der Fläche stockt ein 820 m² großes Feldgehölz. Die Baumschicht wird von hohen Eschen dominiert. Beigemischt sind Zitter-Pappeln, Hybrid-Pappeln, sowie Birken und Schwarz-Erlen.

41.22 Feldhecke mittlerer Standorte

Im Südosten der Fläche zwischen Ruderalbereichen und Schotterflächen stockt junge, mittelhochwüchsige Feldhecke auf 50 m². Eschen kommen zahlreich vor, daneben auch Bergahorn, Hunds-Rose und Schneeball. In der Krautschicht sind Himbeeren zahlreich vertreten.

45.30 Einzelbaum

Am nördlichen Rand der Wiese stocken vor der Wegböschung zwei ältere Apfelbäume und ein Zwetschgenbaum.

60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen ein denkmalgeschütztes Wohnhaus sowie ein Nebengebäude im Südwesten der Fläche auf 430 m².

60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz

Bereiche östlich des Wohnhauses sind mit wasserundurchlässigen Belägen auf 380 m² völlig versiegelt.

60.23 Weg oder Platz mit Schotter

Bereiche ehemaliger Gebäude und große Freibereiche im Süden sowie ein Fahrweg nach Norden sind auf insgesamt 1.740 m² geschottert.

Fotodokumentation des Bestandes



Abb. 3: Norden des Plangebietes von Westen aus gesehen



Abb. 4: Süden des Plangebietes von Nordwesten aus gesehen

3.2 Beschreibung der geplanten Biotoptypen

Entsprechend des Städtebaulichen Entwurfs ist auf der Fläche unter Einbezug des bestehenden Hofgebäudes der Bau eines Gesundheitszentrums mit dazugehörigen Stellflächen geplant.

Biotop-typennr.	Name	Fläche in m ²
41.10	Feldgehölz (Bestand)	820
45.30 a	Einzelbäume	(-)
60.10 / 60.21 / 60.22	Von Bauwerken bestandene Fläche excl. Bereiche mit Dachbegrünung/ Straße, Platz völlig versiegelt / Gepflasterte Straße, Weg, Platz (Bestand und Erweiterungsbauten)	3.280
60.50	Kleine Grünfläche incl. Dachbegrünung	3.300

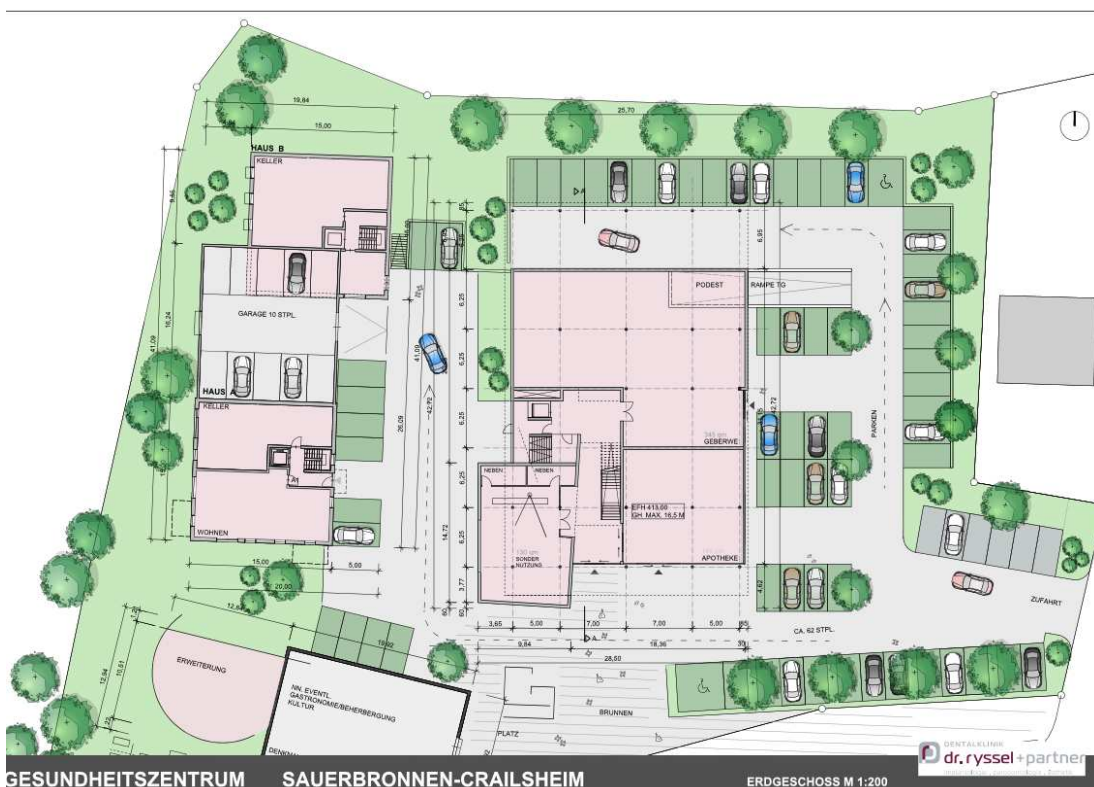


Abb. 5: Biotoptypen - Planung (Bebauungsplan, dr. ryssel und partner)

Beschreibung der Biotoptypen:

41.10 Feldgehölz

Das Feldgehölz im Südwesten der Fläche wird erhalten bleiben.

45.30 a Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen

Je vier Stellplätze wird eine Winterlinde *Tilia corata* "Green spire" gepflanzt werden, insgesamt 18 Stück.

60.10 / Von Bauwerken bestandene Fläche (Bestand und Planung)

Im Bereich des Baugebietes dürfen 80 % der Fläche bebaut werden. Neben dem bestehenden Badhaus sollen Gebäude auch im Westen und Zentrum der Fläche auf insgesamt 1.750 m² errichtet werden.

60.21 / 60.22 Straße, Weg, Platz völlig versiegelt / Gepflasterte Straße, Platz

Weiterhin versiegelte Bereiche entfallen auf Wege- und Stellplatzflächen auf geplanten 3.030 m².

60.50 Kleine Grünfläche (Bestand und Planung)

Die verbleibenden Bereiche werden als Kleine Grünflächen gestaltet werden. Zu den Bereichen Kleiner Grünflächen zählen auch die Dachbegrünungen im Bereich aller Neubauten, so dass Kleine Grünflächenbereiche auf insgesamt 3.300 m².

3.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Schutzgut Biotope

Die Bewertung erfolgt nach dem Bewertungsmodell der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW). Grundlage bildet die "Bewertung der Biototypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" (2005).

Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Bebauungsplanung "Wolfsacker" in Tiefenbach

<i>Bestand</i>							
Biotop-Nr.	Biototyp	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche (m ²)	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	8-19		13	2.500	32.500
35.63	Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte	11	9-18		11	180	1.980
35.64	Grasreiche, ausdauernde Ruderalvegetation	11	9-15		11	1.300	14.300
41.10	Feldgehölz (Bestand)	19	11-27		19	820	15.580
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	19	11-27		19	50	950
45. 30 a	Einzelbäume auf mittelwertigen Biototypen	5	4-6	Anzahl der Bäume x durchschnittl. Stammumfang in cm x Wert (3 x 125 x 5)	5	-	1.875
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	-		1	430	430
60.21	Völlig versiegelte Strasse oder Platz	1	-		1	380	380
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	2-4		2	1.740	3.480
Summe Bestand						7.400	71.475
<i>Planung</i>							
Biotop-Nr.	Biototyp	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche (m ²)	Bilanzwert
41.10	Feldgehölz (Bestand)	19	11-27		19	820	15.580
45.30 a	Einzelbäume auf geringwertigen Biototypen (Bestand)	6	4-6	Anzahl der Bäume x durchschnittl. Stammumfang in cm x Wert (18 x 125 x 6)	6	-	13.500
60.10 / 60.21 / 60.22	Von Bauwerken bestandene Fläche (abzüglich Gebäude)	1	-		1	3.280	3.280

	mit Dachbegrünung)/ Staße, Platz völlig versiegelt / Gepflasterte Straße, Weg, Platz						
60.50	Kleine Grünfläche (incl. Dachbegrünungs- flächen)	4	4-8		4	3.300	13.200
Summe Planung						7.400	45.560
Bilanz Planung – Bestand							-25.915

Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung der Biotoptypen ergibt einen Bilanzwert von minus 25.915 Punkten.

Schutzgut Boden

Die Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit erfolgt nach dem gleichnamigen Leitfaden der LUBW (2010) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (LUBW, 2012). Mit Hilfe von Kenngrößen des Bodens werden die Bodenfunktionen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in die Bewertungsklassen 0 (versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt.

Eine wesentliche Änderung der Bodenfunktionen ist auf den neu versiegelten Flächen zu erwarten, die mit 2.470 m² (Versiegelung Planung - Bestand) angesetzt ist.

Der Umfang des Eingriffsdefizits wird aus der Differenz der Wertstufen vor und nach dem Eingriff ermittelt.

Zustand des Bodens	Bestand	Planung
Natürliche Fruchtbarkeit	2,5 (mittel-hoch)	0
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	2,5 (mittel-hoch)	0
Filter und Puffer für Schadstoffe	3 (hoch)	0
Wertstufe (Gesamtbewertung des Bodens)	2,6	0

Ergebnis der Bilanzierung des Schutzguts "Boden":

Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für die nach der Planung zu erwartenden Eingriffe in das Schutzgut "Boden" von 6.422 Wertpunkten (2.470 x 2,6).

Die Umrechnung der Wertpunkte von Böden in Ökopunkte pro m² erfolgt durch Multiplikation der Wertstufe mit dem Faktor 4:

6.422 Wertpunkte x 4 = 25.688 Ökopunkte.

Weitere Schutzgüter

Es werden unabhängig von der Biotoptypenbilanzierung und der Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit alle dauerhaften Veränderungen weiterer Schutzgüter bilanziert, sofern die Schutzgüter von besonderer Bedeutung sind und die Veränderung der Wertigkeit nicht hinreichend durch die Bilanzierung der Biotoptypen und der Bewertung der Böden abgedeckt ist. Dies ist bei der vorliegenden Planung nicht der Fall (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan, GEKOPLAN 2017), so dass eine weitere Bilanzierung der Schutzgüter nicht notwendig ist.

Gesamt-Bilanzierung

Schutzgut	Ausgleichsbedarf in Ökopunkten
Biotope (dauerhafte Beeinträchtigungen)	-25.915
Boden (dauerhafte Beeinträchtigungen)	-25.688
Summe Gesamtbilanzierung	-51.603

Die Gesamtbilanzierung ergibt ein Minus von 51.603 Ökopunkten.

Konkrete Ausgleichsmaßnahmen wurden zum jetzigen Planungszeitpunkt noch nicht festgelegt.

4 Literatur

- BÄSSLER, M. HRSG. (2011): Rothmaler - Exkursionsflora von Deutschland. Gefäßpflanzen: Grundband, Heidelberg.
- BREUNIG, T. et. al. (2009): Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten - 4. Auflage 2009, Karlsruhe.
- BREUNIG, T. & VOGEL, P. (2004): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung. – Entwurf der Landesanstalt für Umweltschutz (LfU), Karlsruhe.
- LUBW (Hrsg.) (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - Arbeitshilfe - 2. überarbeitete Auflage, Karlsruhe.
- LUBW (Hrsg.) (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit - Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren - 2. völlig neu überarbeitete Auflage, Karlsruhe.
- LUBW (Hrsg.) (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung - abgestimmte Fassung, Karlsruhe.
- Internet:
- LGRB (2017): Kartenviewer - Bodenkunde (<http://maps.lgrb-bw.de>, 27.11.2017)