# Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft

# für den Bebauungsplan

# „Hinter der Kirche” in Bihlafingen

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN, ART DES VERFAHRENS

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde festgestellt, dass nach dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie (Änderung des UVPG und des BauGB) weder eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP noch einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls besteht.

Dennoch sind gemäß § 1(5) BauGB um eine „...nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu erreichen, (...) eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln ...”, unter anderem auch die „...Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima” (Ziffer 7) in der Planung zu berücksichtigen.

Außerdem findet der schonende Umgang mit Grün und Boden besondere Erwähnung.

Diese Vorgaben werden im § 1a Nr. 2 BauGB genauer geregelt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind demnach auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Darüber hinaus wird auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden abgehoben; Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Erfolg dieser Maßnahmen sollte durch ein anerkanntes Bewertungsverfahren nachgewiesen werden.

Grundlage dieser Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (EAB) ist das Bewertungsverfahren des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen von 1996. Dieses Bewertungsverfahren ist für relativ einfach gelagerte Fälle geeignet, insbesondere, wenn keine hochwertigen Biotope von der Planung betroffen sind.

Kernpunkt des Verfahrens ist eine standardisierte Bewertung von Biotoptypen auf einer Skala von 0 - 10 (Anlage 5) jeweils einmal bezogen auf den Ausgangszustand und auf den Zustand 30 Jahre nach der Durchführung der Maßnahme, einer Bewertung atypischer Biotopsituationen und einer vergleichenden Bewertung des Endzustandes gegenüber dem Ausgangszustand. Neu angelegte Biotope werden, wenn die Entwicklung eine längere Zeit als 30 Jahre beansprucht, entsprechend niedriger bewertet.

Zusätzlich zu der Bewertung der biotischen Faktoren findet in dieser Untersuchung eine beschreibende Bewertung abiotischer Faktoren (Klima, Wasser, Boden, Luft, Landschaftsbild)

statt, die sich einer zahlenmäßigen Erfassung weitgehend entziehen. In Anlehnung an die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls werden dabei auch die in Anlage 2 des UVPG aufgeführten Gesichtpunkte bezüglich der Natur- und Schutzgüter und ihre Wechselwirkung untereinander aufgezeigt.

## 2. PROBLEMSTELLUNG / ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMS

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes; vorgesehen sind freistehende eingeschossige Wohnhäuser.

Der Untersuchungsbereich kann im Wesentlichen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans (einschließlich der Regenrückhalteanlagen) beschränkt werden, da eine Fernwirkung bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht besteht. Zwei Ausnahmen sind jedoch zu beachten: Hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes spielt die Fernwirkung des Baugebietes eine wichtige Rolle. Der Untersuchungsbereich wird in diesem Fall entsprechend weiter gefasst. Andererseits braucht der südliche Teil des Hans-Keller-Weges nicht in die Untersuchungen mit einbezogen werden – hier handelt es sich lediglich um den Ausbau einer bestehenden Straße.

## 3. BESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMS UND DER ANGRENZENDEN BEREICHE (ANLAGE 1, 2, 3)

### *Lage und Topografie*

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ortskerns von Bihlafingen auf einer Hügelkuppe. Diese ist Bestandteil eines markanten Höhenzuges, der auf der östlichen Seite der Schmiechen gelegen und von einzelnen Senken unterbrochen, diese bis nördlich von Hüttisheim begleitet. Zur Schmiechen bzw. zum nördlichen Taleinschnitt und nach Süden zum Ortskern hin fällt das Gelände deutlich ab, während sich nach Osten hin eine Hochfläche ausbreitet.

Der Höhenunterschied zwischen dem Baugebiet und der Schmiechen beträgt bis zu 30 m.

### *Nutzung*

Die Fläche innerhalb des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich des nördlichen Talabschnitts überwiegt Grünlandnutzung. Im Südosten des geplanten Baugebietes gibt es bereits ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück und eine Scheune.

### *Vegetation*

Innerhalb der geplanten Wohnbaufläche gibt es keine höherwertige Vegetation. Von Bedeutung ist allerdings die nach Westen weisende Hangkante zur Schmiechen hin: Während der untere, flachere Teil der Hangfläche bereits zum großen Teil bebaut ist, weist der obere, steilere Bereich im Süden Streuobstbestände und weiter nördlich einen durchgehenden waldartigen Gehölzsaum auf. Dieser ist als Biotop im Sinne des § 24a NatSchG festgesetzt.

*Altlasten*

In Höhe des Schützenheims auf Flst. Nr. 281/1 befindet sich eine Altlastverdachtsfläche (Geländeverfüllung „Halde“, Nr. 00749 Klassifizierung „B“.

Ergebnis der orientierenden Erkundung $E_{1-2}$:

Teilverfüllung eines im Hang angelegten Bunkers mit Hausmüll und hausmüllähnlichen Stoffen. zwischen 1945 und 1950.

Ablagerungsfläche ca. 5 m²; Volumen ca. 5 m³

## 4. ÜBERÖRTLICHE VORGABEN – LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim ist Bestandteil der Fortschreibung des Flächennutzungsplans und befindet sich ebenfalls noch im Entwurf. Laut dessen Aussage gehört der Planbereich der geologischen Formation „Iller-Riß-Platte” - „Altheim - Laupheimer Hochfläche” an, mit vorwiegend mittlerer bis guter Eignung für Ackerbau und Grünland, beziehungsweise Erwerbsobstbau und Feldgemüsebau.

Als Biotoppotential ist der Abschnitt der Schmiechen bis nach Hüttisheim dargestellt, teilweise aber auch mit Defiziten hinsichtlich eines naturnahen Ausbaues. Der Waldabschnitt nördlich des Schützenheims weist in Verbindung mit den dortigen Riedwiesen entlang der Schmiechen ebenfalls ein hohes Biotoppotential auf. Oberhalb der Straße ‘Burghalde’ befindet sich das bereits erwähnte Biotop. Für Ausgleichs- und Reaktivierungsmaßnahmen wird eine Renaturierung und Extensivierung entlang der Schmiechen einschließlich der Pflanzung von Ufergehölzen vorgeschlagen.

## 5. SCHUTZBEREICHE

### 5.1. § 24a-Biotop

Feldgehölz am Ortsrand, nördlich Bihlafingen, Flst. Nr. 281, 281/1

Lückiges, doch gut strukturiertes, hochwüchsiges, die Siedlungsstruktur prägendes Feldgehölz mit Bäumen, (teilweise alter Eichenbestand) auf steiler westexponierter Böschung am nördlichen Ortsrand von Bihlafingen. Wichtig auch durch Gestaltungsfunktion für das Ortsbild.

| | |
|---|---|
| Arten: | Eibe, Espe, Feld-Ahorn, Hasel, Hunds-Rose, Purpur-Weide, Robinie, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Stiel-Eiche |
| Nutzung: | Gehölznutzung, unregelmäßig |
| Bedeutung: | örtlich und lokal |
| Fläche: | 3312 m² |
| Beeinträchtigungen: | nicht erkennbar |
| Entwicklungsmaßnahmen: | dauerwaldartige Bestockung durch Einzelstammnutzung. |

### 5.2. Denkmalschutz

Auf die Bedeutung der Gesamtheit der Wallfahrtskirche St. Theodul mit Pfarrhaus, Pfarrstadel und Friedhof wird in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

## 6. VORHANDENE BINDUNGEN UND KONFLIKTE (ANLAGE 4)

### 6.1. Immissionen

Emittenten sind keine vorhanden. Für das spätere Baugebiet können sich allenfalls im Rahmen der ausgeübten Landwirtschaft örtlich und zeitlich eingeschränkte Geruchseinwirkungen durch Gülleausbringung ergeben.

### 6.2. Landschafts- und Ortsbild

Wenn auch der Einfluss des Baugebietes auf das Ortsbild in westliche Richtung beachtlich ist, so wird die Auswirkung dennoch durch das vorgelagerte Gewerbegebiet relativiert.

Das Kirchen-Ensemble ist wegen seiner Lage am Hang oberhalb des Ortskerns nicht nur innerhalb Bihlafingens überall zu sehen, sondern hat auch nach Westen und Süden eine besondere Fernwirkung, die es zu erhalten gilt. Das neue Baugebiet ist so gelegen, dass das Ensemble nicht verdeckt wird. Gleichwohl verliert die Kirche ihre bisherige isolierte Randlage, die einiges zu der optischen Sonderstellung beigetragen hat. Ein harter Übergang zwischen Baugebiet und Kirchenarreal wird jedoch durch die Grünordnung, die Lage der Erschließungsanlagen und die örtlichen Bauvorschriften, wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, vermieden.

Die an sich schon prägende Hangkante wird durch den bereits erwähnten Wald- bzw. Gehölzstreifen zusätzlich betont und bestimmt mit der Pfarrkirche das Ortsbild von Westen her. Dieser Gehölzstreifen leistet auch bei der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft gute Dienste; er verdeckt die Sicht auf den überwiegenden Teil der vorgesehenen Bebauung. Oberhalb der Streuobstwiese, die sich südlich des Hangwaldes ausdehnt, ist zu einem vergleichbaren Zweck eine mit Einzelbäumen zu bepflanzende Grünfläche vorgesehen. Gleiches gilt sinngemäß für die im Norden befindliche Hangfläche. Da auf der östlichen Seite das Wohngebiet vergleichsweise wenig exponiert ist, genügt die Festsetzung eines Pflanzstreifens auf den Bauflächen.

## 7. BESTANDSBEWERTUNG (ANLAGE 6, 7)

Da die für das Wohngebiet vorgesehene Fläche aus ökologischer Sicht keinerlei Besonderheiten aufweist, ist die Bewertung des Bestands nach dem gewählten Verfahren unproblematisch.

Das Grünland um die Scheune herum hat einen Korrekturwert von 0,8 erhalten, da durch Begehen und Befahren eine typische Grünlandausprägung nicht erfolgt ist. Die Einzelgehölze

haben wegen ihrer besonderen Wertigkeit für das Orts- und Landschaftsbild eine Aufwertung mit einem Korrekturfaktor von 1,5 erfahren.

## 8. ZUSTANDSBEWERTUNG GEMÄß BEBAUUNGSPLAN (ANLAGE 8, 9)

Die Flächenaufteilung gemäß geplanter Nutzung erfolgte in sinnvollen Einheiten, wobei gegebenenfalls verschiedene Biotoptypen entsprechend ihres Anteils einer Fläche zugeordnet wurden (z.B. Bauflächen, bestehend aus überbauter Fläche und Gartenanteil).

Für die von Hochbauten überdeckte Fläche wurde die Anzahl der Baukörper im Baukörperplan mit repräsentativen Flächenmaßen zugrunde gelegt (Einzelhaus 150 m² , Doppelhaus 110 m² Garage 40 m² Terrasse und sonstige befestigte Flächen 25 m²). Die durch Wege und Zufahrten (teil)versiegelten Flächen wurden entsprechend der Gebäudestellung im Baukörperplan anhand von Erfahrungswerten abgeschätzt.

Da die für das Regenrückhaltebecken benötigte Fläche bereits als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Burghalde“ dient, wurden die Werte, wie sie nach der geplanten Extensivierung zu erwarten wären, veranschlagt.

## 9. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH DES EINGRIFFS

### 9.1. Maßnahmen zur Minderung

Der Spielraum für Minderungsmaßnahmen bei einem Wohnbaugebiet ist in der Regel eher klein, dennoch wurde alles an Minderungsmaßnahmen ergriffen, was im Zuge der Planung verhältnismäßig erschien.

*Verkehrsflächen*

- sparsame Erschließung; selbst die Hauptsammelstraße erhält nur einen einseitigen Gehweg mit Stellplatz- bzw. Baumstreifen bei einer Fahrbahnbreite von 5,25 m
- öffentliche und private Stellplätze bzw. Zufahrten sind nur mit wasserdurchlässigem Belag zulässig.

*Boden*

Laut Bodenschutzgesetz ist der Bauherr angehalten, den Bodenaushub auf ein Minimum zu beschränken. Von planerischer Seite aus wird das unterstützt, indem die Verkehrsflächen möglichst oberhalb des gewachsenen Bodens liegen. Die Häuser wiederum orientieren sich mit ihrer EFH an diesen Verkehrsflächen. Weiterer Nebeneffekt, der auch Kosten sparen hilft: Die Kanalisation muss weniger tief gelegt werden.

*Wasser*

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Dachflächenwasser kann zwar wegen der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht auf den Grundstücken verrieselt werden, es wird jedoch auf zentraler Fläche gesammelt, teilweise versickert und der Überschuss der Schmiechen zu-

geführt. Das dafür erforderliche Regenrückhaltebecken wird so ausgeformt, dass die dafür erforderlichen Erdbewegungen möglichst gering bleiben.

Auf den Baugrundstücken ist eine Zisterne zu errichten, die ein Teil des Niederschlagswassers kontrolliert abgibt und somit Niederschlagsmengen abpuffert.

*Orts- und Landschaftsbild:*

Die Minderung erfolgt durch grünordnerische Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

## 9.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (ANLAGE 10, 11, 12)

Art und Umfang des Eingriffs erfordern außerhalb des Baugebietes zusätzliche Ersatzmaßnahmen. Zu diesem Zweck wird ein in städtischem Besitz befindliches Grundstück herangezogen, das sich westlich des Ortes befindet. Folgende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind ergänzend zu dem Maßnahmen zur Minderung vorgesehen:

*Schaffung neuer Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs*

Innerhalb und am Rand des Wohngebietes sind baumbestandene Grünstreifen vorgesehen, die im Inneren auch Gliederungsfunktionen übernehmen und das Baugebiet nach außen abschirmen.

*externe Ausgleichsfläche, Flst. 513/2*

Bei dieser Ausgleichsfläche handelt es sich um ein langgestrecktes Grundstück von 7463 m², dass sich über ca. 240 m entlang eines Wassergrabens erstreckt, der im Gewann Schwärzental in östliche Richtung auf die Schmiechen zuläuft. Der Wassergraben ist an mehreren Stellen zur Schaffung einer Überfahrt verdolt. Das Bett des Grabens ist befestigt. Das Grundstück endet an der Gemarkungsgrenze zu Oberholzheim. Laut Aussage des Liegenschaftkatasters sind 1244 m² dem Gewässerrand zuzuordnen; die übrigen Flächen werden intensiv als Grünland genutzt.

Die ökologische Aufwertung des Grundstückes soll in der Form erfolgen, dass die Wiese extensiv bewirtschaftet wird. Der Uferrand, der vorwiegend aus Röhricht und krautiger Vegetation besteht, praktisch jedoch frei von Gehölzen ist, soll eine unterbrochene Bepflanzung mit standorttypischen Gehölzen erhalten. Die verdolten Bereiche innerhalb des Grundstücks werden geöffnet. Ansonsten sind am Graben keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Durch den Aufbau *Graben – Gehölzstreifen / Kraut-Röhrichtsaum – Naturwiese* werden neue Rückzugsgebiete für eine Vielzahl von Tierarten geschaffen. Darüber hinaus wird der Gehölzstreifen ein wichtiges landschaftlich prägendes Element in der ansonsten weitgehend ausgeräumten Landschaft zwischen Bihlafingen und Oberholzheim.

Durch die Ausgleichsmaßnahme wird jedoch nur eine Teilfläche des Grundstücks benötigt. Eine Fläche von ca. 3700 m² steht auf dem Ökokonto für spätere Planungen als Ausgleichsfläche zu Verfügung.

## 10. GESAMTBEWERTUNG ALLER NATURRESSOURCEN

| *Naturgüter* | | | *Auswirkungen der Planung* | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ***Empfind-lichkeit*** | ***Ausmaß*** | ***grenz-über-schreitend*** | ***Schwere und Kom-plexität*** | ***Wahr-schein-lichkeit*** | ***Dauer, Häufigkeit und Irre-versibilität*** |
| Reichtum, Qualität und Regenerati-onsfähigkeit von | Oberflä-chenwasser | gering | gering | nein | gering | mittel | mittel |
| | Grundwas-ser | gering | gering – mittel (Ver-siegelung) | teilweise | gering | mittel | mittel – hoch |
| | Boden | mittel | hoch | nein | mittel | hoch | hoch |
| | Natur | gering – mit-tel | mittel | nein | mittel | hoch | hoch |
| | Ortsbild und Landschaft | hoch | hoch | ja | mittel – hoch | mittel – hoch | hoch |
| | Klima/Luft | gering | gering | nein | keine | keine | keine |
| | Mensch | gering | gering | nein | keine | keine | keine |
| Belastbarkeit und Belas-tungen der Schutzgüter | Biotope, Na-tur- und Landschafts-schutzge-biete etc. | gering; 24a-Biotop nicht beein-trächtigt | keine | nein | keine | keine | keine |
| | FFH-Gebiete, Biosphären-reservate, National-parke | – | – | – | – | – | – |

*Tabelle 1 Gesamtbewertung*

## 11. ABSCHLIEßENDE BEURTEILUNG – GESAMTBILANZ (ANLAGE 13)

Der durch die Planung verursachte umfangreiche Eingriff ist Ort und Stelle nicht auszugleichen ohne dafür Einbußen an Funktionalität und Wirtschaftlichkeit innerhalb des Baugebietes in Kauf nehmen zu müssen. Erst durch die zusätzlich herangezogene Ausgleichsfläche ist ein angemessener Ausgleich im biotischen Bereich möglich. Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wurde im Rahmen des Möglichen durch eine Reihe von flankierenden Maßnahmen gemindert. Auch die Eingriffe in die übrigen Schutzgüter wurden nach Möglichkeit gemindert, die verbleibenden Restbelastungen sind allerdings nicht ausgleichbar. Sie beinhalten aber hinsichtlich der Schutzgüter auch kein besonderes Risiko.

## *Gesamtübersicht der Schutzgüter*

| ***Biotopwert*** | ***Boden*** | ***Wasser*** | ***Klima / Immissionen*** | ***Landschaftsbild*** |
|---|---|---|---|---|
| Ausgeglichen | mäßige Verschlechterung | nach Minderungsmaßnahmen geringe Beeinträchtigung | kaum Auswirkungen | nach Minderungsmaßnahmen geringe Beeinträchtigung |

*Tabelle 2 Gesamtübersicht*

Laupheim, den 20.03.2002

Fischer
erster Beigeordeter

Jacobsen
Stadtplanung

## A . Ausgangszustand des Untersuchungsraums

| Fl.Nr. | Fläche (m²) | Code | Biotoptyp | Grund wert A | Korrektur-faktor | Gesamt wert | Einzelflä-chenwert |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | *940* | | *Baugrundstück* | | 1,00 | 0 | 0 |
| | 180 | 1.1 | Gebäude | 0 | 1,00 | 0 | 0 |
| | 78 | 1.1 | Terrassen, private Verkehrs-Flächen | 0 | 1,00 | 0 | 0 |
| | 443 | 4.1 | Zier-, Nutzgarten | 3 | 1,00 | 3 | 1329 |
| | 239 | 3.2 | Gehölz | 7 | 1,00 | 7 | 1673 |
| 2 | 370 | | *landwirtschaftliches Betriebs-grundstück* | | 1,00 | 0 | 0 |
| | 84 | 1.1 | Ökonomiegebäude | 0 | 1,00 | 0 | 0 |
| | 286 | 3.2 | Intensivgrünland (Wiese) | 4 | 0,75 | 3 | 858 |
| 3 | 5355 | | *Verkehrsflächen* | | | | |
| 3.1 | 1170 | 1.1 | bituminös | 0 | 1,00 | 0 | 0 |
| 3.2 | 788 | 1.3 | wassergebunden | 1 | 1,00 | 1 | 788 |
| 3.1 | 1544 | 2.2 | Bankette, Böschungen | 3 | 1,00 | 3 | 4632 |
| 3.3 | 1853 | 1.5 | Grasweg | 2 | 1,50 | 3 | 5559 |
| 4 | 67972 | | *Flächen für die Landwirtschaft* | | | | |
| 4.1 | 65597 | 3.1 | Acker | 2 | 1,00 | 2 | 131194 |
| 4.2 | 2375 | 3.3 | Wiese,extensiv* | 7 | 1,00 | 7 | 16625 |
| 5 | 1165 | | *sonstiges* | | | | |
| 5.1 | 1165 | 5.3 | Brache, Gehölz* | 6 | 1,00 | 6 | 6990 |
| 5.2 | 910 | 8.2 | Einzelbäume** | 5 | 1,40 | 7 | 6372 |
| **Summe** | 75802 | | | | | | 176020 |

* Ausgleichsfläche für Bebauungs-plan "Burghalde", Vorgabe der dies-bezüglichen EAB

** Zuschlag als Differenz

## B . Zustand des Untersuchungsraums gemäß Planung

| Fl.Nr. | Fläche (m²) | Code | Biotoptyp | Grund-wert | A/P | Korrektur-faktor | Gesamt-wert | Einzelflä-chenwert |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 14134 | | ***Verkehrsflächen*** | | | | | |
| 1.1 | 10436 | | *Straßen* | | | | | |
| 1.1.1 | 10001 | 1.1 | (Geh-)Wege / Fahrbahnen | 0 | P | 1,00 | 0 | 0 |
| 1.1.2 | 435 | 1.2 | Parkplätze mit Bäumen | 0,5 | P | 1,50 | 0,75 | 326 |
| 1.2 | 3945 | | *Wege* | | | | | |
| 1.2.1 | 1617 | 1.3 | wassergebunden | 1 | A/P | 1,00 | 1 | 1617 |
| 1.2.2 | 700 | 2.2 | Bankette, Böschungen | 3 | A/P | 1,00 | 3 | 2100 |
| 1.2.3 | 1628 | 1.5 | Grasweg | 2 | A | 1,5 | 3 | 4884 |
| 2 | 49560 | | ***Baugrundstücke*** | | | | | |
| 2.1 | *940* | | *Vorhandenes Baugrundstück* | | | | | |
| | 204 | 1.1 | Gebäude | 0 | A | 1,00 | 0 | 0 |
| | 78 | 1.2 | Terrassen, private Verkehrs-flächen | 0,5 | A | 1,00 | 0,5 | 39 |
| | 510 | 4.1 | Zier-, Nutzgarten | 3 | A | 1,00 | 3 | 1530 |
| | 148 | 3.2 | Gehölz | 7 | A/P | 1,00 | 7 | 1036 |
| 2.2 | *4897* | | *Baufeld 1* | | | | | |
| | 1505 | 1.1 | Wohngeb., Garage, Terrasse | 0 | P | 1,00 | 0 | 0 |
| | 420 | 1.2 | private Verkehrsflächen | 0,5 | P | 1,00 | 0,5 | 210 |
| | 2972 | 4.2 | Garten | 3 | P | 1,00 | 3 | 8916 |
| 2.3 | *741* | | *Baufeld 2* | | | | | |
| | 215 | 1.1 | Wohngeb., Garage, Terrasse | 0 | P | 1,00 | 0 | 0 |
| | 60 | 1.2 | private Verkehrsflächen | 0,5 | P | 1,00 | 0,5 | 30 |
| | 466 | 4.2 | Garten | 3 | P | 1,00 | 3 | 1398 |
| 2.4 | *1890* | | *Baufeld 3* | | | | | |
| | 645 | 1.1 | Wohngeb., Garage, Terrasse | 0 | P | 1,00 | 0 | 0 |
| | 180 | 1.2 | private Verkehrsflächen | 0,5 | P | 1,00 | 0,5 | 90 |
| | 1065 | 4.2 | Garten | 3 | P | 1,00 | 3 | 3195 |
| 2.5 | *2186* | | *Baufeld 4* | | | | | |
| | 645 | 1.1 | Wohngeb., Garage, Terrasse | 0 | P | 1,00 | 0 | 0 |
| | 180 | 1.2 | private Verkehrsflächen | 0,5 | P | 1,00 | 0,5 | 90 |
| | 1361 | 4.2 | Garten | 3 | P | 1,00 | 3 | 4083 |
| 2.6 | *5478* | | *Baufeld 5* | | | | | |
| | 1935 | 1.1 | Wohngeb., Garage, Terrasse | 0 | P | 1,00 | 0 | 0 |
| | 540 | 1.2 | private Verkehrsflächen | 0,5 | P | 1,00 | 0,5 | 270 |
| | 3003 | 4.2 | Garten | 3 | P | 1,00 | 3 | 9009 |
| 2.7 | *2144* | | *Baufeld 6* | | | | | |
| | 645 | 1.1 | Wohngeb., Garage, Terrasse | 0 | P | 1,00 | 0 | 0 |
| | 180 | 1.2 | private Verkehrsflächen | 0,5 | P | 1,00 | 0,5 | 90 |
| | 1319 | 4.2 | Garten | 3 | P | 1,00 | 3 | 3957 |
| 2.8 | *5098* | | *Baufeld 7* | | | | | |
| | 1720 | 1.1 | Wohngeb., Garage, Terrasse | 0 | P | 1,00 | 0 | 0 |
| | 480 | 1.2 | private Verkehrsflächen | 0,5 | P | 1,00 | 0,5 | 240 |
| | 2898 | 4.2 | Garten | 3 | P | 1,00 | 3 | 8694 |
| 2.9 | *5040* | | *Baufeld 8* | | | | | |
| | 1720 | 1.1 | Wohngeb., Garage, Terrasse | 0 | P | 1,00 | 0 | 0 |
| | 480 | 1.2 | private Verkehrsflächen | 0,5 | P | 1,00 | 0,5 | 240 |
| | 2840 | 4.2 | Garten | 3 | P | 1,00 | 3 | 8520 |
| 2.10 | *2605* | | *Baufeld 9* | | | | | |
| | 860 | 1.1 | Wohngeb., Garage, Terrasse | 0 | P | 1,00 | 0 | 0 |
| | 240 | 1.2 | private Verkehrsflächen | 0,5 | P | 1,00 | 0,5 | 120 |
| | 1505 | 4.2 | Garten | 3 | P | 1,00 | 3 | 4515 |
| 2.11 | *2536* | | *Baufeld 10* | | | | | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 860 | 1.1 | Wohngeb., Garage, Terrasse | 0 | P | 1,00 | 0 | 0 |
| | 240 | 1.2 | private Verkehrsflächen | 0,5 | P | 1,00 | 0,5 | 120 |
| | 1436 | 4.2 | Garten | 3 | P | 1,00 | 3 | 4308 |
| 2.12 | *5135* | | *Baufeld 11* | | | | | |
| | 1720 | 1.1 | Wohngeb., Garage, Terrasse | 0 | P | 1,00 | 0 | 0 |
| | 480 | 1.2 | private Verkehrsflächen | 0,5 | P | 1,00 | 0,5 | 240 |
| | 2935 | 4.2 | Garten | 3 | P | 1,00 | 3 | 8805 |
| 2.13 | *2563* | | *Baufeld 12* | | | | | |
| | 860 | 1.1 | Wohngeb., Garage, Terrasse | 0 | P | 1,00 | 0 | 0 |
| | 240 | 1.2 | private Verkehrsflächen | 0,5 | P | 1,00 | 0,5 | 120 |
| | 1463 | 4.2 | Garten | 3 | P | 1,00 | 3 | 4389 |
| 2.14 | *3830* | | *Baufeld 13* | | | | | |
| | 1290 | 1.1 | Wohngeb., Garage, Terrasse | 0 | P | 1,00 | 0 | 0 |
| | 360 | 1.2 | private Verkehrsflächen | 0,5 | P | 1,00 | 0,5 | 180 |
| | 2180 | 4.2 | Garten | 3 | P | 1,00 | 3 | 6540 |
| 2.15 | *3147* | | *Baufeld 14* | | | | | |
| | 860 | 1.1 | Wohngeb., Garage, Terrasse | 0 | A | 1,00 | 0 | 0 |
| | 240 | 1.2 | private Verkehrsflächen | 0,5 | A | 1,00 | 0,5 | 120 |
| | 2047 | 4.2 | Garten | 3 | A | 1,00 | 3 | 6141 |
| 3 | ***12458*** | | ***Grün- / Ausgleichsflächen*** | | | | | |
| 3.1 | 2135 | 3.2/8.1 | priv. Grünfläche, extensiver Garten | 3 | P | 1,33 | 4 | 8540 |
| 3.2 | 5993 | 3.2/8.1 | öff. Grünfläche; Hecken, Gebüsche, Einzelbäume, Wiese | 6 | P | 1 | 6 | 35958 |
| 3.1.6 | 800 | 4.4 | Spielplatz | 2 | P | 1,25 | 2,5 | 2000 |
| 3.2.1 | 920 | 8.1 | Einzelbäume** | 5 | A/P | 0,88 | 4,38 | 4025 |
| 3.2.2 | 1672 | 3.3 | Wiese, extensiv | 7 | P | 0,93 | 6,5 | 10861 |
| 3.2.3 | 988 | 5.3 | Brache, Gehölz | 6 | A/P | 1 | 6 | 5928 |
| 3.2.5 | 870 | 7.1/8.1 | Regenüberlaufbecken mit Eingrünung | 3 | P | 1,33 | 4 | 3480 |
| **Summe** | 75232 | | | | | | | 166954 |

| | |
|---|---|
| Einzelhaus | 150 m² |
| Doppelhaus | 110 m² |
| Garage | 40 m² |
| Terrasse | 25 m² |

## C. Zustand der Ausgleichsfläche vor der Maßnahme

| Fl.Nr. | Fläche (m²) | Code | Biotoptyp | Grund-wert A | Korrektur-faktor | Gesamt wert | Einzelflä-chenwert |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1244 | 7.2 | Wassergraben z.T. mit Staudenbewuchs | 7 | 0,86 | 6,00 | 7463 |
| 2 | 6219 | 3.2 | Intensivgrünland | 4 | 1 | 4,00 | 24876 |
| **Summe** | 7463 | | | | | | 32339 |

## D. Zustand der Fläche nach dem Eingriff

| Fl.Nr. | Fläche (m²) | Code | Biotoptyp | Grund wert | A/P | Korrektur-faktor | Gesamt-wert | Einzelflä-chenwert |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1244 | 7.1 | Wassergraben, in Teilen renaturiert | 7 | A/P | 1,14 | 8,0 | 9927 |
| 2 | 2500 | 3.8 | Magerwiese | 7 | P | 1,00 | 7,0 | 17500 |
| 3 | 3719 | 3.2 | Intensivgrünland | 4 | P | 1,00 | 4,0 | 14876 |
| **Summe** | 7463 | | | | | | | 42303 |

## E. Gesamtbilanz

**Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A**

**+**

**Gesamtflächenwert D - Gesamtflächenwert C**

| | | | | Saldo |
|---|---|---|---|---|
| **A** | Bestand | 176020 | Wertp. | -9066 |
| **B** | Planung | 166954 | Wertp. | |
| | | | | |
| **C** | Ausgleichsfl. Bestand | 32339 | Wertp. | 9964 |
| **D** | Ausgleichsfl. Planung | 42303 | Wertp. | |
| | | **Gesamtbilanz** | | **899** |