

2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbestandort Südstraße“ OT Lomnitz

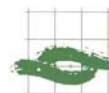
Begründung / Erläuterungen zur Grünordnung / Umweltbericht



Planfassung: Dezember 2017



PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasstraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de



Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann
Wasstraße 8, 01219 Dresden
www.buero-grohmann.de

1. Veranlassung und städtebauliche Zielsetzung

Das in der Gemeinde Wachau im Ortsteil Lomnitz ansässige Gewerbeunternehmen „Metallverarbeitung Wendt GmbH“ hat bereits im Jahr 2006 einen Neubau einer Produktionshalle gegenüber dem bestehenden Betriebsstandort vorgenommen. Dafür wurde ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt.

Entsprechend den aktuellen Entwicklungsabsichten hat die Firma darum gebeten, eine planerische Anpassung der rechtsverbindlich vorliegenden Festsetzungen durch die Gemeinde vorzunehmen.

Geplant ist der Bau einer Lagerhalle südöstlich der bestehenden Produktionshalle. Da dafür eine Fläche in Anspruch genommen werden soll, die bisher nicht für eine Bebauung vorgesehen war, ist eine Änderung des rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde unterstützt auch weiterhin die Entwicklungsabsichten des Unternehmens und hat deshalb am 14.12.2016 den Beschluss gefasst, den rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplan entsprechend zu ändern, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Bau der Lagerhalle zu schaffen.

Im Ergebnis der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde festgestellt, dass zumindest ein Teil der beabsichtigten neuen Betriebserweiterung in eine Fläche hinreicht, die im Landschaftsschutzgebiet „Westlausitz“ liegt. Für die geplante Betriebserweiterung wird somit eine Ausgliederung dieser Fläche (518 m²) aus dem LSG zwingend erforderlich. Auch wenn die Änderung des Bebauungsplanes als relativ geringfügig angesehen werden kann, ist damit das Aufstellungsverfahren im Vollverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches erforderlich.

Die bisher durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange kann somit als 1. Stufe des zweistufigen Bauleitplanverfahrens angesehen werden. Der nunmehr vorliegende Entwurf einschließlich des erforderlichen Umweltberichtes wird für die Durchführung des förmlichen Verfahrens verwendet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt in unveränderter Größe bestehen ebenso wie alle wesentlichen textlichen Festsetzungen. Geändert wird lediglich die Abgrenzung des Baufensters mit der Erweiterung in Richtung Südosten.

Geändert wird dementsprechend auch die Abgrenzung der festgesetzten privaten Grünflächen bzw. die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Da aufgrund der Veränderung der Geometrie des Baufensters Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes reduziert werden, werden zusätzliche Flächen außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des Flurstückes 22/8 für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes wird gleichzeitig das Ausgliederungsverfahren für die notwendige Ausgliederung von 518 m² Fläche aus dem LSG „Westlausitz“ durchgeführt. Eine entsprechende Vorabsprache wurde dazu am 22.03.2017 mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbstandort Südstraße“, OT Lomnitz wird der rechtsverbindlich vorliegende Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung entsprechend geändert. Somit gilt nach Inkraftsetzung der Satzung über die 2. Änderung nur noch diese Planfassung.

Flächenbilanz

Geltungsbereich	5.074 m²	100 %
Gewerbegebiet	3.407	67,15
private Grünfläche	1.183	23,31
Straßenverkehrsfläche	484	9,54

3. Auswirkungen auf andere Darstellungen

Weitergehende Auswirkungen auf andere Darstellungen von Planungen in der Gemeinde Wachau sind mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes zunächst einmal nicht verbunden. Da jedoch die Geometrie der Abgrenzung der Gewerbegebietsfläche in die Darstellung des verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplanes geringfügig eingreift, ist eine entsprechende Anpassung der Plandarstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde Wachau ist gegenwärtig dabei, eine Anpassung des Flächennutzungsplanes insgesamt vorzunehmen und somit kann davon ausgegangen werden, dass der vorliegende Bebauungsplan im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird.

4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbegrundstücke ist über die vorhandene Erschließung (Südstraße) als gesichert anzusehen.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gewerbebestandes ist über das vorhandene Erschließungsnetz gesichert. Für alle Medien ist der Anschluss an vorhandene Leitungen möglich und somit kann ebenfalls von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden.

Im Rahmen der konkreten Bauplanung ist gemäß Hinweis der Unteren Wasserbehörde der Nachweis zu erbringen, dass eine schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über das vorhandene Kanalsystem mit den entsprechend zugelassenen Einleitmengen möglich ist.

Die Untere Wasserbehörde beim Landratsamt Bautzen weist darauf hin, dass die Minimierungsmaßnahmen aus Punkt 4.2.3 des Umweltberichtes (Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser bzw. Einhaltung von maximalen Einleitmengen in das Kanalsystem) umgesetzt werden müssen.

Entsprechend notwendige Flächen sind dafür vorzuhalten. Wegen des hohen Grundwasserstandes sind nur oberflächliche Versickerungsanlagen mit einem Mindestabstand von 1 m zum höchsten Grundwasserstand gemäß DWA-A A 138 zulässig.

5. Erläuterungen zur Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

Landschaftsökologische Grundlagen

Lage im Naturraum

Das B-Plangebiet befindet sich in dem Naturraum „Westlausitzer Hügel- und Bergland“ und wird der Untereinheit „Großnaundorfer Hügelland“ zugeordnet. Charakteristisch als bestimmendes morphologisches Merkmal für den Naturraum ist die Verzahnung isolierter, stellenweise auch vergesellschafteter Bergrücken zwischen 350 und 450 m Höhe mit Hügelgebieten um 250 und 300 m Höhe sowie mit bedeutenden Anteilen von Flachreliefs. Insgesamt hat das Gebiet Übergangscharakter vom Oberlausitzer Bergland zu den nördlich und westlich vorgelagerten Hügellandbereichen. Das B-Plangebiet befindet sich im Westen des Naturraums im Süden des Ortes Lomnitz, zwischen der Südstraße im Westen und der Seifersdorfer Straße, die im Osten verläuft. Es liegt auf einer Höhe von 188-191 m ü. NN.

Geologie und Boden

Große Flächen im Naturraum Westlausitzer Hügel- und Bergland werden von einer Decke aus Löss- und Gehängelehm (Lössderivate) überzogen. Wo an Kuppen und Rücken die Felsbasis die Sedimente durchragt, haben sich Braunerden, teilweise auch schuttreiche Braunerden gebildet. Auch auf den durch Schmelzwasser- und Treibsanden bedeckten flachwelligen Platten im N und NW dominieren diese Bodentypen. Die Auenböden im Naturraum haben meistens lehmigen bis sandig-kiesigen Charakter. Im östlichen Plangebiet ist als Leitbodenform laut digitaler Bodenkarte (BK 50) eine Braunerde aus äolischem Sand (Flugsand; Schmelzwassersand) anzutreffen.

Daran schließen sich im Nordwesten ein Humusgley aus fluvilimnogenem Sand (Auensand) an. Im Nordosten beginnen dann Flächen, auf denen die Böden aus einem Gley-Pseudogley aus periglaziärem Sand gebildet werden, der über fluvilimnogenem Sand (Schmelzwasserablagerungen) liegt. Im Bereich der bereits bebauten Flächen sind diese Böden nicht mehr vorhanden. Für einen großen Teil des B-Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass die natürlichen Böden, Bodenformen und –strukturen durch den anthropogenen Einfluss verändert und überprägt wurden.

Hydrologische Verhältnisse

Im B-Plangebiet gibt es keine Fließ- und Stillgewässer. In einer Entfernung von ca. 85 m verläuft im Nordosten der Lomnitzer Dorfbach. Er mündet in den Saugraben und fließt später über die Orla bei Ottendorf-Okrilla in den Hauptvorfluter Kleine Röder.

Der Grundwasserstand steht laut Karte des mittleren Grundwasserflurabstandes vom LfULG relativ hoch an und hat einen Flurabstand von weniger als 2 m. Das Grundwasser selbst wird im östlichen Plangebiet und daran angrenzende Flächen durch einen Kluftgrundwasserleiter in der vorhandenen Gesteinsart Metamorphit geführt (vgl. Hydrogeologische Übersichtskarte - HÜK 200 des LfULG). Im westlichen Plangebiet wird das Grundwasser durch einen Porengrundwasserleiter in Form von Sedimenten geleitet. Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten des gesamten Plangebietes wird laut HÜK 200 als ungünstig bewertet.

Klimatische Verhältnisse

Die mittleren Jahresniederschläge liegen im Westlausitzer Hügel- und Bergland zwischen 600 mm im Nordwesten an der Grenze zum Elbtal und 850 bis 900 mm, die in den Berglagen, z. B. zwischen Kamenz und Pulsnitz und vor Neustadt erreicht werden. Im Plangebiet liegen sie bei ca. 700 mm. Die mittlere Jahrestemperatur des Naturraumes liegt bei ca. 8,5 °C. Sie ist naturgemäß stark höhenabhängig und folgt in ihrer räumlichen Ausprägung in etwa der Niederschlagsverteilung.

Alle landwirtschaftlich genutzten Freiflächen im B-Plangebiet bilden wichtige Kaltluftentstehungsgebiete. Die sich bei windschwachen Strahlungswetter nachts bildende Kaltluft ist – wenn sie nicht über belastete Flächen fließt – Frischluft und ist in kritischen Situationen häufig der einzige „Frischluftlieferant“.

In den stark durchgrünerten nördlich angrenzenden Siedlungsbereichen und den größeren zusammenhängenden Waldflächen nördlich des Ortes gibt es kaum Probleme durch Überwärmung, welche die Zufuhr von Frischluft unbedingt notwendig machen.

Arten- und Biotoppotential

Das weitere westliche, südliche und östliche Umfeld des Plangebietes ist von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Im Osten des Plangebietes schließen sich bis zur Seifersdorfer Straße intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen an. Danach folgen intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Westlich der Südstraße erstrecken sich ebenfalls zusammenhängende Ackerflächen. Nach Norden schließt sich ein dörfliches Mischgebiet mit Wohnbebauung und größeren Gärten an. Das B-Plangebiet selbst ist vor allem durch intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen, eine Halle, Verkehrsflächen und intensiv gepflegte Verkehrsbegleitgrünflächen geprägt. Entlang der Seifersdorfer Straße befindet sich eine Gehölzreihe aus Pappeln und Holundersträuchern. Das intensiv bewirtschaftete Grünland im östlichen B-Plangebiet ist laut rechtsgültigem Bebauungsplan eine private Grünfläche. Diese Grünfläche müsste als extensives Grünland bewirtschaftet werden und mit einzelnen Gehölzen (20% der Fläche) bestanden sein. Sie wird aktuell noch als Intensivgrünland genutzt. Als potentielle natürliche Vegetation würde im Plangebiet ein Zittergrasseggen-Eichen-Buchenwald vorkommen.

Im Bereich des B-Plangebietes gibt es keine geschützten Biotope. Nördlich des Ortes Lomnitz befinden sich nördlich der Ottendorfer Straße ein Binsen-, Waldsimen-, Schachtelhalmsumpf in einer Entfernung von ca. 200 m und eine magere Frischwiese in einer Entfernung von 230 m zum B-Plangebiet. Beide Biotope sind als Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung dem § 21 SächsNatSchG geschützt.

Eine Betroffenheit dieser Biotope durch das geplante Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich zu Teilen im (LSG) „Westlausitz“ mit der Schutzgebietsnummer d 05. Das LSG wurde mit dem Beschluss Nr. 92-14/74 des damaligen Bezirkstages Dresden vom 04.07.1974 unter Schutz gestellt. Das LSG „Westlausitz“ hat eine Fläche von ca. 29.350 ha. Infolge der geplanten Betriebserweiterung und der damit verbundenen 2. Änderung des B-Planes wird eine Ausgliederung dieser neuen Gewerbegebietsfläche (518 m²) aus dem LSG zwingend erforderlich. Eine Beeinträchtigung des LSG „Westlausitz“ als Folge der geplanten Ausgliederung kann aufgrund der geringen Fläche, der vorhandenen Eingrünung des Plangebietes an der südwestlichen Grenze und der grünordnerischen Festsetzung der privaten Grünflächen ausgeschlossen werden. Zusätzlich ist eine weitere Maßnahmenfläche innerhalb des LSG „Westlausitz“ geplant, die im Norden außerhalb des B-Plangebiets liegt. Diese schafft neue hochwertige Grünflächen durch eine Extensivierung der Nutzung und die Anlage einer Streuobstwiese und führt so zu einer Aufwertung bisher intensiv bewirtschafteter Grünlandflächen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich ca. 480 m nordwestlich des B-Plangebietes. Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Fließgewässersystem Kleine Röder und Orla“ (EU-Nr.: 4749-302). Das nächste europäische Vogelschutzgebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 2,9 km in nordwestlicher Richtung. Es handelt sich um das Vogelschutzgebiet „Laußnitzer Heide“ (EU-Nr.: 4748-451). Eine Beeinträchtigung der beiden Natura- 2000- Schutzgebiete durch das B-Plangebiet kann aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie aufgrund der vorhandenen Landwirtschaftsflächen ausgeschlossen werden.

Landschaftsbild und Erholung

Landschaftlich ist der Ort Lomnitz durch seine Tallage zwischen dem Lomnitzer Dorfbach und der Kleinen Röder geprägt. Nach Süden erstrecken sich größere zusammenhängende Landwirtschaftsflächen und nach Norden schließen sich die

Waldflächen der Laußnitzer Heide an. Im B-Plangebiet haben die Grünlandflächen sowie eine nachrangige Bedeutung für das Landschaftsbild. Einen landschaftsbildprägenden Wert als gliederndes Element hat die Baumreihe entlang der Seifersdorfer Straße. Zugleich bewirkt sie eine Einbindung der Bebauung in das Ortsbild und eine äußere Eingrünung des Siedlungsrandes. Die Südstraße, die Verkehrsflächen, die Halle und die intensiv bewirtschafteten Verkehrsbegleitgrünflächen haben eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. In der Gemeinde Wachau, zu der der Ort Lomnitz gehört, gibt es verschiedene touristische Sehenswürdigkeiten und landschaftlich reizvolle Gebiete, die eine Bedeutung für die regionale und zum Teil auch überregionale Erholung haben. Dazu zählen u.a. das Schloss Seifersdorf, das Seifersdorfer Tal, das ein Landschaftsgarten aus dem 18. Jahrhundert ist, und das Barockschloss Wachau. Die Röderradroute ist ein überregionaler Radwanderweg, der durch das Gemeindegebiet führt. Der Radwanderweg verläuft dabei durch den südlich von Lomnitz gelegenen Ort Seifersdorf. In Lomnitz gibt es ein ehemaliges Rittergut und eine Dorfkirche aus dem Jahr 1840/41. Früher arbeiteten in Lomnitz drei Mühlen, von denen die Buschmühle noch funktionstüchtig ist und besichtigt werden kann. Durch den Ort führt der ausgeschilderte überregionale Radwanderweg „Sächsische Städteroute“. Er verläuft entlang der östlichen Grenze des B-Plangebiets auf der Seifersdorfer Straße. Das Plangebiet selbst hat für die Erholungsnutzung keine Bedeutung.

Artenschutz

Nach aktuellem Kenntnisstand gibt es im B-Plangebiet keine Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten bzw. deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Im B-Plangebiet und dessen Umfeld kommen Tierarten als „Kulturfolger“ vor, die ihre Lebensweise an menschliche Siedlungsstrukturen (z.B. Gebäude und Grünflächen) angepasst haben. Diese Arten sind zumeist ungefährdet. Die Veränderung von Lebensräumen wird von den anpassungsfähigen Arten weitgehend toleriert. Die vorhandenen Lebensräume der „Kulturfolger“ besitzen eine allgemeine Bedeutung. Weniger frequentierte Bereiche sind als Rückzugsräume und Nischen von geschützten oder gefährdeten Arten zu werten.

Ihnen kommt eine höhere Bedeutung zu. Dazu gehört die Baumreihe entlang der Seifersdorfer Straße mit Strauchbewuchs. Diese Gehölzbestände sind jedoch durch die angrenzende Straße vorbelastet. Eine starke Veränderung des Lebensraumes und Intensivierung der Nutzung würde zu einer Verschiebung des Artenspektrums führen. Die Bäume und Sträucher sind von der 2. Änderung des B-Planes nicht betroffen. Sie bleiben als Lebensraum weiter erhalten und sind als private Grünfläche durch Pflanzbindungen gesichert. Von der 2. Änderung sind auch keine anderen Gehölze im B-Plangebiet betroffen. Es geht lediglich ein kleiner Teil intensiv bewirtschafteter Grünlandflächen mit einer nachrangigen Bedeutung verloren. Da jedoch angrenzend genügend Grünland als Ausweichlebensraum erhalten bleibt, können nach überschlägiger Prüfung erhebliche Beeinträchtigungen von besonders und streng geschützten Arten sowie der Eintritt eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Grünordnerische Maßnahmen

Mit der Umsetzung der Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbstandort Südstrasse" OT Lomnitz sind Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Durch die Bebauung und die Verkehrsflächen (Straßen/ Wege/ Stellflächen) kommt es im Plangebiet zu einem komplexen Eingriff, der nahezu alle Schutzgüter betrifft. Aufgrund der Vorbelastung eines Teils der Fläche durch vorhandene Bebauung, versiegelte Verkehrsflächen und eine überwiegend intensive Nutzung werden keine hochwertigen Strukturen überplant. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt in unveränderter Größe bestehen ebenso wie alle wesentlichen textlichen Festsetzungen. Geändert wird lediglich die Abgrenzung des Baufensters mit der Erweiterung in Richtung Südosten. Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes wird das vorhandene Baufeld um eine kleinere Teilfläche in Richtung Osten erweitert. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Damit dürfen 80% der gesamten Grundfläche überbaut werden. Am gravierendsten ist deshalb der Eingriff in das Boden- und Wasserpotential durch die Neuversiegelung. Diese beträgt unter Berücksichtigung der bereits im Bestand versiegelten Flächen ca. 482 m².

Die grünordnerischen Maßnahmen zielen mit der geplanten Begrünung auf eine Minimierung und Kompensation des durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbstandort Südstrasse" OT Lomnitz“ möglichen Eingriffes ab. Bedingt durch die Ortsrandsituation und die geplante Erweiterung ist die landschaftliche Einbindung des Plangebietes von großer Bedeutung.

Im alten bisher rechtsgültigen B-Plan sind für den Ausgleich des Eingriffs im Zuge der Umsetzung des B-Planes die Anlage von privaten Grünflächen in Verbindung mit der Anlage von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des B-Plangebietes festgesetzt worden. In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen die Flächen als extensive Wiesenfläche angelegt und unterhalten werden. Ca. 20 % der Wiesenflächen sollen eine lockere Gehölzpflanzung bekommen, die dauerhaft zu erhalten sind. Innerhalb der privaten Grünfläche sollen die vorhandenen Bestandsbäume und Sträucher erhalten werden. Diese Maßnahmen wurden bisher noch nicht voll umfänglich umgesetzt.

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und zur Förderung der äußeren Eingrünung des Plangebietes bleibt im Rahmen der 2. Änderung ein Teil der privaten Grünflächen am östlichen Rand erhalten. Auf einer neuen Maßnahmenfläche (M1) außerhalb des B-Plangebietes ist die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen, um den Verlust der Maßnahmenflächen innerhalb des B-Plangebietes zu kompensieren. Die zusätzliche Fläche hat eine Größe von 1.050 m² und wird im Bestand als Grünland intensiv bewirtschaftet. Sie befindet sich auf dem Flurstück 549/1 der Gemarkung Lomnitz. Alle diese Maßnahmen dienen, neben der Lebensraumschaffung für die Fauna und der Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse auch der Verbesserung des Landschaftsbildes, weil sie die äußere Eingrünung fördern und die Strukturvielfalt erhöhen.

Eingriffs- /Ausgleichbilanz

Zum Nachweis der Kompensation der Eingriffe durch die geplanten Baumaßnahmen wird das SMUL- Modell „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ zu Grunde gelegt. Die Kartierung der Biotope erfolgte nach der Biotoptypenliste (LfULG 2004). Um den Eingriff, der sich aus der 2. Änderung des B-Planes ergibt, bewerten zu können, werden die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bereich des B-Plans entsprechend der Festsetzungen des aktuell gültigen B-Planes bewertet. Im Bestand sind diese Flächen ein intensiv bewirtschaftetes Grünland. Für die Bilanzierung werden diese Flächen jedoch wie ein extensives Grünland bewertet.

Als Ausgangszustand für die anderen Flächen werden ein Gewerbegebiet, eine Baumreihe und versiegelte Straßenflächen zu Grunde gelegt. Die Berechnung für das Gewerbegebiet erfolgte entsprechend der Vorgabe der Handlungsempfehlung pauschal mit dem Punktwert 1. Die Flächen der neuen zusätzlichen Maßnahme (M1) außerhalb des B-Plangebietes werden entsprechend dem aktuellen Bestand als intensiv gepflegtes Grünland bewertet.

Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Code	Biotoptyp (Vor Eingriff) Aufwertung / Abwertung	Ausgangswert (AW) entspricht dem Biotopwert (BW)	Code	Biotoptyp (nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 6-3)	Fläche (F) in m²	WE Wertminderung WE(Mind. (Sp. 7 x 8)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf (WE(Mind. A)	WE Ersatzbedarf (WE Mind. E)
Gewerbegebiet						Abwertung		-14.472			
06.02.000	Grünland, extensiv gepflegt	25	11.02.200	Gewerbegebiet	1	-24	603	-14.472	A	-14.472	0
11.02.200	Gewerbegebiet	1	11.02.200	Gewerbegebiet	1	0	2.804	0	A	0	0
private Grünflächen						Aufwertung		0			
06.02.000	Grünland, extensiv gepflegt	25	06.02.000	Grünland, extensiv gepflegt	25	0	934	0	A	0	0
02.02.410	Baumreihe	23	02.02.410	Baumreihe	23	0	249	0	A	0	0
Verkehrsflächen						Aufwertung		0			
11.04.100	Straße (versiegelt)	0	11.04.100	Straße (versiegelt)	0	0	484	0	A	0	0

Abwertung **-14.472**

Aufwertung **0**

F (Gesamt)

WE A (Gesamt)

Zusammenfassend ergibt sich für das B-Plangebiet folgende Bilanz:

Gesamtbilanz -14.472 WE

Durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahme M1) außerhalb des B-Plangebietes auf Flächen nördlich des Plangebietes innerhalb des Flurstückes Nr. 549/1 soll das Defizit kompensiert werden. Dazu sind auf einer intensiv bewirtschafteten Wiesenfläche bereits 10 Obstbäume gepflanzt worden und weitere Baumpflanzungen sollen noch erfolgen. Die Wiesenfläche hat eine Größe von 1.050 m² und soll durch extensive Pflege des Grünlandes und weitere Baumpflanzungen als Streuobstwiese entwickelt werden.

Ausgangswert und Wertsteigerung der Biotope

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Code	Biotoptyp (Vor Eingriff) Aufwertung / Abwertung	Ausgangswert (AW) entspricht dem Biotopwert (BW)	Code	Biotoptyp (nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 6-3)	Fläche (F) in m ²	WE Wertminderung WEMind. (Sp. 7 x 8)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf (WEMind. A)	WE Ersatzbedarf (WE Mind. E)
Aufwertung von Intensivgrünland											
06.03.000	Grünland, intensiv gepflegt	10	10.03.000	Streuobstwiese	22	12	1.050	12.600	A	12.600	0

F (Gesamt) WE A (Gesamt)

Diese Maßnahme bewirkt eine Aufwertung von **+12.600 WE**. Berücksichtigt man die Abwertung, die sich aus dem Eingriff ergibt und -14.472 WE beträgt und stellt dem die Aufwertung durch die Maßnahme M1 gegenüber, so entspricht dies einer Kompensation des Eingriffes von 87 %. Somit wird der durch die geplante Bebauung zu erwartende Eingriff fast vollständig kompensiert und es kann von einer ausgewogenen naturschutzfachlichen Bilanz ausgegangen werden.