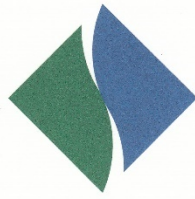


BEATE SCHIRMER



FREIRAUMPLANUNG

MONITORING

Bebauungsplan

„Kirchhofäcker“
unter Berücksichtigung des aktuellen Bebauungsplans
„Kirchhofäcker – 1. Änderung“
Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Schlatt



Hilzingen, 08. Juni 2021

Beate Schirmer
Freiraumplanung
Peter-Thumb-Str. 6
78247 Hilzingen
Tel. 077 31 / 79 99 30
b.schirmer@freiraumplanung-schirmer.de

Auftraggeber: GEMEINDE HILZINGEN

Hauptstraße 36
78247 Hilzingen

Auftragnehmer: Beate Schirmer, Dipl.-Ing. Landespflege (FH)

Peter-Thumb-Str. 6
78247 Hilzingen

Telefon 0 7731 / 799930
Telefax 0 7731 / 799937

Stand: 08. Juni 2021

Inhalt

1	Gesetzliche Grundlagen zum Monitoring (Überwachung).....	4
2	Allgemeine Angaben zum Bebauungsplan „Kirchhofäcker“ in Schlatt, der Gemeinde Hilzingen	4
3	Ortsbegehung mit Prüfung der Maßnahmen	5
4	Pflanzgebote und Ausgleichsmaßnahmen	9
5	Bezug zum Bebauungsplan „Kirchhofäcker – 1. Änderung“	11
6	Fotodokumentation (25.06. und 02.11.2020)	13
7	Zusammenfassung	15

1 Gesetzliche Grundlagen zum Monitoring (Überwachung)

Die Gemeinde überwacht, zusammen mit den Fachbehörden, die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zusammenhang mit der Durchführung der Bauleitplanung eintreten. Ziel ist, möglichst frühzeitig nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und über geeignete Maßnahmen Abhilfe zu ergreifen (§4c BauGB).

Zu den nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt gehören u. a. die mangelnde Umsetzung festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen.

Vorliegend werden ausschließlich naturschutzrechtliche Überwachungspflichten behandelt.

Baugesetzbuch:

- Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen § 25 Abs. 1 Nr. 25
- Festsetzung für die Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs.1 Nr. 25 b

Bodenschutzgesetz:

- In seiner Bedeutung als wichtige Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen und als natürliche Ressource ist der Oberboden gesetzlich geschützt.
- Jedermanns Pflicht § 4 Abs. 1
„Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.“
- Vorsorgepflicht § 7
„Es ist grundsätzlich bei Einwirkung auf den Boden „Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.“
- Sanierungspflicht § 4 Abs. 3
„Eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast ist zu sanieren.“

2 Allgemeine Angaben zum Bebauungsplan „Kirchhofäcker“ in Schlatt, der Gemeinde Hilzingen

Der Bebauungsplan „Kirchhofäcker“ der Gemeinde Hilzingen, rechtskräftig seit dem 02.07.2009, liegt am nördlichen Siedlungsrand von Schlatt und hat eine Größe von 0,79 ha. Es umfasst den bestehenden Friedhof und jeweils eine Mischgebietsfläche nördlich und südlich. Während der nördliche Teil mit einer Hackschnitzelanlage und dem Technik-Gebäude für Nahwärme bebaut ist, ist die südliche Fläche noch gänzlich unbebaut. Die Grundflächenzahl von 0,4 gilt einheitlich für beide Bauflächen.

Während des damaligen Verfahrens wurden die Eingriffe in die Schutzgüter Flora/Fauna und Boden in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (19.05.2009) bewertet und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Grundlage bildete die *Bewertung der Biotop-typen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffs-regelung* für das Schutzgut Flora/Fauna, das Schutzgut Boden würde mit Hilfe der Arbeitshilfe des Umweltministeriums Baden-Württemberg in Hektar-Werteinheiten (haWe) ermittelt.

Da der Ausgleich nicht vollständig auf der Fläche erfolgen konnte, wurden für die noch fehlenden -7.569 Biotopwertpunkte (BWP) und das Defizit von 2,085 haWe im Schutzgut

Boden, zwei Ökokonto-Maßnahmen aus dem kommunalen Ökokonto Maßnahme 16 (11 alt) Nr. 11 (18 alt) der Gemeinde, in Höhe von 7.546 Biotopwertpunkten, herangezogen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wurde damals monetär umgerechnet und mit der Kompensationsmaßnahme (ÖKM Nr. 11 alt) Entfernen von Betonhalbschalen, kompensiert.

3 Ortsbegehung mit Prüfung der Maßnahmen

Am 02.11.2020 fand eine Begehung im Rahmen des Monitoring vor Ort statt. Hierbei wurde geprüft, welche Pflanzgebote umgesetzt wurden bzw. Pflanzbindungen Berücksichtigung fanden. Darüber hinaus wurden keine weiteren Festsetzungen überprüft.

Textauszug aus dem Umweltbericht Stand 19.05.2009:

8.1 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidung der Überbauung von Boden mit Standort hoher Bedeutung für den Bodenschutz, durch Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen (G2 - G4 und G6). ✓

Die Ausweisung von Baufenstern mit nach Süden ausgerichteter Dachneigung zur Nutzung von Solaranlagen (wurde in der Planung berücksichtigt, Firstrichtung für Satteldächer frei). ✓

8.2 Minimierungsmaßnahmen

Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter sind ausgearbeitet und in den Bebauungsplan übernommen worden. Die Minimierungsmaßnahmen im Bereich der Schutzgüter bewirken auch eine Verbesserung für den Menschen So sind aufgrund der gewonnenen Ergebnisse folgende Strukturen zu sichern:

- Errichtung eines Nahwärmenetzes und Versorgung des gesamten Ortsteils um vorhandene und zusätzlich entstehende Emissionen zu reduzieren ✓
- Schutz hochwertiger Böden und ihrer Funktionen vor Überbauung durch Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen mit Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers ✓
- Reduzierung der versiegelten Flächen im privaten Bereich (Wege, Garageneinfahrten und Stellplätze) ✓
- Einbau von offenporigem wasserdurchlässigem Pflaster, zum Erhalt bestimmter Bodenfunktionen (MI 2), wo technisch und nutzungsbedingt möglich (MI 1) *wurde nicht geprüft*
- Verbot des Einsatzes von Spritzmitteln in öffentlichen und privaten Grünflächen ✓
- Beschattung von Gebäuden durch Bepflanzung -
- Berücksichtigung der Grundsätze des solaren Bauens ✓
- Berücksichtigung der Grundsätze des ökologischen Bauens
- Bereitstellung von Hinweisen für die Anwohner hinsichtlich ökologisch orientierter Möglichkeiten in Haus und Garten, Müllbehandlung *bisher nur Technikgebäude errichtet*
- fachgerechtes Lagern und Transportieren von abgeschobenem Oberboden gemäß DIN 18915 Blatt 2 *konnte nicht geprüft werden*
- die Inanspruchnahme der öffentlichen Grünflächen G1 – G6 durch den Baubetrieb ist nicht gestattet ✓
- Reduzierung von Erdmassenbewegung, möglichst „Gleichgewicht“ von Bodenabtrag und Bodenauftrag ✓

✓ Umsetzung ist erfolgt

- Defizit durch Nichterfüllung

8.3 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen können bevorzugt in den öffentlichen Grünflächen umgesetzt werden aber auch die privaten Grundstücke selbst können durch Pflanzgebote in ihrer ökologischen Wertigkeit verbessert werden. Von diesen Maßnahmen profitiert der Mensch mittelbar oder unmittelbar.

8.3.1 Wasserretention (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Zum Ausgleich des Eingriffs in den Wasserhaushalt findet die Retention in beiden Mischgebieten dezentral auf den einzelnen Privatgrundstücken in Form von Mulden - Rigolen statt. Das gesamte Dachwasser wird über eine belebte Bodenschicht eingeleitet und zeitlich verzögert zurückgehalten, ggf. versickert. Bindige Böden stellen ungünstige Bodenverhältnisse für eine Versickerung dar, die Rückhaltung und Verdunstung steht hier im Vordergrund. Die Lage der Mulden kann im Gelände frei gewählt werden. Ein Anschluss des Notüberlaufs an die Trennkanalisation ist vorzusehen. Es ist darauf zu achten, dass keine Vernässung der Nachbargebäude stattfindet. Zusätzlich wird der Einbau von Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mind. 5 cbm festgesetzt, um die Brauch- und Gartenbewässerung zu unterstützen. Sollte eine geolog. Prüfung ergeben, dass die Retentionsfähigkeit des Bodens im Einzelfall nicht ausreichend ist, kann auf eine Versickerung verzichtet werden. In diesem Fall muss die Zisterne um weitere 2 cbm größer dimensioniert und mit zeitverzögerter Ableitung eingebaut werden. ✓ Retentionsmulde am Technikgebäude vorhanden

8.3.2 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Fünf, im Plangebiet stehende heimische Hochstämme und Obstbäume werden erhalten und in die Planung integriert.

Entsprechend der Darstellung im Grünordnungsplan (PFB; Bäume mit schwarz ausgefülltem Kreis) sind fünf Bäume mit Pflanzbindung zu erhalten, ihr Fortbestand ist langfristig zu sichern. Bei einem Verlust ist ein standortgemäßer heimischer Hochstamm als Ersatz zu pflanzen.

Geländeveränderungen und sonstige Versiegelungen innerhalb des Kronenbereichs sind nicht zulässig. ✓ Alle Pflanzbindungen wurden erhalten

PFB 1 Apfelbaum ✓
PFB 2 Apfelbaum ✓
PFB 3 Apfelbaum ✓
PFB 4 Stieleiche ✓
PFB 3 Linde ✓
PFB 6 Linde ✓
PFB 7 Stieleiche ✓

8.3.3 Private Grünfläche (G 1)

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs MI 2, wird eine ca. 247 m² große private Grünfläche in einer Breite von 6 m festgesetzt. Sie bildet einen Pufferstreifen zu dem östlich der Kreisstraße liegenden Allgemeinen Wohngebiet "Hinter Erlen". In der Grünfläche werden sechs heimische standortgerechte Laubbäume als Hochstämme oder Obsthochstämme (PFG 2) in Form einer einreihigen Allee festgesetzt.

Die Fläche ist zur Förderung der Artenvielfalt im Bereich Flora und Insektenfauna mit einer autochthonen kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen. Unter ausbleibender Düngung ist eine zweischürige Bewirtschaftung anzustreben.

Die Festsetzung dient der Biotopverbesserung, dem Schutzgut Boden und dem Landschaftsbild.

✓ Grünfläche ist wie im Bestand vorhanden, - *Bebauung und Anpflanzung sind nicht erfolgt*

8.3.4 Private Grünfläche (G 2)

Entlang des westlichen Geltungsbereichs von MI 2 wird eine ca. 160 m² große private Grünfläche in einer Breite von 2,50 m festgesetzt. Die Fläche ist mit heimischen standortgerechten Sträuchern (PFG 5) in Gruppen zu bepflanzen, wobei auf ca. 10 m² Grundstücksfläche ein Gehölz zu pflanzen ist.

Die Maßnahme erhöht durch diese Strukturen den Biotopwert der Landschaft und bindet das Mischgebiet zur freien Landschaft hinein.

- *Bebauung und Anpflanzung sind nicht erfolgt*

8.3.5 Öffentliche Grünfläche (G 3)

Als Pufferfläche zwischen dem bestehenden Friedhof und des Mischgebiets MI 2 wird eine ca. 588 m² große öffentliche Grünfläche in einer Breite von 10 m festgesetzt. Sie ist wie unter Zf. 8.3.3 beschrieben als Mähwiese zu pflegen und mit acht Obsthochstämmen (PFG 4) zu bepflanzen. Der Apfelbaum PFB 1 wird in dieser Fläche gesichert.

✓ Grünfläche ist vorhanden, - Anpflanzung mit Bäumen ist nicht erfolgt

8.3.6 Öffentliche Grünfläche (G 4)

Die ca. 224 m² große öffentliche Grünfläche G 4, ist wie Zf. 8.3.5, eine 10 m breite Pufferfläche zwischen dem bestehenden Friedhof und dem Mischgebiet MI 1. Die Fläche ist analog mit drei Obsthochstämmen und einem heimischen standortgerechten Hochstamm erster Ordnung zu bepflanzen. Die Pflege der Grünfläche erfolgt gemäß Zf. 8.3.3.

✓ Grünfläche ist vorhanden, - Anpflanzung mit Bäumen ist nicht erfolgt

8.3.7 Öffentliche Grünfläche (G 5)

Nördlich des bestehenden Friedhofs wird die ca. 147 m² große Grünfläche in ihrer jetzigen Form erhalten. Zwei Apfelbäume (PFB 2 und PFB 3) werden als Pflanzbindung festgeschrieben.

✓ Grünfläche ist vorhanden, ✓ Pflanzbindungen sind vorhanden

8.3.8 Private Grünfläche (G 6)

Entlang des westlichen Geltungsbereichs wird eine ca. 101 m² große private Grünfläche festgesetzt. Wie unter Zf. 8.3.4 beschrieben, ist sie mit heimischen standortgerechten Sträuchern (PFG 5) in Gruppen zu bepflanzen, wobei auf ca. 10 m² Grundstücksfläche ein Gehölz zu pflanzen ist. Die Maßnahme erhöht durch diese Strukturen den Biotopwert der Landschaft und bindet das Mischgebiet zur freien Landschaft hinein.

✓ Grünfläche ist vorhanden, - Anpflanzung mit Gehölzen ist nicht erfolgt

8.3.9 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zur Gliederung des Plangebietes sowie zur Verbesserung des Landschaftsbilds, des Siedlungsklimas und der ökologischen Situation sind an den gekennzeichneten Stellen im Grünordnungsplan Gehölze zu pflanzen. Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen. Auf autochthones Pflanzmaterial ist zu achten.

Bestehende Bäume, die erhalten werden, können auf das flächenbezogene Pflanzgebot (PFG 1) angerechnet werden.

Die Baumwahl (erste Ordnung/zweite Ordnung) kann auch aus der nächsthöheren Ordnung entnommen werden. Sie gilt als Mindestanforderung.

Großkronige Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, kleinkronige mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Die Baumgruben sind mind. 2 x 2 x 0,60 m auszuheben, die Sohle versickerungsfähig aufzulockern und die Baumgrube mit Oberboden zu verfüllen. Bei einem Ausfall ist eine Ersatzpflanzung zu leisten.

Extreme Temperaturschwankungen aufgrund von Aufheizungen der Beläge werden abgepuffert, Stäube durch die Laubschicht zurückgehalten, Sauerstoff produziert und die Wind-strömungen begünstigt.

8.3.9.1 PFG 1 Einzelbäume erster Ordnung

Entsprechend dem Planeintrag ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche G4 ein heimischer standortgerechter Hochstamm erster Ordnung zu pflanzen.

Eine Auswahl an Bäumen ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

- Anpflanzung des Baums ist nicht erfolgt

8.3.9.2 PFG 2 Einzelbäume erster Ordnung/Straßenbäume

In der Grünfläche G 1 sind sieben heimische standortgerechte Hochstämmen erster Ordnung zu pflanzen.

Eine Auswahl an Bäumen ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

- Anpflanzung der Bäume ist nicht erfolgt

8.3.9.3 PFG 3 Baumzone

Im Baugebiet ist je angefangene 400 m² Baulandfläche ein standortgerechter heimischer klein- bis mittelkroniger Hochstamm oder Obsthochstamm zu pflanzen, um zu einer Verbesserung des Ortsbilds beizutragen und für Tier- und Pflanzenarten Lebensbereiche zu schaffen.

Die fünf Bäume sind innerhalb des Baulands anzuordnen. Der Standort kann frei gewählt werden, sofern im Planteil keine Standortvorgaben getroffen sind. Angerechnet auf das flächenbezogene Pflanzgebot wird das Pflanzgebot PFG 2. Die im Planteil dargestellte Standortwahl der Bäume ist als Empfehlung zu verstehen. Eine entsprechende Realisierung ist wünschenswert. Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

- *Bebauung und Anpflanzung sind nicht erfolgt*

8.3.9.4 PFG 4 Obsthochstämme

In den Grünflächen G3 und G4 sind zur Verbesserung des Landschaftsbilds und der Artenvielfalt 10 Obsthochstämme zu pflanzen.

Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

- *Bebauung und Anpflanzung sind nicht erfolgt*

8.3.9.5 PFG 5 Sträucher

Anpflanzung von frei wachsenden Hecken innerhalb der Grünflächen G2 und G6. Die privaten Grünflächen entlang des westlichen Geltungsbereichs sind locker mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Auf zehn m² Grundstücksfläche ist ein Gehölz zu pflanzen.

Eine geeignete Auswahl an standortgerechten heimischen Arten ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

- *Anpflanzung am Technikgebäude ist nicht erfolgt, Bebauung und Ansaat in G2 sind nicht erfolgt*

8.3.9.6 PFG 6 Mähwiese

Die Grünflächen G 1, G3 und G4 sind mit einer autochthonen kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen. Eine extensive Pflege ohne Einsatz von Spritzmitteln soll Insekten Vögeln und Kleinsäugern Lebensbereiche Lebensgrundlage bieten. Die Wiese ist zweimalig zu mähen. Die Häufigkeit kann in den ersten Jahren erhöht werden, um die Aushagerung zu beschleunigen.

✓ *Umwandlung in Grünland ist erfolgt, - Nutzungsintensität der Wiese ist zu hoch*

8.3.9.7 PFG 7 temporäre Kräuteransaat

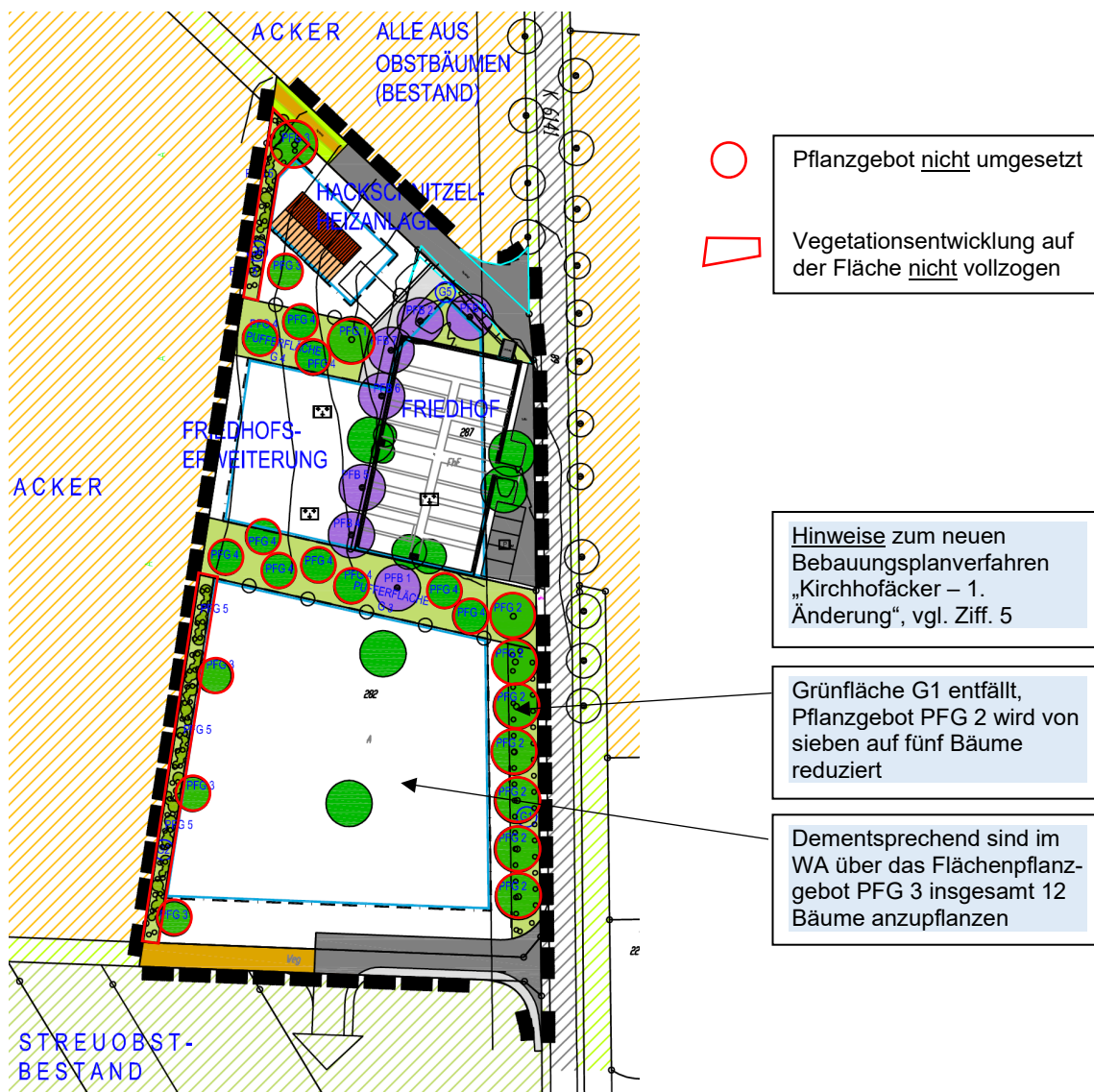
Die verbleibende Grünfläche zwischen den Sträuchern in G2 und G6 ist mit einer temporären Kräuteransaat der Ausprägung Ackerwildkräuter anzusäen. Eine Mischung aus Einjährigen, Pionierpflanzen, Wiesen- und Saumarten erhöht die Artenvielfalt und stellt ein breites Nahrungsspektrum vor allem für Insekten aber auch Vogelarten dar.

Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

- *Ansaat am Technikgebäude ist nicht erfolgt, Bebauung und Ansaat in G2 sind nicht erfolgt*

4 Pflanzgebote und Ausgleichsmaßnahmen

Planauszug Bebauungsplan „Kirchhofäcker“ Gemarkung Schlatt am Randen



Auszug Büro für Architektur und Städteplanung Wieser Hilzingen, Stand 19.05.2010

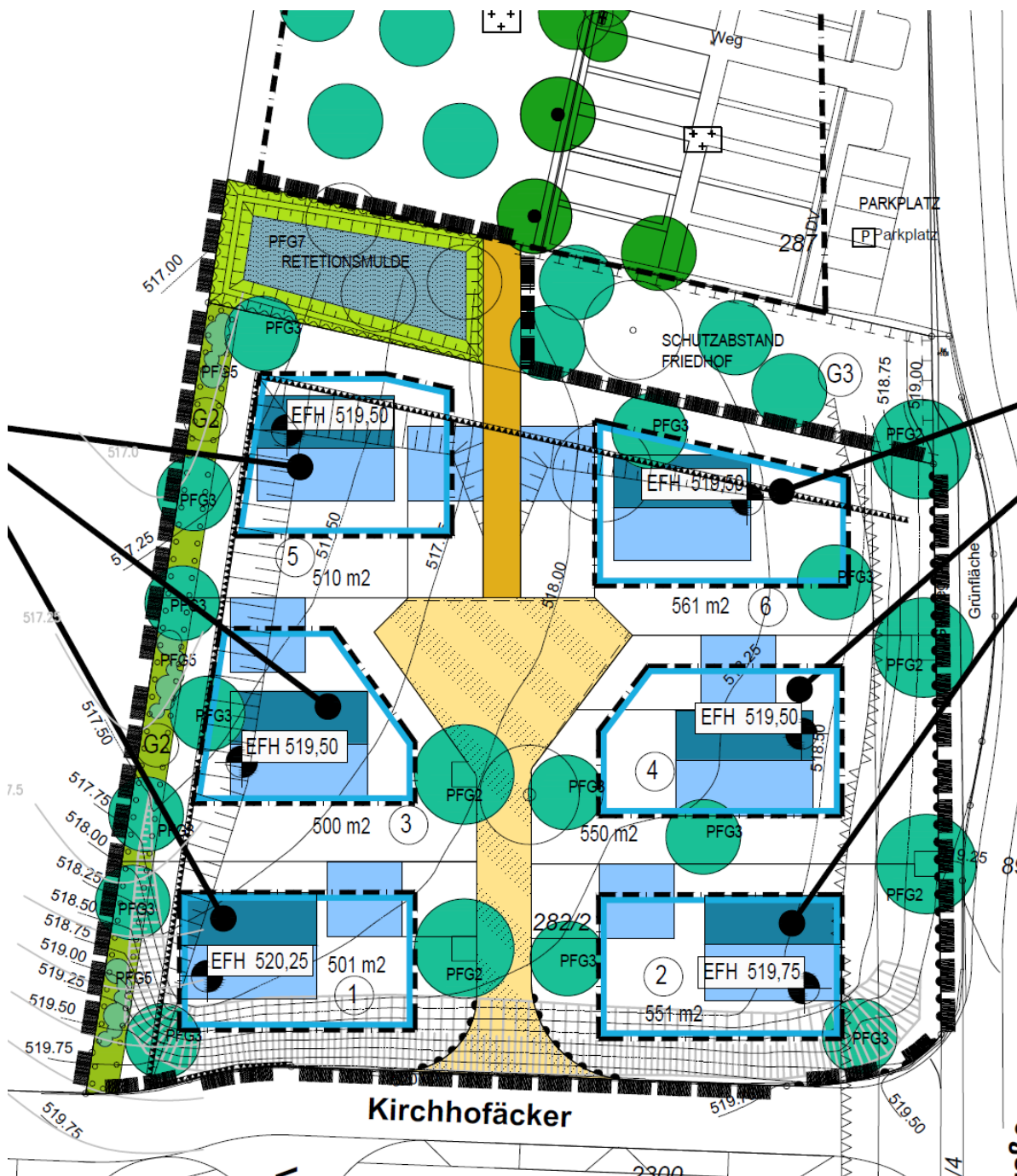
Gegenüberstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Stand: 19.05.2010 Auszug Umweltbericht Seite 21 - 28					Umsetzung/Bemerkungen	Aktuelle Planung, Stand: 11.01.2021		
Biotoptyp, Bewertung gem. S. 27		Fläche	BWP	Bilanz- wert		ÖP	ÖP Defizit	ÖP Über- schuss
45.30c	4 St. Baumerhalt				Ist erfolgt, wird berücksichtigt			
45.40b	3 St. Streuobsterhalt				Ist erfolgt, wird berücksichtigt			
45.40b	10 St. Streuobstbestand PFG 4, auf mittelwertigem Biotoptyp 33.41 in öffentlichen Grünflächen G3 und G4, STU 15 cm + 80 cm x 10 St.	812	13 + 3	12.992	13 St. – Anpflanzung erfolgt Frühjahr 2021 3 St. – zusätzliche Anpflanzung <i>Die Ansaat einer Fettwiese wurde hier berücksichtigt</i>	1.299		+3.898
45.30b	8 St. Einzelbäume 1. Ordnung auf mittelwertigem Biotoptyp 33.41, PFG 1, PFG 2 STU 18 cm ¹) = 98 cm x 15 = 1.410	(784)	5	3.920	1 St. – Pflanzung erfolgt Frühjahr 2021 (Technikgebäude) 2 St. – entfallen aufgrund Änderung der Bebauung 5 St. – Einbindung in PFG2	(-490)	-980	
45.30b	5 St. Einzelbäume 2. Ordnung auf mittelwertigem Biotoptyp 33.41, PFG 3 STU 14 cm ¹) = 94 cm x = 470	(470)	5	2.350	1 St. – Pflanzung erfolgt Frühjahr 2021 (Technikgebäude) 7 St. – Anpflanzung zusätzlich in PFG2 4 St. – Anpflanzung erfolgt im Zuge der Bebauung	(470)		+3.290
41.21	Feldhecke trockenwarmer Standorte PFG 5	261	21	5.481	Änderung des Entwicklungsziels von Feldhecke, gesamthaft, zu <u>Gebüsch mittlerer Standorte</u> , Biotoptyp 42.20 mit 14 ÖP/m ² = Defizit von 7 ÖP/m ² 100 m² - Pflanzung erfolgt Frühjahr 2021 (Technikgebäude) 161 m² - Anpflanzung erfolgt im Zuge der Bebauung	-7	-1.827	
35.12	Mesophytische Saumvegetation PFG 6	394	14	5.516	Änderung des Entwicklungsziels von mesophytischer Saumvegetation zu <u>grasreicher ausdauernder Ruderalvegetation</u> , Biotoptyp 35.64 mit 11 ÖP/m ² = Defizit von 3 ÖP/m ² G1 247 m² - entfällt vollständig G5 147 m² - Anpflanzung erfolgt im Frühjahr 2021 (Technik)	-14 -3	3.458 -441	
	<u>Kompensationsmaßnahme:</u> Maßnahme 16 (11 alt), Fl.-St 8163/5 Entfernen von Betonhalbschalen im Mühlebach – 3.146 BWP				bereits vollzogen 2004			
	<u>Kompensationsmaßnahme:</u> Maßnahme 11 (18 alt), Fl.-St 736 Naturnahe Uferbefestigung und Uferbepflanzung mit Schwarzerlen und Weiden – 4.400 BWP				bereits vollzogen 2005			
	Gegenüberstellung der Ausgleichsmaßnahmen						-6.706	7.188

5 Bezug zum Bebauungsplan „Kirchhofäcker – 1. Änderung“

Der Bebauungsplan „Kirchhofäcker“ der Gemeinde Hilzingen mit Satzungsbeschluss vom 19.05.2009 wird im südlichen Teil durch den Bebauungsplan „Kirchhofäcker – 1. Änderung“ auf einer Fläche von 0,3811 ha geändert. Nachdem für die geplante Nutzung als Mischgebiet aktuell kein Bedarf besteht, soll auf der Fläche südlich des Friedhofs Wohnraum geschaffen und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Die Grundflächenzahl von 0,4 wird für das Allgemeine Wohngebiet aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Planauszug Bebauungsplan „Kirchhofäcker – 1. Änderung“ Gemarkung Schlatt am Randen



Zur Regelung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden die bestehenden Festsetzungen geprüft und auf Seite 9 im Auszug vom Grünordnungsplan dargestellt. Bei gleichbleibender GRZ wird auf eine erneute Bilanzierung des Schutzgut Bodens verzichtet.

Eine wesentliche Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan bildet der Verzicht auf Grünfläche G1. Das darin enthaltene Pflanzgebot PFG2, zur Anpflanzung von 7 Straßenbäumen erster Ordnung, wird in ein neues Pflanzgebot PFG2 mit 6 (3 + 3) Straßenbäumen übernommen.

Durch das Flächenpflanzgebot PFG 3 der Baumzone, werden auf den sechs privaten Grundstücken insgesamt 12 Bäume angepflanzt, sieben mehr als im ursprünglichen Bebauungsplan gefordert.

6 Fotodokumentation (25.06. und 02.11.2020)



Baumerhalt durch Pflanzbindung von drei Obstbäumen



Baumerhalt durch Pflanzbindung von vier heimischen Hochstämmen erster Ordnung



Fehlende Randeingrünung am Technik-
gebäude auf privater Fläche (PFG3, PFG5)

und der 10 Obsthochstämmen auf
öffentlicher Fläche (PFG1, PFG4)



Fehlende Baumreihe entlang Straße (PFG2)



und westlicher Siedlungsgrenze (PFG3, PFG5, PFG6)

7 Zusammenfassung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Kirchhofäcker“ in Schlatt am Randen, der Gemeinde Hilzingen, aus dem Jahr 2009, wird im Rahmen eines Monitoring auf die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich, erstmalig durch Ortsbegehung überprüft und mit dem aktuell im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Kirchhofäcker - 1. Änderung“ abgeglichen. Zudem wurde die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Schutzgut Flora/Fauna aktualisiert.

Die Ortsbegehung hat ergeben, dass nicht alle Maßnahmen umgesetzt wurden. Mit begründet ist dies u.a. durch die nicht umgesetzte Bebauung des geplanten Mischgebiets, südlich des Friedhofs. Pflanzbindungen der zum Erhalt festgesetzten Bäume wurden berücksichtigt, ebenso der Ausgleich des Defizits über zwei externe Kompensationsmaßnahmen aus dem Ökokonto.

Der Bebauungsplan „Kirchhofäcker“ wird im südlichen Teil durch den Bebauungsplan „Kirchhofäcker – 1. Änderung“ geändert. Die Nutzungsänderung, von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet (WA), führt bei einer gleichbleibenden Grundflächenzahl von 0,4, zu keinen Veränderungen im Schutzgut Boden. Dieser wird daher nicht näher betrachtet.

Das ermittelte Defizit, in Höhe von **-6.706 ÖP**, verursacht durch den Wegfall der Grünfläche G1 und die Verschlechterung ursprünglich angesetzter Biotoptypen, wird durch das Flächen-Pflanzgebot (PFG2), je 400 m² ist auf den privaten Wohngrundstücken ein Baum anzupflanzen und weitere Baumpflanzungen, mit **+7.188 Ökopunkten**, ausgeglichen.

Entsprechend dem dargelegten Zeithorizont ist die fehlende Gehölzpflanzung des nördlichen Mischgebiets im Frühjahr 2021 durchzuführen. Die weiteren Anpflanzungen, die die privaten Grundstücksflächen betreffen, werden im Zuge der geplanten neuen Wohnbebauung erfolgen.

Max. 3 Jahre nach Eingriffsende sind die Maßnahmen erneut zu prüfen.

Hilzingen, den 08. Juni 2021

Beate Schirmer
Freiraumplanung
Peter-Thumb-Str. 6
78247 Hilzingen
b.schirmer@freiraumplanung-schirmer.de

