



ANHANG 1  
EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ  
ZUM BEBAUUNGSPLAN

**„GEWERBE GEBIET HIRSCHÄCKER, 1. ERWEITERUNG  
UND 3. ÄNDERUNG“**

IN FICHTENBERG

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>3</b>
<b>A.1. Gesamtbilanz Eingriffsregelung</b>	<b>3</b>
<b>A.2. Bilanz Schutzgüter</b>	<b>4</b>
A.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen	4
A.2.2 Schutzgut Boden	5
A.2.3 Schutzgut Grundwasser	6
A.2.4 Schutzgut Klima und Luft	6
A.2.5 Schutzgut Landschaft	6
<b>A.3. Bilanz Externe Kompensation</b>	<b>7</b>
<b>A.4. Zusammenfassung</b>	<b>8</b>

---

## EINGRIFFSREGELUNG

### A.1. Gesamtbilanz Eingriffsregelung

#### Planintern

Schutzgut	bisherige Wert in Punkten	geplante Werte in Punkten	Differenz in Ökopunkten				
			Tiere und Pflanzen	Boden	Oberflächenwasser	Klima und Luft	Landschaft
Tiere und Pflanzen	41.760	34.110	-7.650				
Boden	24.527	21.753		-2.773			
Oberflächenwasser	verbal argumentativ				-		
Klima / Luft	verbal argumentativ					-	
Landschaftsbild	verbal argumentativ						-

#### Ausgleichsbilanz

Schutzgut	Ausgleich planintern	Ausgleich planextern	Differenz	Ausgleich monetärer
Tiere und Pflanzen	-7.650	10.710	3.060	
Boden	-2.773	0	-2.773	
Oberflächenwasser	verbal argumentativ			
Klima / Luft				
Landschaftsbild				
<b>Summe (Ökopunkte)</b>	<b>-10.423</b>	<b>10.710</b>	<b>287</b>	-

## A.2. Bilanz Schutzgüter

### A.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Erfassungs- und Auswertungsbogen							Bestand
Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktor zur referenzierenden Prüfmerkmale	Biotoptwert	Fläche (m <sup>2</sup> ) bzw. Stück	Ökopunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	8 - 19	1,0	13	2.480	32.240
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	17	10 - 27	1,0	17	350	5.950
45.10-45.30b	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	6	3 - 6	1,0	510	7	3.570
<b>Summe</b>						<b>2.830</b>	<b>41.760</b>

Erfassungs- und Auswertungsbogen							Planung
Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktor zur referenzierenden Prüfmerkmale	Biotoptwert Planung	Fläche (m <sup>2</sup> ) bzw. Stück	Ökopunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	8 - 13	1,0	13	2.370	30.810
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	14	10 - 17	1,0	14	140	1.960
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1	1,0	1	320	320
45.10-45.30b	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	6	3 - 6	1,0	510	2	1.020
<b>Summe</b>						<b>2.830</b>	<b>34.110</b>

#### Bilanz

Gebiet	Status	Ökopunkte gesamt
Bestand	Punkte vor dem Eingriff	41.760
Planung	Punkte nach dem Eingriff	34.110
<b>Summe</b>		<b>-7.650</b>

#### Definition der naturschutzfachlichen Bedeutung:

keine bis sehr geringe (1-4); geringe (5-8); mittlere (9-16); hohe (17-32); sehr hohe (33-64)

#### Wertstufen:

keine bis sehr gering (1); gering (2); mittel (3); hoch (4); sehr hoch (5)

## A.2.2 Schutzgut Boden

Erfassungs- und Auswertungsbogen						Bestand			
Gebiet Bestand	Fläche (m²)	Wertstufen vor dem Eingriff				Ökopunkte			
Bodenfunktion		S	N	W	F	S	N	W	F
<b>Flächen im Geltungsbereich</b>									
versiegelte Flächen	0		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	0		0	0	0	0	0	0	0
offene Flächen	2.830		2	1	3,5	0	22.640	11.320	39.620
<b>Summe</b>	<b>2.830</b>					<b>0</b>	<b>22.640</b>	<b>11.320</b>	<b>39.620</b>

Erfassungs- und Auswertungsbogen						Planung			
Gebiet Planung	Fläche (m²)	Wertstufen nach dem Eingriff				Ökopunkte			
Bodenfunktion		S	N	W	F	S	N	W	F
<b>Flächen im Geltungsbereich</b>									
versiegelte Flächen	320		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	0		0	0	0	0	0	0	0
offene Flächen	2.510		2	1	3,5	0	20.080	10.040	35.140
<b>Summe</b>	<b>2.830</b>					<b>0</b>	<b>20.080</b>	<b>10.040</b>	<b>35.140</b>

### Bilanz

	Bodenfunktion	Gebiet		Differenz/Gesamt
		Bestand	Planung	
Ökopunkte	S	0	0	0
	N	22.640	20.080	-2.560
	W	11.320	10.040	-1.280
	F	39.620	35.140	-4.480
<b>Summe</b>		<b>24.527</b>	<b>21.753</b>	<b>-2.773</b>

### Bodenfunktionserfüllung und Wertstufen:

keine (0); gering (1); mittel (2); hoch (3); sehr hoch (4)

### Wertstufen – Ökopunkte

1 = 4 Ökopunkte, 2 = 8 Ökopunkte, 3 = 12 Ökopunkte, 4 = 16 Ökopunkte

### Bodenfunktionen:

Sonderstandort für natürliche Vegetation (S); natürliche Bodenfruchtbarkeit (N); Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (W); Filter und Puffer für Schadstoffe (F)

### **A.2.3 Schutzgut Grundwasser**

Verbal argumentativ, siehe Umweltbericht.

**Wertstufen Grundwasser:**

sehr gering (1); gering (2); mittel (3); hoch (4); sehr hoch (5)  
sehr gering (E); gering (D); mittel (C); hoch (B); sehr hoch (A)

### **A.2.4 Schutzgut Klima und Luft**

Verbal argumentativ, siehe Umweltbericht.

**Wertstufen Klima und Luft:**

sehr gering (1); gering (2); mittel (3); hoch (4); sehr hoch (5)  
sehr gering (E); gering (D); mittel (C); hoch (B); sehr hoch (A)

### **A.2.5 Schutzgut Landschaft**

Verbal argumentativ, siehe Umweltbericht.

**Wertstufen Landschaft:**

sehr gering (1); gering (2); mittel (3); hoch (4); sehr hoch (5)  
sehr gering (E); gering (D); mittel (C); hoch (B); sehr hoch (A)

---

### A.3. Bilanz Externe Kompensation

Schutzgut Pflanzen und Tiere							
Erfassungs- und Auswertungsbogen							Bestand
Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Grundwert	Wertspanne	Faktor zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche (m <sup>2</sup> ) bzw. Stück	Bilanzwert
<b>eM1: Anlage einer Streuobstwiese (Pflanzung von 21 Obstbäumen)</b>							
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte	21	12 - 32	1,0	21	4.876	102.396
<b>Summe</b>						<b>4.876</b>	<b>102.396</b>
Erfassungs- und Auswertungsbogen							Planung
Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Grundwert	Wertspanne	Faktor zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche (m <sup>2</sup> ) bzw. Stück	Bilanzwert
<b>eM1: Anlage einer Streuobstwiese (Pflanzung von 21 Obstbäumen)</b>							
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte	21	12 - 27	1,0	21	4.876	102.396
45.10-45.30b	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	6	3 - 6	1,0	510	21	10.710
<b>Summe</b>						<b>4.876</b>	<b>113.106</b>
Gesamt:							<b>10.710</b>

#### **A.4. Zusammenfassung**

Der Ausgleich für die Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Hirschäcker, 1. Erweiterung und 3. Änderung“ in Fichtenberg muss außerhalb des Geltungsbereiches über eine externe Maßnahme geleistet werden.

- Durch die Planung entsteht ein Gesamtdefizit von -10.423 Ökopunkten.

Bei der geplanten externen Maßnahme eM1 handelt es sich um die Anlage einer Streuobstwiese mit 21 Obstbäumen. Die Maßnahme ist unter Anhang 2 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Mit der Umsetzung der externen Maßnahme eM1 ist der erforderliche Ausgleich für die Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Hirschäcker, 1. Erweiterung und 3. Änderung“ in Fichtenberg erbracht.

---