

**Landkreis Sigmaringen**  
**Stadt Pfullendorf**  
**Gemarkung Pfullendorf**

**Bebauungsplan "Obere Bussen III"**

**Erläuterungsbericht**  
**zur Darstellung und Begründung der Kompensationsmaßnahmen**

**Anlage 3 zur**  
**Begründung des Bebauungsplans "Obere Bussen III"**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Bestand</b>	2
<b>2. Eingriff</b>	4
2.1 Schutzgut „Boden“	4
2.2 Schutzgut „Tiere und Pflanzen“	4
2.3 Biotopwertbilanzierung	5
2.4 besonderer Artenschutz	7
2.5 Vermeidungsmaßnahmen	7
2.6 Minimierungsmaßnahmen	7
2.7 Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen)	10
2.8 Monitoring	11
<b>3. Fazit</b>	11

### **1. Bestand**

Die Stadt Pfullendorf beabsichtigt, am östlichen Stadtrand ein Wohnbaugebiet mit 40 Bauplätzen auszuweisen. Dieses Vorhaben erstreckt sich über eine Fläche von ca. 4,4 ha.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Obere Bussen III" befinden sich gegenwärtig intensiv genutzte Ackerflächen. Die Feldflur ist ausgeräumt. Im Norden befindet sich entlang der Friedhofstraße ein ca. 6 bis 8 m breiter Grünstreifen mit einer Reihe aus mittelalten Birnbäumen. Im Süden grenzt die bestehende Wohnbebauung des Wohngebietes „Obere Bussen II“ direkt an den Geltungsbereich an.

Folgende Biotoptypen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden:

- Grasbewachsene Straßenböschung (LfU 33.41)
- Intensivacker (LfU 37.10)
- bituminös befestigter Fahrweg (LfU 60.10)
- Graswege und Ackerrandstreifen (LfU 60.25)

Der Geltungsbereich stellt eine ausgeräumte und intensiv genutzte Feldflur mit einer, aus naturschutzfachlicher Sicht unterdurchschnittlichen Wertigkeit dar. Am westlichen Ende der Birnbaumreihe entlang der Friedhofstraße steht noch ein alter Apfelbaum, der artenschutzrechtlich relevant ist.

Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf (Fortschreibung 2025) vom 15.11.2017 sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Mischgebiet (MI) vor.

Nach dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg liegt die Wertigkeit für die landwirtschaftlichen Flächen im Feinmodul bei 4 Punkten (Acker) bzw. 8 Punkten (Straßenböschung mit Birnbäumen), was eine geringe Wertigkeit im Sinne der Bedeutung im ökologischen Nutzen darstellt.

Der Geltungsbereich wurde im Frühjahr/Sommer 2022 artenschutzrechtlich auf das Vorkommen von Vögeln des Offenlandes unter besonderer Berücksichtigung der Feldlerche untersucht. Laut Ergebnis des Endberichtes kommt es im weiteren Verlauf zum Verlust von zwei Feldlerchenrevieren am Westhang des „Bussen“ (Abstand ca. 120 m bzw. 170 m). Diese zwei verlorengehenden Brutreviere sind im Rahmen der „Feldlerchenmaßnahmen Kehlachtal“ jedoch bereits planerisch ausgeglichen, so dass weitere funktionserhaltende vorgezogene CEF-Maßnahmen zur Kompensation nicht erforderlich werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Obere Bussen III" liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Biotope nach § 33 NatSchG kommen im Geltungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung nicht vor.

Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich das Biotop „Straßenhecken L194 nordöstlich Pfullendorf“, Nr. 8021-437-9033 in einer Entfernung von ca. 30 m.

## **2. Eingriff**

### 2.1 Schutzgut „Boden“

Die Nettoneuversiegelung beim Oberboden beträgt nach Umsetzung des Bebauungsplans "Obere Bussen III" ca. 18.550 m<sup>2</sup>. Dabei entsteht ein Kompensationsbedarf durch die Minderung der Wertigkeit in den Bodenfunktionen von 272.454 Wertpunkten (siehe Berechnung in Anlage 4).

### 2.2 Schutzgut „Tiere und Pflanzen“

Zur Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut "Tiere und Pflanzen" wurde mit dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg eine Biotopwertbilanz aufgestellt. Die darin ausgewiesenen Biotopwerte werden für den Geltungsbereich vor und nach der Maßnahme gegenübergestellt.

Eine Prüfung der Funktion des Geltungsbereichs als Lebensraum für Vogelarten der Feldflur hat ergeben, dass die Feldlerche im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit zwei Revieren vorkommt. Die Umsetzung des Vorhabens führt also zu einem direkten Lebensraumverlust von 2 Feldlerchenrevieren. Diese zwei verlorengehenden Brutreviere sind im Rahmen der „Feldlerchenmaßnahmen Kehlachtal“ jedoch bereits planerisch ausgeglichen, so dass weitere funktionserhaltende vorgezogene CEF-Maßnahmen zur Kompensation nicht erforderlich werden.

### 2.3 Biotopwertbilanzierung

Die u.a. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde nach dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg durchgeführt. Nach diesem Bewertungssystem können den aktuellen und zukünftigen Nutzungsformen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Obere Bussen III" folgende Wertstufen nach den Belangen des Artenschutzes zugeordnet werden:

Bestand				
LfU-Nr.	Biotoptyp	Wertpunkte nach Feinmodul	Fläche in m <sup>2</sup> Bestand	Wertpunkte gesamt
33.40	Grasböschung	8	1.340	10.720
37.11	Intensivacker	4	39.970	159.880
60.10	Straßen und versiegelte Flächen	1	550	550
60.24	geschotterter Feldweg	2	1.060	2.120
60.50	Straßenbegleitgrün und Grünstreifen	4	1.080	4.320
	Summe Bestand		44.000	177.590

Tabelle 1

Die Bewertung der vorhandenen Baumreihe erfolgt gemäß ÖKVO, Nr. 45.30a wie in der folgenden Tabelle dargestellt.

Baumart	StU in cm	Punktwert nach Feinmodul/ÖKVO Nr. 45.30a	Wertpunkte
Apfelbaum	125	6	750
Birnbaum	80	5	400
Birnbaum	80	5	400
Birnbaum	80	5	400
Birnbaum	80	5	400
Birnbaum	80	5	400
Birnbaum	80	5	400
Birnbaum	80	5	400
Birnbaum	80	5	400
Wertpunkte gesamt			3.950

Tabelle 2

Wertpunkte gemäß Bestand (Fläche)	=	177.590 Pkte
+ Wertpunkte der bestehenden Bäume auf Straßenböschung	=	3.950 Pkte
<hr/>		
Wertpunkte Bestand gesamt	=	181.540 Pkte

Planung				
LfU-Nr.	Biotoptyp	Wertpunkte nach Planungsmodul	Fläche in m <sup>2</sup> Bestand	Wertpunkte gesamt
33.40	Grasböschung	8	3.750	10.720
41.10	Pflanzgebote	10	2.790	52.000
60.10	Bauwerke, Straßen und versiegelte Flächen	1	18.050	18.050
60.40	Landschaftsrasen in Versickerungsbecken	8	3.400	27.200
60.50	Straßenbegleitgrün und Grünstreifen	4	1.080	4.320
60.62	Hausgärten, private Grünflächen	6	14.930	89.580
	Summe Planung		44.000	197.050

Tabelle 3

Die Bewertung der neu zu pflanzenden Einzelbäume erfolgt gemäß ÖKVO, Nr. 45.30b wie in der folgenden Tabelle dargestellt. Berücksichtigt wird der Stammumfang der Neupflanzungen nach 25 Jahren.

Baumart	StU in cm*	Punktwert nach Planungsmodul/ÖKVO	Wertpunkt pro Baum	Stückzahl	Summe Wertpunkte
Feldahorn	50	5**	250	2	500
Spitzahorn	60	5**	300	1	300
Roskastanie	60	4**	240	2	480
Hainbuche	60	5**	300	2	600
Ginkgo	60	4**	240	1	240
Walnuss	60	4**	240	1	240
Wildapfel	50	5**	250	2	250
Wildbirne	60	5**	300	2	600
Vogelkirsche	60	5**	300	2	600
Stieleiche	50	5**	250	2	500
Mehlbeere	60	5**	300	1	300
Eberresche	50	5**	250	1	250
Elsbeere	50	5**	250	1	250
Winterlinde	60	6**	360	2	720
Feldulme	60	6**	360	1	360
			<b>Gesamt</b>	<b>23</b>	<b>6.190</b>

Tabelle 4

\* nach 25 Jahren

\*\* Bewertung gemäß ÖKVO Nr. 45.30b

Wertpunkte gemäß Planung (Fläche)	=	197.050 Pkte
+ Wertpunkte der bestehenden Bäume auf Straßenböschung	=	3.950 Pkte
+ Wertpunkte der neu gepflanzten Bäume	=	6.190 Pkte
<hr/>		
Wertpunkte Planung gesamt	=	207.190 Pkte

Gegenüberstellung der Wertpunkte von Bestand und Planung:

Wertpunkte Bestand insgesamt	=	181.540 Pkte
- Wertpunkte Planung insgesamt	=	207.190 Pkte
<hr/>		
Biotopwertdifferenz	=	- 25.650 Pkte

Die Biotopwertbilanz zeigt, dass durch die Anlage eines Wohngebietes auf einer intensiv landwirtschaftlichen Fläche ein Punkteüberschuss von 25.650 Ökopunkten entsteht.

Damit besteht für das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ kein Kompensationsbedarf.

#### 2.4 besonderer Artenschutz

Im Frühjahr 2022 wurde im Plangebiet und dessen Umgebung eine artenschutzrechtliche Untersuchung vom Büro SeeConcept durchgeführt. Die Prüfung hat ergeben, dass in der Feldflur östlich des Plangebiets zwei Feldlerchenreviere vorhanden waren. Andere planungsrelevante Tierarten konnten im Plangebiet und dessen Wirkungsbereich in der Umgebung nicht nachgewiesen werden.

Der zu erwartende Verlust von zwei Feldlerchenrevieren am Westhang des „Bussen“ in einer Entfernung von 120 bzw. 170 m zum Geltungsbereich ist im Rahmen der „Feldlerchenmaßnahmen Kehlachtal“ bereits planerisch ausgeglichen, so dass weitere funktionserhaltende CEF-Maßnahmen zur Kompensation nicht erforderlich sind.

#### 2.5 Vermeidungsmaßnahmen

Entlang der Friedhofstraße werden 8 Birnbäume im Bestand erhalten. Der Erhalt wird als Pflanzbindung in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein ebenfalls dort sich befindender Apfelbaum wird zusätzlich in diese Pflanzbindung aufgenommen.

## 2.6 Minimierungsmaßnahmen

Die Maßnahme findet außerhalb der Vogelbrutzeiten statt.

Überschüssiger Oberboden wird gemäß dem "Leitfaden zur Erhaltung fruchtbaren und rekultivierfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" während der Bauzeit auf einer begrünten Oberbodenmiete gelagert.

Das Oberflächenwasser wird in einem zentralen Retentions- und Versickerungsbecken über die Bodenpassage versickert.

Die mit **pfg1 bis pfg3** gekennzeichneten Flächen werden mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Planeintrag in lockeren Gruppen gepflanzt. Die Mahdarbeiten der Grünflächen erfolgen zweimal im Jahr in den Monaten Juni und September. Das Schnittgut wird abtransportiert.

Die Gehölzauswahl für die Pflanzgebote ist aus den unten aufgeführten Listen zu entnehmen.

### **Pflanzgebot pfg1**

#### Sträucher:

Kanadische Felsenbirne	<i>Amelanchier canadensis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Kartoffelrose	<i>Rosa rugosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>



## **Pflanzgebot pfg2**

### Bäume:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Ginkgo	<i>Ginkgo biloba</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

## **Pflanzgebot pfg3**

### Bäume:

Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Feldulme	<i>Ulmus laevis</i>

### Sträucher:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Die Pflanzgebote **pfg1 bis pfg3** dienen der Einbindung des Baugebiets in die Umgebung und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

## 2.7 Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen)

Zusammen mit dem Eingriff in das Schutzgut „Boden“ ergibt sich für den Bebauungsplan „Obere Bussen III“ folgender Kompensationsbedarf:

Für das Schutzgut „Boden“	272.454 Wertpunkte
Abzügl. Wertpunkteüberschuss im Schutzgut „Tiere und Pflanzen“	- 25.650 Wertpunkte
Gesamt	246.804 Wertpunkte

Dieser Kompensationsbedarf wird wie folgt ausgeglichen:

Verwendung der Ökopunkte aus Maßnahme „Hackenbracht“	167.010 Wertpunkte
Abbuchung von Ökokontomaßnahme „Wattenreute, Flst. 899“	79.794 Wertpunkte

Der Kompensationsbedarf von 246.804 Wertpunkten wird vollständig durch die Verwendung von Ökopunkten verschiedener Ökokontomaßnahmen ausgeglichen.

## 2.8 Monitoring

Die Kontrolle der Feldlerchen-CEF-Maßnahmen ist vertraglich geregelt. Es findet einmal im Jahr eine Erfolgskontrolle durch ein fachkundiges Planungsbüro statt. Dazu wird ein kurzer Sachstandsbericht mit Vermerk im Ökokonto an das Landratsamt Sigmaringen übergeben. Die Stadt Pfullendorf wird die Maßnahmen zu den jeweiligen Ackerbewirtschaftungen veranlassen und die Durchführung durch ein fachkundiges Planungsbüro überwachen.

### 3. Fazit

Durch die beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der Eingriff durch das geplante Vorhaben in Natur und Landschaft so weit wie möglich reduziert. Der Kompensationsbedarf von 246.804 Wertpunkten wird vollständig durch die Verwendung von Ökopunkten verschiedener Ökokontomaßnahmen ausgeglichen.

Aufgestellt: 88348 Bad Saulgau, den 06.12.2023  
Ingenieurbüro Karcher GmbH  
Poststraße 10  
88348 Bad Saulgau  
Tel.: 07581 / 537333  
E-Mail: [info@ingenieurbuero-karcher.de](mailto:info@ingenieurbuero-karcher.de)