

# Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung Ergänzungssatzung „Hauser Weg“

Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, Gemarkung Oberrimsingen, Ortsteil Grezhausen



**Bearbeitung:** Raphael Prautzsch (B.Sc. Umweltwissenschaften)

**Auftraggeber:** Wolfgang Dinkel

**Stand:** 18. Februar 2026

## 1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Der Ortsteil Grezhausen der Stadt Breisach liegt südwestlich des Ortsteils Oberrimsingen. Die kleine Ortschaft ist überwiegend geprägt durch Wohngebäude und landwirtschaftlich genutzte Gebäude.

Am 21.10.2014 wurde die Ergänzungssatzung „Hauser Weg“ vom Gemeinderat der Stadt Breisach am Rhein beschlossen. Diese ermöglicht den Bau von Wohngebäuden innerhalb von zwei Baufenstern am nördlichen Ortsrand von Grezhausen, östlich der Möhlinstraße.

Das erste der geplanten Gebäude wurde in der Zwischenzeit gebaut. Das zweite Baufenster soll nun bebaut werden. Im Rahmen der aktuellen Planänderung soll das Baufenster gedreht und um etwa 120 m<sup>2</sup> vergrößert.

Da von einer ausgleichspflichtigen Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG auszugehen ist, ist der Eingriff gemäß § 15 BNatSchG zu kompensieren. Das nach § 17 Abs. 4 BNatSchG erforderliche Eingriffs-Ausgleichs-Konzept wird im Folgenden vorgenommen.

Die ursprüngliche Bilanzierung liegt bereits einige Jahre zurück und ist in Teilen nicht mehr nachvollziehbar. Um eine aktuelle, nachvollziehbare und konsistente Bewertung der tatsächlichen und geplanten Flächeninanspruchnahme vorzunehmen, wird daher die gesamte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung von 2014 aktualisiert und fachlich überprüft.

Die von der Ergänzungssatzung betroffene Fläche ist insgesamt 2.805 m<sup>2</sup> groß. Die Fläche ist aufgeteilt in den südlichen Teilbereich mit einer Fläche von 1.073 m<sup>2</sup> auf den Flurstücken 2420/2 und 2420, welcher bereits bebaut wurde und den nördlichen Teilbereich mit einer Fläche von 1.732 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 2930, welcher zukünftig bebaut werden soll. Hinzu kommt eine auf Flurstück 2932 als Ausgleichsmaßnahme geplante und teilweise schon durchgeführte Entwicklung eines Streuobstbestandes auf 1.650 m<sup>2</sup> sowie eine auf Flurstück 2420/2 geplante und teilweise durchgeführte Pflanzung einer Hecke auf 90 m<sup>2</sup>.

Zur Überprüfung und Aktualisierung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung aus der Ergänzungssatzung von 2014 wird die Bilanzierung in drei getrennten Prüfschritten durchgeführt. Im ersten Schritt wird der bereits durchgeführte Eingriff beim Bau des Gebäudes auf den südlichen Flurstücken 2420/2 und 2420 überprüft und aktualisiert (Kapitel 2). Im zweiten Schritt wird die geplante Bebauung auf dem nördlichen Flurstück 2930 bilanziert inklusive der im Baubereich vorgenommenen Ausgleichsmaßnahme (Kapitel 3). In Kapitel 5 wird die externe Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 2932 und Flurstück bilanziert.



Tabelle 1: Biotoptypen vor der Bebauung des südlichen Grundstücks. Flächengrößen aus der Ergänzungssatzung von 2014

Biotoptyp	Code	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wert	Ökopunkte (m <sup>2</sup> x Wert)
Saumvegetation	35.11	4	12	48
Hoffläche (unbefestigte Wegeflächen mit rudimentärer Trittsvegetation)	60.24	283	3	849
Hofflächen mit Ablagerungen (Holz-, Steinhäufen mit teilweise Bewuchs)	60.24	313	5	1.565
Fettwiese	33.41	473	13	6.149
<b>Gesamt</b>		<b>1.073</b>		<b>8.611</b>

Tabelle 2: Biotoptypen nach der Bebauung des südlichen Grundstücks.

Biotoptyp	Code	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wert	Ökopunkte (m <sup>2</sup> x Wert)
Bebauung (Baugrenzen und zulässige Nebenanlagen)	60.21	670	1	670
Hausgarten	60.60	387	6	2.322
Doppelreihige, dichte Feldhecke*	41.22	16	11**	176
<b>Gesamt</b>		<b>1.073</b>		<b>3.168</b>

\*Die Pflanzung der Hecke ist noch nicht erfolgt. Sie wird auf 316 m<sup>2</sup> auf Flurstück 2930 weitergeführt und muss entsprechend den Vorgaben aus der Bilanzierung in der Ergänzungssatzung von 2014 durchgeführt werden. Für die verschiedenen standortheimischen Gehölzarten werden folgende Arten empfohlen:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
- Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Feld-Ulme (*Ulmus minor*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

\*\* Es erfolgt ein Abzug von 20% der Ökopunkte des Planungsmoduls, da durch den angrenzenden Garten von einer gewissen Störwirkung sowie einem regelmäßigen Schnitt der Hecke ausgegangen werden kann.

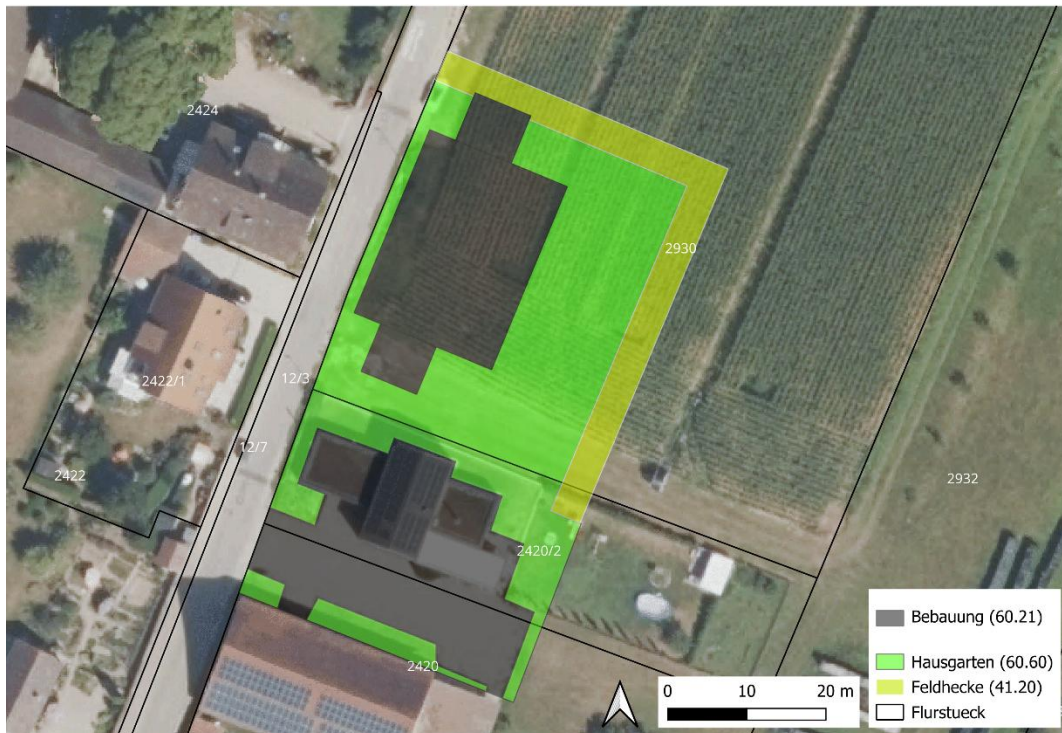


Abbildung 2: Lagekarte der Biotoptypen im Eingriffsbereich

Insgesamt fällt durch den Vergleich des Ausgangszustands und des Planungszustands aufgrund der Biotoptypen ein Defizit in Höhe von **5.443 Ökopunkten** an.

## 2.2 Boden

Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden: Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sog. Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freiflächen vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit.

Durch den durchgeführten Eingriff wurden 670 m<sup>2</sup> (Gebäude, Nebenanlagen, Hoffläche) neu versiegelt. Die Bodenfunktionen gehen an den entsprechenden Bereichen vollständig verloren.

Um den Kompensationsbedarf zu berechnen, wird der Mittelwert der Bodenfunktionen mit dem Faktor 4 multipliziert, um auf die entsprechenden Ökopunkte pro Quadratmeter zu kommen. Dieser Wert wird mit den entsprechenden Flächen jeweils vor und nach dem Eingriff multipliziert (siehe folgende Tabellen).

**Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)**

<b>Standort für naturnahe Vegetation</b>	keine hohe oder sehr hohe Bewertung	
<b>Natürliche Bodenfruchtbarkeit</b>	mittel bis hoch (2.5)	
<b>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</b>	LN: sehr hoch (4.0)	Wald: sehr hoch (4.0)
<b>Filter und Puffer für Schadstoffe</b>	LN: mittel bis hoch (2.5)	Wald: mittel bis hoch (2.5)
<b>Gesamtbewertung</b>	LN: 3.00	Wald: 3.00

Abbildung 3: Bodenfunktionen des im Planungsgebiets vorkommenden Bodens (BK 50 LGRB 2025).

Tabelle 3: Bewertung der Bodenfunktionen vor dem Eingriff

Fläche	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Wertigkeit der Bodenfunktionen vor dem Eingriff			Gesamt- bewertung	ÖP / m <sup>2</sup>	Summe ÖP
		Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	natürliche Bodenfruchtbarkeit	Filter und Puffer			
Grünflächen	1.073	4,0	2,5	2,5	3	12	12.876
<b>Gesamtgröße</b>	<b>1.073</b>	Summe Schutzgut Boden ÖP Bestand:					<b>12.876</b>

Bewertungsklassen: 0 = keine Funktionserfüllung, 1 = gering, 2 = mittel, 3 = hoch, 4 = sehr hoch

Tabelle 4: Bewertung der Bodenfunktionen nach dem Eingriff

Fläche	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Wertigkeit der Bodenfunktionen vor dem Eingriff			Gesamt- bewertung	ÖP / m <sup>2</sup>	Summe ÖP
		Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	natürliche Bodenfruchtbarkeit	Filter und Puffer			
Versiegelung	670	0	0	0	0	0	0
Grünflächen	403	4,0	2,5	2,5	3	12	4.836
<b>Gesamtgröße</b>	<b>2.724</b>	Summe Schutzgut Boden ÖP Planung:					<b>4.836</b>

Bewertungsklassen: 0 = keine Funktionserfüllung, 1 = gering, 2 = mittel, 3 = hoch, 4 = sehr hoch

Somit muss für die Bebauung auf Flurstück 2420/2 ein Ökopunkte-Defizit von **8.040 Ökopunkten** aufgrund der Bodenfunktionen-Bilanzierung ausgeglichen werden.

## 2.3 Gesamtbilanzierung des schon vorgenommenen Eingriffs auf Flurstück 2420/2

Die Ergebnisse der Bilanzierung des schon vorgenommenen Eingriffs auf Flurstück 2420/2 ergeben abschließend folgendes Ergebnis:

<b>Biotoptypen</b>	Gesamtdefizit zwischen Ausgangszustand und Planungszustand ergibt <b>5.443 Ökopunkte.</b>
<b>Boden</b>	Gesamtdefizit zwischen Ausgangszustand und Planungszustand ergibt <b>8.040 Ökopunkte.</b>
<b>Gesamt</b>	Das Gesamtdefizit beträgt rechnerisch <b><u>13.483 Ökopunkte.</u></b>

## 3 Bilanzierung des Eingriffs auf Flurstück 2930

### 3.1 Biotoptypen

In den folgenden Tabellen werden die Biotoptypen auf der Fläche bewertet, der Ausgangszustand wird in Tabelle 1 dargestellt und der Planungszustand in Tabelle 2. Als Grundlage der Bewertung dient die Ökokontoverordnung für Baden-Württemberg von 2010. Da in der Ergänzungssatzung keine Grundflächenzahl festgelegt wurde, wird mit einer vollständigen Überbauung des Baufensters gerechnet.

Tabelle 5: Biotoptypen vor der Bebauung des nördlichen Teilbereichs.

Biotoptyp	Code	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wert	Ökopunkte (m <sup>2</sup> x Wert)
Acker	37.11	1.273	4	5.092
Ruderalvegetation	35.64	70	11	770
Fettwiese	33.41	389	13	5.057
<b>Gesamt</b>		<b>1.732</b>		<b>10.919</b>

Tabelle 6: Biotoptypen nach der Bebauung des nördlichen Teilbereichs.

Biotoptyp	Code	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wert	Ökopunkte (m <sup>2</sup> x Wert)
Bebauung (Baugrenzen und zulässige Nebenanlagen)	60.21	568	1	568
Hausgarten	60.60	848	6	5088
Doppelreihige, dichte Feldhecke*	41.22	316	11	3.476
<b>Gesamt</b>		<b>1.732</b>		<b>9.132</b>

\*Die Pflanzung der Hecke ist eine Weiterführung der Heckenpflanzung auf dem Flurstück 2420/2 und muss nach denselben Vorgaben ausgeführt werden.

Insgesamt fällt durch den Vergleich des Ausgangszustands und des Planungszustands aufgrund der Biotoptypen ein Defizit in Höhe von **1.787 Ökopunkten** an.

### 3.2 Boden

Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden: Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sog. Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freiflächen vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit.

Durch den durchgeführten Eingriff wurden 568 m<sup>2</sup> (Gebäude, Nebenanlagen) neu versiegelt. Es wird mit einer vollständigen Bebauung des Baufensters gerechnet. Die Bodenfunktionen gehen in den entsprechenden Bereichen vollständig verloren.

Der Boden im nördlichen Planungsteilgebiet ist ein Brauner Auenboden aus Auenlehm und Hochflutlehm (y190) und weist im Gegensatz zum Boden im südlichen Planungsteilgebiet eine geringere Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf auf.

Um den Kompensationsbedarf zu berechnen, wird der Mittelwert der Bodenfunktionen mit dem Faktor 4 multipliziert, um auf die entsprechenden Ökopunkte pro Quadratmeter zu kommen. Dieser Wert wird mit den entsprechenden Flächen jeweils vor und nach dem Eingriff multipliziert (siehe folgende Tabellen).

#### Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

<b>Standort für naturnahe Vegetation</b>	keine hohe oder sehr hohe Bewertung	
<b>Natürliche Bodenfruchtbarkeit</b>	mittel bis hoch (2.5)	
<b>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</b>	LN: mittel bis hoch (2.5)	Wald: hoch bis sehr hoch (3.5)
<b>Filter und Puffer für Schadstoffe</b>	LN: mittel bis hoch (2.5)	Wald: mittel bis hoch (2.5)
<b>Gesamtbewertung</b>	LN: 2.50	Wald: 2.83

Abbildung 4: Bodenfunktionen des im Planungsgebiets vorkommenden Bodens (BK 50 LGRB 2025).

Tabelle 7: Bewertung der Bodenfunktionen vor dem Eingriff

Fläche	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Wertigkeit der Bodenfunktionen vor dem Eingriff			Gesamt- bewertung	ÖP / m <sup>2</sup>	Summe ÖP
		Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	natürliche Bodenfruchtbarkeit	Filter und Puffer			
Grünflächen	1.732	2,5	2,5	2,5	2,5	10	17.320
<b>Gesamtgröße</b>	<b>1.732</b>	<b>Summe Schutzgut Boden ÖP Bestand:</b>					<b>17.320</b>

Bewertungsklassen: 0 = keine Funktionserfüllung, 1 = gering, 2 = mittel, 3 = hoch, 4 = sehr hoch

Tabelle 8: Bewertung der Bodenfunktionen nach dem Eingriff

Fläche	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Wertigkeit der Bodenfunktionen vor dem Eingriff			Gesamt- bewertung	ÖP / m <sup>2</sup>	Summe ÖP
		Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	natürliche Bodenfruchtbarkeit	Filter und Puffer			
Versiegelung	568	0	0	0	0	0	0
Grünflächen	1.164	2,5	2,5	2,5	2,5	10	11.640
Gesamtgröße	<b>1.732</b>	Summe Schutzgut Boden ÖP Planung:					<b>11.640</b>

Bewertungsklassen: 0 = keine Funktionserfüllung, 1 = gering, 2 = mittel, 3 = hoch, 4 = sehr hoch

Somit muss ein Ökopunkte-Defizit von **5.680 Ökopunkten** aufgrund der Bodenfunktions-Bilanzierung ausgeglichen werden.

### 3.3 Gesamtbilanzierung des Eingriffs auf Flurstück 2930

Die Ergebnisse der Bilanzierung ergeben abschließend folgendes Ergebnis:

<b>Biotoptypen</b>	Gesamtdefizit zwischen Ausgangszustand und Planungszustand ergibt <b>1.787 Ökopunkte</b> .
<b>Boden</b>	Gesamtdefizit zwischen Ausgangszustand und Planungszustand ergibt <b>5.680 Ökopunkte</b> .
<b>Gesamt</b>	Das Defizit beträgt rechnerisch <b><u>7.467 Ökopunkte</u></b> .

## 4 Gesamtbilanzierung

Die Ergebnisse der Bilanzierung ergeben abschließend folgendes Ergebnis:

<b>Bilanzierung des Eingriffs auf Flurstück 2420/2</b>	Gesamtdefizit zwischen Ausgangszustand und Planungszustand ergibt <b>13.483 Ökopunkte</b> .
<b>Bilanzierung des Eingriffs auf Flurstück 2930</b>	Gesamtdefizit zwischen Ausgangszustand und Planungszustand ergibt <b>7.467 Ökopunkte</b>
<b>Gesamt</b>	Das Gesamtdefizit beträgt rechnerisch <b><u>20.950 Ökopunkte</u></b> .
<b>Fazit</b>	Der Eingriff wird durch die Pflanzung einer Hecke auf dem Eingriffsgrundstück teilweise ausgeglichen (bereits bilanziert in Tabelle 2 und 6). Es verbleibt ein Defizit von 20.950 Ökopunkten,

welche nicht auf der Fläche selbst ausgeglichen werden können. Diese müssen durch eine externe Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen werden. Diese wird im folgenden Kapitel festgelegt.

## 5 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Um die Beeinträchtigungen der Natur im Rahmen der geplanten Maßnahme auszugleichen, welche als Defizit in Ökopunkten berechnet sind, wurden bereits in der Ergänzungssatzung von 2014 sowie in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag folgende externe Ausgleichsmaßnahmen festgelegt:

### Maßnahme 1: Streuobstwiese

Auf einer Fläche von 1650 m<sup>2</sup> am westlichen Rand des Flurstücks 2932 ist eine extensiv zu bewirtschaftende Streuobstwiese anzulegen. Hierzu sollen 20 hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Die Fläche war zum Zeitpunkt der Festsetzung der Ausgleichsmaßnahme als Ackerfläche vermerkt. Die Flächen unter den Bäumen sind mit einer autochthonen Wiesenmischung einzusäen und zukünftig extensiv zu pflegen. Die Fläche darf nicht gedüngt werden, muss zweimal im Jahr gemäht werden und das Mahdgut muss abgeräumt werden. Durch die vorherige Ackernutzung ist die Entwicklung einer Fettwiese zu erwarten. Sollte sich die Wiese noch weiter über das erwartete Maß hinaus positiv entwickeln, ist eine Nachbilanzierung der Fläche und höhere Einstufung der Situation bezüglich der Aufwertung möglich. Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

Im Zuge der Bebauung des südlichen Teilgebiets wurden bereits 8 Bäume gepflanzt. Der Zustand dieser Bäume ist zu überprüfen und ggf. eingegangene Bäume müssen ersetzt werden. Weitere 12 Bäume sind nach der Bebauung des nördlichen Teilgebiets zu pflanzen.

Tabelle 9: Bilanzierung der beiden externen Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme	Biotoptyp davor	Wert davor	Biotoptyp Planung	Wert Planung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung / m <sup>2</sup>	Ökopunkte (m <sup>2</sup> x ΔWert)
1. Streuobstwiese	Acker* (37.11)	5	Streuobstbestand auf Fettwiese mittlerer Standorte (45.30b)	19	1.650	14	23.100
<b>Gesamtaufwertung</b>							<b>23.100</b>

\* Zum Zeitpunkt der Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen war die Ausgleichsfläche als Acker ausgewiesen. In der damaligen Bilanzierung wurden 14 Ökopunkte als Aufwertung angesetzt, weshalb davon ausgegangen wird, dass der Acker aufgrund wertgebender Arten um einen ÖP aufgewertet wurde.



Abbildung 5: Karte der geplanten und teilweise schon durchgeführten externen Ausgleichsmaßnahmen  
Verrechnet mit dem Defizit von 20.950 Ökopunkten ergibt sich ein Plus von 2.150 Ökopunkten.

## 6 Gesamtbewertung

Im Zuge der Änderung der Ergänzungssatzung „Hauser Weg“ von 2014 wurde der Eingriff auf Flurstück 2420/2 und 2930 eingehend untersucht und entsprechend der Ökokontoverordnung bilanziert.

Als Folge der Baumaßnahmen wurde ein Defizit von 20.950 Ökopunkten errechnet. Um dieses Defizit auszugleichen, bedarf es eines Ausgleichs in Form der Erweiterung des Streuobstbestands auf Flst. 2932. Diese Ausgleichsmaßnahme wurde bereits in der Ergänzungssatzung von 2014 beschrieben und in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag festgeschrieben.

Im Zuge der Baumaßnahmen auf Flst. 2420/2 wurden bereits acht Streuobstbäume auf Flst. 2932 gepflanzt. Der Zustand dieser Bäume ist zu überprüfen und ggf. eingegangene Bäume sind zu ersetzen. Zudem müssen weitere 12 Bäume gepflanzt und gepflegt werden. Die fachlich korrekte Umsetzung der Maßnahme wird durch eine Umweltbaubegleitung überwacht.

In der Ergänzungssatzung von 2014 und im öffentlich-rechtlichen Vertrag wurde außerdem eine Heckenpflanzung entlang der nordöstlichen Flurstücksgrenze von Flst. 2420/2 festgelegt, welche bereits durchgeführt worden sein sollte. Bei der Überprüfung dieser Maßnahme wurde festgestellt, dass die Hecke auf Flst. 2420/2 nicht den festgelegten umweltfachlichen Anforderungen entspricht. Die Hecke weist nicht die erforderliche Länge, Breite und Artzusammensetzung auf. An einer Stelle der geplanten Hecke wurde ein Schuppen errichtet. Nach der aktualisierten Bilanzierung ist diese Heckenpflanzung allerdings nicht mehr als Ausgleich erforderlich.

Nach vollständiger und fachgerechter Umsetzung der Anlage der Streuobstwiese ist der Ausgleich für die Baumaßnahmen inklusive der Vergrößerung des Baufensters erbracht. Dies wird durch eine UBB überwacht. Ein zusätzlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.