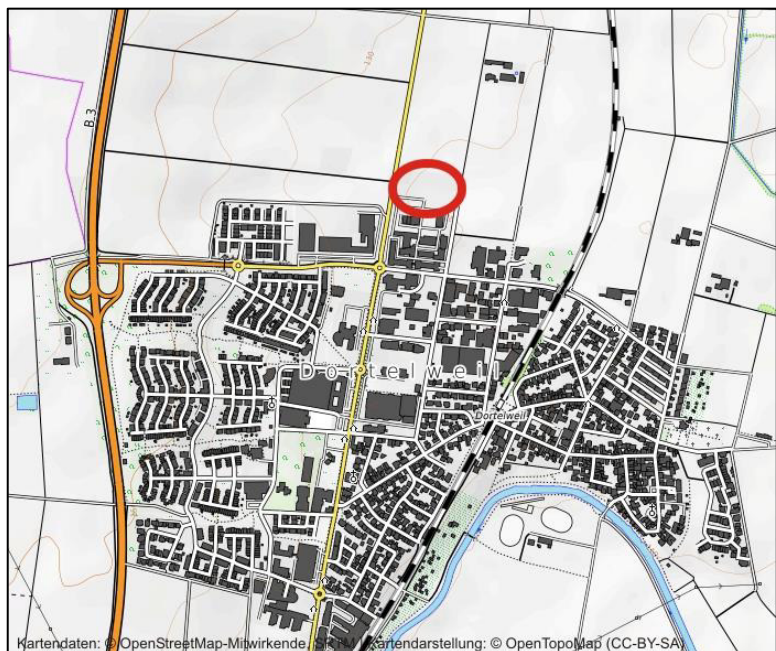


**Bebauungsplan "Theaterwerkstätten Dortelweil"**  
**(Entwurf)**



**Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**  
**Stand: 30.07.2019**

## 1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Mit Hilfe dieser überschlägigen Bilanzierung sollen die aufgrund der vorliegenden Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und den Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt werden, die sich bereits aus der Planung ergeben.

Dadurch soll für die bauleitplanerische Abwägung, in der gemäß § 1a Abs. 2 Ziff. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind, eine quantifizierbare Grundlage geschaffen werden.

## 2 Bewertungsmethodik

Um festzustellen, inwieweit der ökologische Wert des Plangebietes nach der Bauausführung dem jetzigen Geländewert entspricht, wird jedem unterschiedlichen Biotop-/Nutzungstyp (Bestand und Planung) eine Wertzahl zugeordnet. Dieser Punktwert wird mit der jeweiligen Flächengröße multipliziert; das Produkt dieser Multiplikation gibt den gesamten Punktwert der betreffenden Fläche an. Somit lässt sich der Gesamtwert des Bestandes wie der Planung sowie die Differenz der beiden Werte berechnen.

Die Methodik orientiert sich an der Kompensationsverordnung (KV) des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom 01.09.2005 (GVBl. I S. 624 vom 13.09.2005), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 642 vom 28.12.2010). In dieser Verordnung ist eine Wertliste nach Standard-Nutzungstypen enthalten, die die Nutzungstypen klassifiziert und jedem eine bestimmte Anzahl von Wertpunkten pro Flächeneinheit zuordnet.

Diese vorgegebenen Flächenklassifizierungen beruhen allerdings auf einer idealen Typisierung bzw. Standardisierung und müssen insofern in der konkreten Situation stets überprüft und gegebenenfalls abgeändert werden. Dies bedeutet, dass die der Kompensationsverordnung anliegende Wertliste der Standard-Nutzungstypen den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasst werden muss. Diese Bewertungskorrektur erfolgt analog zu Anlage 2 KV Nr. 2.3 durch einen Zu- oder Abschlag von bis zu 10 Wertpunkten je Flächeneinheit.

Um bei dieser Quantifizierung eine Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten, erfolgt eine Stufung des Korrekturzu- bzw. -abschlags, wobei den Stufen jeweils eine Bewertung zugeordnet wird.

Abweichung vom Standard-/Nutzungstyp	Auf- bzw. Abwertungsstufen
– sehr groß	(Stufe 1) +/- 10
– groß	(Stufe 2) +/- 8
– mittel	(Stufe 3) +/- 6
– mäßig	(Stufe 4) +/- 4
– gering	(Stufe 5) +/- 2

Einen Sonderfall stellen Einzelbäume dar; ihre Traufflächen werden mit dem jeweiligen in der Wertliste angegebenen Wert multipliziert. Der sich daraus ergebende Gesamtwert aller Einzelbäume wird - sofern dies nach der Verordnung für die betreffende Fläche zulässig ist - zu dem jeweiligen Gesamtwert der Fläche, auf der die Einzelbäume stehen, addiert. Die Größe der Trauffläche wird in der Bilanzierung allerdings durch eine "Korrektur" wieder abgezogen, da sie nicht zur Gesamtfläche addiert werden kann.

### **3 Bewertung des Bestandes**

Die sich aus der Bestandskarte ergebenden Biotop- und Nutzungsstrukturen werden den jeweiligen Standard-Nutzungstypen der Wertliste zugeordnet. Abweichungen gegenüber den Standardwerten wurden nicht vorgenommen.

Die einzelnen Einstufungen sind der Anlage zu entnehmen.

### **4 Bewertung der Planung**

Die sich aus der vorliegenden Planung ergebenden Strukturen werden in der Anlage den entsprechenden Standard-Nutzungstypen der Wertliste zugeordnet.

Hierbei wurden folgende Einordnungen getroffen:

#### Fläche für den Gemeinbedarf

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes können 60 % der Fläche mit Gebäuden überbaut werden. 30 % der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Diese Flächen werden in die Typnummer 10.720 mit dem Biotopwert 19 eingestuft (Dachfläche extensiv begrünt).

Die verbleibenden Dachflächen werden der Typnummer 10.710 mit dem Biotopwert 3 zugeordnet (überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt).

Für die nach BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 80 % der Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt eine Mischbewertung aus den Typnummern 10.710 (Dachfläche nicht begrünt; Biotopwert 3), der Typnummer 10.510 (völlig bis nahezu versiegelte Fläche; Biotopwert 3) und der Typnummer 10.530 (wasserdurchlässig befestigte Fläche; Biotopwert 6).

Bei den Grundstücksfreiflächen wird die festgesetzte Fläche für Anpflanzungen in die Typnummer 02.500 mit dem Biotopwert 23 zugeordnet (Hecken-/ Gebüschpflanzung, standortfremd, Ziergehölze). Aufgrund der ausschließlichen Verwendung von heimischen und standortgerechten Sträuchern und hinsichtlich der festgesetzten Größe erfolgt eine Aufwertung um 2 auf 25 Wertpunkte.

Die verbleibenden Grundstücksfreiflächen werden in die Typnummer 11.221 mit dem Biotopwert 14 eingeordnet (artenarme Grünflächen).

Innerhalb der Grundstücksfreiflächen sind darüber hinaus mindestens 6 Einzelbäume anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Die Bäume werden mit einer Trauffläche von je 3 m<sup>2</sup> in die Typnummer 04.110 mit dem Biotopwert 31 eingeordnet (Einzelbaum, standortgerecht).

### Öffentliche Verkehrsflächen und Fläche für Versorgungsanlagen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Fläche für Versorgungsanlagen werden der Typnummer 10.510 mit dem Biotopwert 3 zugeordnet (völlig bis nahezu versiegelte Flächen)

## **5 Zwischenergebnis**

Stellt man die Summen der Wertzahlen von Bestand und Planung, die den in einer dimensionslosen Zahl ausgedrückten jeweiligen "Wert" für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege wiedergeben, einander gegenüber, so ergibt sich bei Annahme eines maximalen Eingriffs eine Differenz (Wertminderung) von:

Flächenbewertung - Bestand:	179.130 Wertpunkte
Flächenbewertung - Planung:	<u>131.042 Wertpunkte</u>
Differenz	<u>48.088 Wertpunkte</u>

Im Vergleich liegt die Bewertung der Planung um 48.088 Wertpunkte niedriger als die Bestandsbewertung.

## **6 Zugeordnete externe Ausgleichsmaßnahme aus dem Ökokonto**

Als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe soll folgende Maßnahme herangezogen werden:

Lage		Maßnahme	Wertpunkte
Gronau und Dortelweil	Flur 4 Nr. 3/2 tlw. und Nr. 45/15 (Gronau) sowie Flur 1 Nr. 465/31 (Dortelweil)	Renaturierung Nidda im Bereich des Gronauer Hofes	Anteilmäßig mit 48.088 Wertpunkten

Sie stellt eine Maßnahme des Ökokontos der Gerty-Strohm-Stiftung dar und wird dem vorliegenden Bebauungsplan als externer Ausgleich zugeordnet.

## **7 Endergebnis**

**Stellt man das ermittelte Biotopwertdefizit aus dem Plangebiet (48.088 Wertpunkte) den zugeordneten Biotopaufwertungen des Ökokontos (48.088 Wertpunkte) gegenüber, so wird durch die externe Ausgleichsmaßnahme ein vollständiger Ausgleich der ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft gewährleistet.**

Anlage: Tabelle Bestand und Planung

## Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

## Anlage: Tabelle Bestand und Planung

<b>Bestand</b>	<b>qm</b>	<b>Biotop-Typ-Nr.</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>+/-</b>	<b>Gesamt-Wert</b>
Acker, intensiv genutzt	11.112	11.191	16	0	177.792
Wasserundurchlässig befestigte Wegefläche	306	10.510	3	0	918
Eingrünung Bauhof	12	02.200	39	-4	420
<b>Geltungsbereich</b>	<b>11.430</b>				<b>179.130</b>

<b>Planung</b>	<b>qm</b>	<b>Biotop-Typ-Nr.</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>+/-</b>	<b>Gesamt-Wert</b>
<b>Fl. f.d. Gemeinbedarf</b>	11.018	GRZ	0,6		
Dachfläche, 30 % extensiv begrünt	1.983	10.720	19	0	37.682
Dachfläche nicht begrünt	4.628	10.710	3	2	23.138
Überschreitung GRZ bis 0,8, Dachfläche begrünt	331	10.720	19	0	6.280
Überschreitung GRZ, Dachfläche nicht begrünt	771	10.710	3	2	3.856
Überschreitung GRZ, Freifläche völlig versiegelt	551	10.510	3	0	1.653
Überschreitung GRZ, Freifläche wasserdurchlässig	551	10.530	6	0	3.305
Fl. zum Anpflanzen ...	2.044	02.500	23	2	51.100
Grundstücksfreifläche	160	11.221	14	0	2.234
Einzelbaum standortgerecht	(6 x 3)	04.110	31	0	558
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	382	10.510	3	0	1.146
<b>Fl. f. Versorgungsanlagen</b>	30	10.510	3	0	90
<b>Geltungsbereich</b>	<b>11.430</b>				<b>131.042</b>

Biotopwert Bestand	179.130
Biotopwert Planung	131.042
<b>Biotopwert Defizit</b>	<b>-48.088</b>