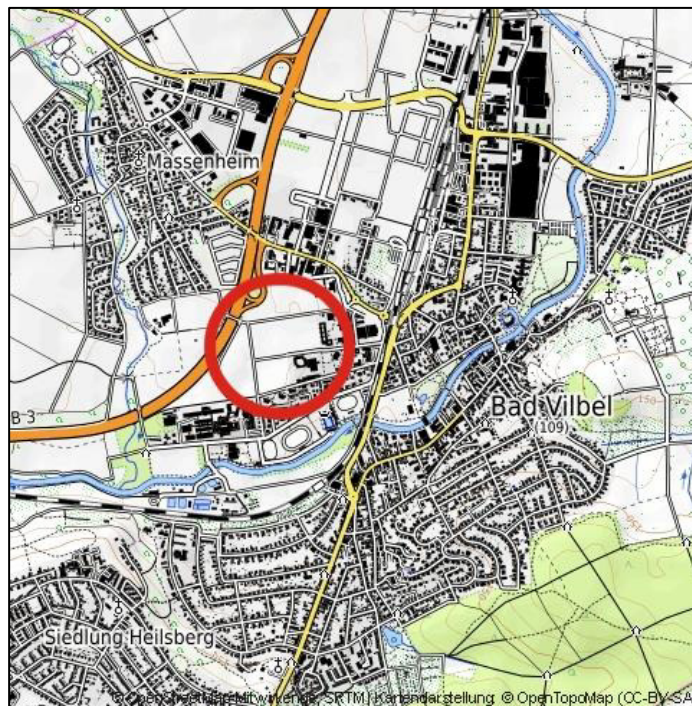


Bebauungsplan "Schwimmbad - 2. Änderung"



Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

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 Plangebiets 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 Bestands 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 ideellen 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 in der Bilanzierung 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.

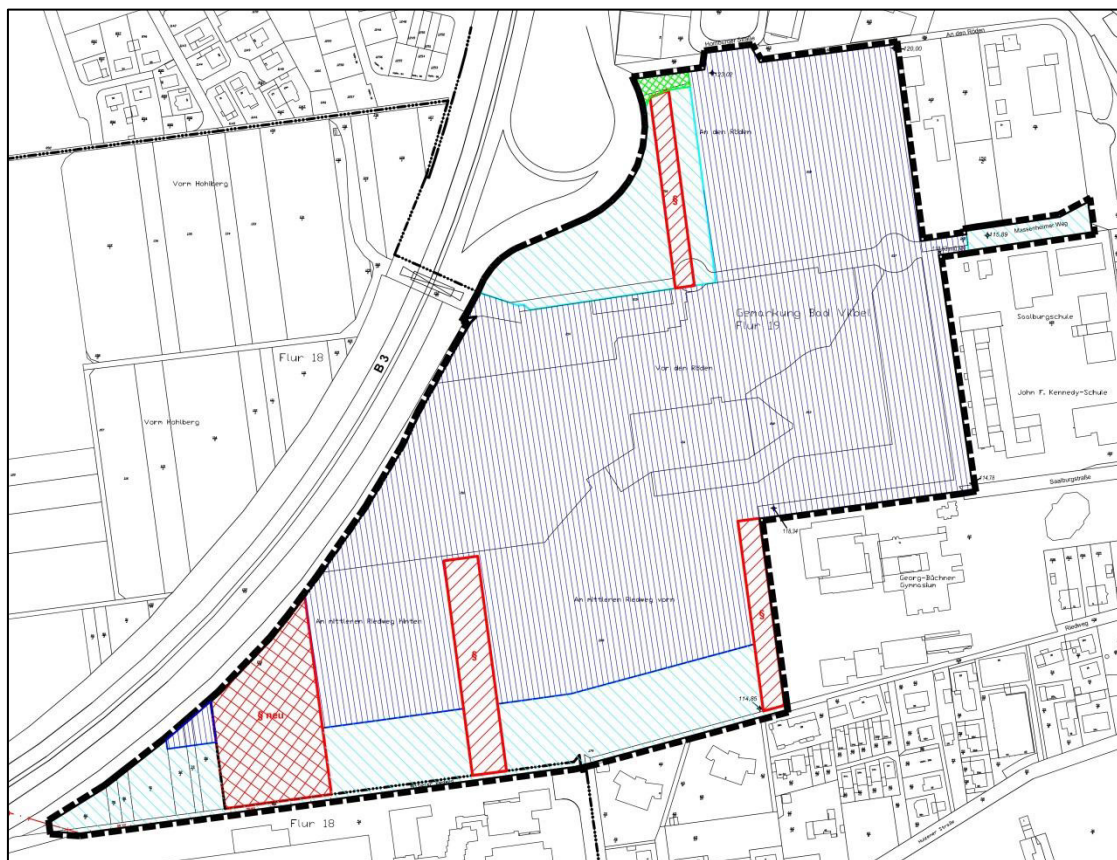
3 Vorbemerkungen

Nicht Bestandteil dieser Bilanzierung sind die Eingriffe im Bereich der gesetzlich geschützten Streuobstwiesen sowie dem zugeordneten biotopschutzrechtlichen Ausgleich (Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Streuobstwiese). Diese Flächen werden Bestandteil des einzureichenden Antrages auf Ausnahme gemäß § 30 (3) und (4) BNatSchG (siehe nachfolgende Abbildung).

4 Bewertung des Bestands - Planungsrechtlicher Zustand

Bei der Bewertung des Bestands ist zu berücksichtigen, dass nicht die tatsächlichen Biotop- und Nutzungsstrukturen zu bilanzieren sind, sondern der sich aus den Bebauungsplänen "Schwimmbad" und "Schwimmbad -1. Änderung" sowie aus der Genehmigung der Bauzufahrt ergebende planungsrechtliche Zustand. Der jeweils anzunehmende planungsrechtliche Zustand ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Die Einordnungen des planungsrechtlichen Zustandes in die Standard-Nutzungstypen erfolgt parallel zu den Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen der jeweiligen Bebauungspläne sowie der Genehmigungsunterlagen zur Baustellenzufahrt. Änderungen wurden keine vorgenommen. Die entsprechenden Einstrukturierungen sind der Anlage 1 "Bewertung des Bestands (Planungsrechtlicher Zustand)" zu entnehmen.



1 Planungsrechtlicher Zustand (letzter rechtmäßiger Zustand)



Planungsrechtlicher Zustand aus Bebauungsplan "Schwimmbad"



Planungsrechtlicher Zustand aus Bebauungsplan "Schwimmbad - 1. Änderung"



Planungsrechtlicher Zustand aus Antrag auf Genehmigung nach § 17 BNatSchG sowie auf Ausnahme nach § 30 (3) BNatSchG "Baustellenzufahrt - Anbindung B 3"

2 Sonstiges



Geltungsbereich Bebauungsplan "Schwimmbad - 2. Änderung"



Gesetzlich geschützte Biotope - Bestand (werden im Rahmen des Ausnahmeantrages nach § 30 (3)+(4) BNatSchG bewertet)



Ausgleich für gesetzlich geschützte Biotope (wird im Rahmen des Ausnahmeantrages nach § 30 (3)+(4) BNatSchG bewertet)

Abb.: Bilanzierungsbereiche und Bestandsansätze

5 Bewertung der Planung

Die sich aus der vorliegenden 2. Änderung ergebenden Strukturen werden in der Anlage 2 "Bewertung der Planung" den entsprechenden Standard-Nutzungstypen der Wertliste zugeordnet.

Nachfolgend sollen die Strukturen erläutert werden, bei denen von den Standardwerten abweichende Bewertungen vorgenommen wurden:

Sondergebiet, Teilgebiete 1 + 2

Bei der Überschreitung der Grundflächenzahl bis max. 0,8 wurde die Annahme getroffen, dass diese zur Hälfte mit Nebengebäuden überbaut und die andere Hälfte als Stellplatzfläche angelegt werden. Bei den überbauten Flächen wiederum erfolgte, wie bei der Grundfläche selber, die Splittung in 20 % extensive Dachbegrünung und 80 % nicht begrünte Dachfläche.

Private Grünfläche – Wiese

Die innerhalb der "Privaten Grünfläche" vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten und werden dementsprechend als "Gebüsche, Hecken Säume" in den Standard-Nutzungstyp 02.100 eingeordnet. Die als Wiese einzusäende Fläche wird dem Standard-Nutzungstyp "Naturnahe Grünlandeinsaat" zugeordnet. Bei den verbleibenden Flächen erfolgt die Einstufung als "wasserdurchlässig befestigte Fläche, Kies, Schotter, Sand".

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Extensiv-Wiese

Die zwischen dem Fuß-/Radweg und der anzulegenden Streuobstwiese / Biotopschutzpflanzung anzulegende extensiv genutzte Wiese wird von ihrer Grundeinstufung in die Typnummer 06.930 ("naturnahe Grünlandeinsaat") eingeordnet. Aufgrund der festgesetzten extensiven Nutzung bzw. Pflege der Fläche (maximal zweimalige Mahd, Verbot der flächenhaften Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel) erfolgt eine Aufwertung um +5 Wertpunkte.

6 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: 1.494.935 Wertpunkte

Flächenbewertung - Planung: 1.288.075 Wertpunkte

Differenz 206.860 Wertpunkte

=====

Im Vergleich liegt die Bewertung der Planung um 206.860 Wertpunkte niedriger als die Bestandsbewertung.

7 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 206.860 Wertpunkten

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

8 Endergebnis

Stellt man das ermittelte Biotopwertdefizit aus dem Plangebiet (206.860 Wertpunkte) den zugeordneten Biotopaufwertungen des Ökokontos (206.860 Wertpunkte) gegenüber, so wird durch die externe Ausgleichsmaßnahme ein vollständiger Ausgleich der ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft gewährleistet.

Anlagen:

1. Bewertung des Bestands (Planungsrechtlicher Zustand)
2. Bewertung der Planung

Anlage 1: Bewertung des Bestands (Planungsrechtlicher Zustand)

A Planungsrechtlicher Zustand aus BPlan "Schwimmbad"

Strukturbezeichnung Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ-Nr.	Größe in qm	Biotop- wert	Auf-/ Abwertung +/-	Gesamt- wert
---	---------	----------------	-----------------	---------------------------	-----------------

Öffentliche Verkehrsfläche und öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün

Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	10.510	3.115	3	0	9.345
Strukturarme Grünflächen	11.221	238	14	0	3.332

Öffentliche Grünfläche - Parkanlage

Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, - plätze (nicht versiegelt; 10%)	10.530	2.368	6	0	14.210
Strukturarme Grünflächen (90%; Aufwertung um 5 Wp aufgrund der Größe und Ausgestaltung)	11.221	21.316	14	5	404.996

Öffentliche Grünfläche - Parkanlage mit Bindungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern / Zone I

Heckenanpflanzung	02.400	1.218	27	0	32.886
-------------------	--------	-------	----	---	--------

Öffentliche Grünfläche - Parkanlage mit Bindungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Zone II

Flächige Nachpflanzung	03.121	696	31	0	21.561
Streuobstwiese neu angelegt	03.120	696	23	0	15.997

Summe planungsrechtlicher Bestand aus BPlan "Schwimmbad"		<u>29.646</u>			<u>464.770</u>
---	--	----------------------	--	--	-----------------------

B Planungsrechtlicher Zustand aus BPlan "Schwimmbad - 1. Änderung"

Strukturbezeichnung Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ-Nr.	Größe in qm	Biotop- wert	Auf-/ Abwertung +/-	Gesamt- wert
--	----------------	------------------------	-------------------------	------------------------------------	-------------------------

Öffentliche Verkehrsfläche und Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün

Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	10.510	4.332	3	0	12.996
Strukturarme Grünflächen	11.221	1.334	14	0	18.676
Einzelbaum, standortgerecht (24 Stück)	04.110	72	31	0	2.232
Korrektur		-72			

Öffentliche Verkehrsfläche - Landwirtschaftlicher Weg, Fuß-/ Radweg

Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	10.510	1.108	3	0	3.324
---	---------------	-------	---	---	--------------

SO - Wasserpark 1

Überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt	10.710	13.500	3	0	40.500
Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze (nicht versiegelt)	10.530	2.000	6	0	12.000
Überbaute Fläche, Dachfläche extensiv begrünt	10.720	4.500	19	0	85.500
Strukturarme Grünfläche	11.221	6.104	14	0	85.456
Einzelbaum (16 Stück)	04.110	48	31	0	1.488
Korrektur		-48			

Strukturbezeichnung Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ-Nr.	Größe in qm	Biotop- wert	Auf-/ Abwertung +/-	Gesamt- wert
--	----------------	------------------------	-------------------------	------------------------------------	-------------------------

Private Grünfläche - Liegewiese, Schönungsteich

Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt, 20 %)	10.510	4.804	3	0	14.412
Intensivrasen (80 %)	11.224	19.216	10	0	192.160
Einzelbaum (37 Stück)	04.110	111	31	0	3.441
Korrektur		-111			

SO - Wasserpark 2

Überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt	10.710	13.614	3	0	40.842
Überbaute Fläche, Dachfläche extensiv begrünt	10.720	4.538	19	0	86.222
Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	10.510	1.872	3	0	5.616

**Öffentliche Grünfläche - Parkanlage mit Spielflächen und
Parkplätzen**

Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	10.510	3.047	3	0	9.141
Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze (nicht versiegelt)	10.530	4.570	6	0	27.420
Strukturarme Grünflächen (60 %)	11.221	11.425	14	0	159.950
Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbäume (45 Stück)	04.110	135	31	0	4.185
Korrektur		-135			

Strukturbezeichnung Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ-Nr.	Größe in qm	Biotop- wert	Auf-/ Abwertung +/-	Gesamt- wert
--	----------------	------------------------	-------------------------	------------------------------------	-------------------------

Öffentliche Grünfläche - Biotopschutzpflanzung

Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)	02.400	1.483	27	0	40.041
Streuobstwiese, neu angelegt	03.120	1.154	23	0	26.542
Flächige Ersatz- und Nachpflanzung hochstämmiger Obstbäume in vorhandene Bestände	03.121	1.154	31	0	35.774

Öffentliche Grünfläche - Freibad, Wassergarten, Schöningsteich

Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (40 %, Ortbeton, Asphalt)	10.510	6.055	3	0	18.165
Intensivrasen (60 %)	11.224	9.083	10	0	90.830
Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbäume (19 Stück)	04.110	57	31	0	1.767
Korrektur		-57			

Summe planungsrechtlicher Bestand aus BPlan "Schwimmbad - 1. Änderung"		<u>114.893</u>			<u>1.018.680</u>
---	--	-----------------------	--	--	-------------------------

C Planungsrechtlicher Zustand aus Genehmigung Bauzufahrt nach Rückbau

Strukturbezeichnung Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ-Nr.	Größe in qm	Biotop- wert	Auf-/ Abwertung +/-	Gesamt- wert
Hecken-/Gebüschpflanzung	02.400	277	27		7.479
Rückbaubereich					
Hecken-/Gebüschpflanzung	02.400	111	27		3.005
Gründlandeinsaat, naturnah	06.930	48	21		1.001
Summe Bestandsbewertung Bauzufahrt		<u>436</u>			<u>11.485</u>

Zusammenfassung

Eingriffsbereich	Fläche	Wertpunkte
A Planungsrechtlicher Zustand aus BPlan "Schwimmbad"	29.646	464.770
B Planungsrechtlicher Zustand aus BPlan "Schwimmbad - 1. Änderung"	114.893	1.018.680
C Planungsrechtlicher Zustand aus Genehmigung Bauzufahrt nach Rückbau	436	11.485
Summe Bestandsbewertung insgesamt	144.975	1.494.935

Anlage 2: Bewertung der Planung

Strukturbezeichnung Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ-Nr.	Größe in qm	Biotop- wert	Auf-/ Abwertung +/-	Gesamt- wert
--	----------------	------------------------	-------------------------	------------------------------------	-------------------------

Öffentliche Verkehrsflächen, z.T. mit besonderer Zweckbestimmung - Fuß-/ Radweg

Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	10.510	7.269	3	0	21.807
--	---------------	-------	---	---	---------------

SO Schwimmbad, Teilgebiete 1+2**Grundfläche (59.000 m²)**

Überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt (80 %)	10.710	47.200	3	0	141.600
Überbaute Fläche, Dachfläche extensiv begrünt (20 %)	10.720	11.800	19	0	224.200

Überschreitung bis max. GRZ 0,8

Überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt	10.710	7.807	3	0	23.420
Überbaute Fläche, Dachfläche extensiv begrünt	10.720	1.952	19	0	37.082
Wasserdurchlässig befestigte Fläche, Kies, Schotter, Sand	10.530	9.758	6	0	58.550

Grundstücksfreifläche

Strukturarme Grünfläche	11.221	19.629	14	0	274.809
Einzelbaum (47 Stück)	04.110	141	31	0	4.371
Korrektur		-141			

Private Grünfläche - Freibad, Liegewiesen, Schönungsteich

Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	10.510	8.346	3	0	25.037
Intensivrasen (70 % - Fl.m. Pflanzbindungen)	11.224	19.473	10	0	194.733
Einzelbaum (47 Stück)	04.110	120	31	0	3.715
Korrektur		-120			

Strukturbezeichnung Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ-Nr.	Größe in qm	Biotop- wert	Auf-/ Abwertung +/-	Gesamt- wert
--	----------------	------------------------	-------------------------	------------------------------------	-------------------------

**Private Grünfläche - Fläche mit Bindungen f. Bepflanzungen mit Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Hecken-/Gebüschpflanzung, einheimisch, standortgerecht	02.400	2.901	27	0	78.327
---	---------------	-------	----	---	---------------

Private Grünfläche - Wiese

Wasserdurchlässig befestigte Fläche, Kies, Schotter, Sand	10.530	927	6	0	5.561
Gebüsche, Hecken, Säume	02.100	463	36	0	16.682
Naturnahe Grünlandeinsaat	06.930	3.244	21	0	68.120

**Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung ... -
Biotopschutzpflanzung**

Hecken-/Gebüschpflanzung, einheimisch, standortgerecht	02.400	705	27	0	19.035
---	---------------	-----	----	---	---------------

**Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung ... -
Extensiv-Wiese**

Naturnahe Grünlandeinsaat	06.930	3.501	21	5	91.026
---------------------------	---------------	-------	----	---	---------------

Summe Planung BPlan "Schwimmbad - 2. Änderung"		144.975			<u>1.288.075</u>
---	--	----------------	--	--	-------------------------