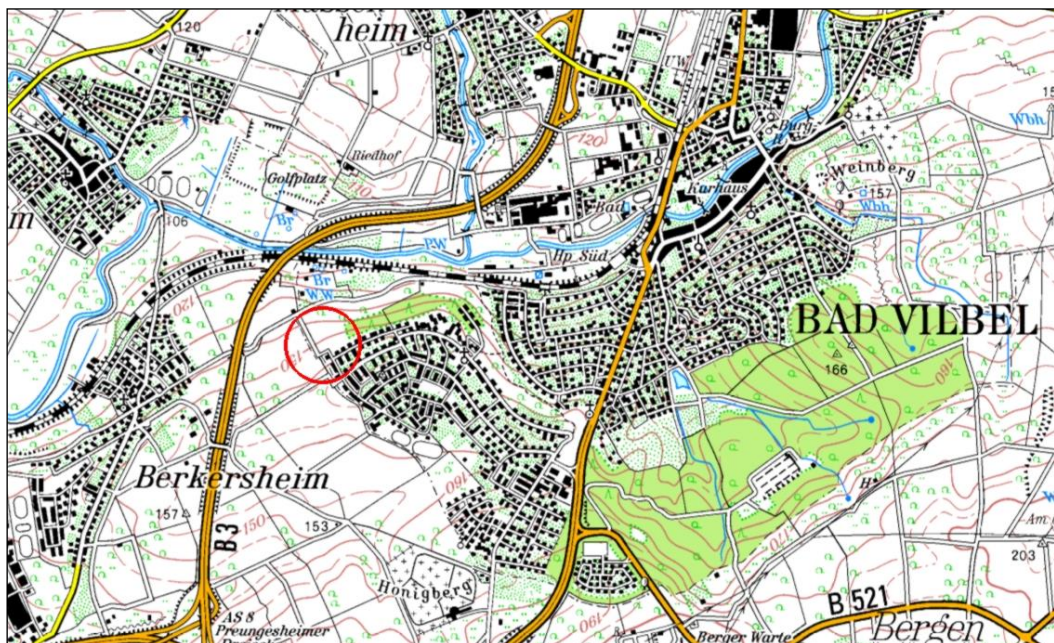


**Bebauungsplan "Christeneck"**  
**(Entwurf)**



**Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**  
**Stand: 17.05.2015**

## **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 und Bilanzierungsumfang**

Um festzustellen, inwieweit der ökologische Wert des Plangebietes nach der Bauausführung dem Bestandwert (planungsrechtlicher Zustand aus Baugenehmigung zur Dirtbike-Bahn; siehe nachfolgender Pkt. 3) 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 5 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444). 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.

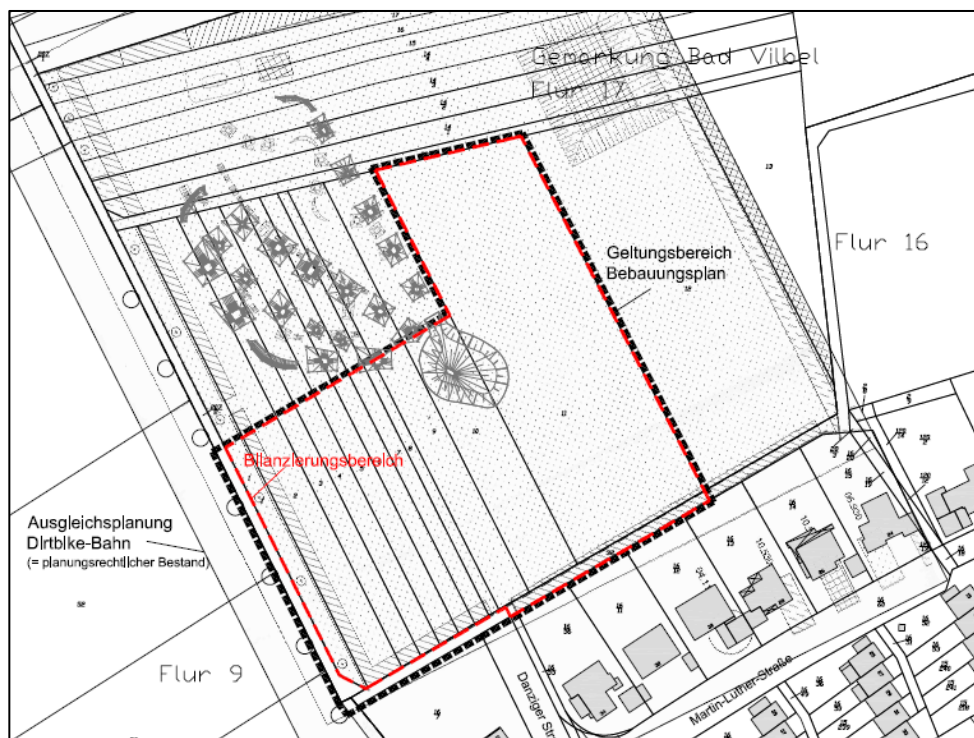
Abweichung vom  
 Standard-/Nutzungstyp

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 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.

**Nicht Bestandteil der vorliegenden Bilanzierung sind die bereits asphaltierten Wegeflächen. Der Bilanzierungsbereich ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.**



**Abb.: Abgrenzung des Bilanzierungsbereiches (rot umrandet); Grundlage: Ausgleichsplan zur Baugenehmigung der Dirtbike-Bahn (AZ.: 02750-10-B-0003; Landschaftsarchitektur Breit).**

**3 Bewertung des Bestandes - Planungsrechtlicher Zustand aus der Baugenehmigung zur Dirtbike-Bahn (AZ.: 02750-10-B-0003)**

Bei der Bewertung des Bestandes ist zu berücksichtigen, dass bei vorliegender Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht die tatsächlichen Biotop- und Nutzungsstrukturen zu bilanzieren sind, sondern der sich aus der vorliegenden Baugenehmigung zur Dirtbike-Bahn (AZ.: 02750-10-B-0003) ergebende planungsrechtliche Zustand. Daher werden die nachfolgenden Bestandsbewertungen aus der "Bewertung der Planung" der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur o.g. Baugenehmigung übernommen (Landschaftsarchitektur Breit).

Die Einordnungen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

| <b>Tabelle Bestandbilanzierung</b>  |                |                                |                         |            |                         |
|---|----------------|--------------------------------|-------------------------|------------|-------------------------|
| <b>(Planungsrechtlicher Zustand: Planung aus Baugenehmigung Dirtbike - Bahn<br/>AZ.: 02750-10-B-0003)</b> |                |                                |                         |            |                         |
| <b>Strukturbezeichnung</b><br>Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste                                      | <b>Typ-Nr.</b> | <b>Größe<br/>m<sup>2</sup></b> | <b>Biotop-<br/>wert</b> | <b>+/-</b> | <b>Gesamt-<br/>wert</b> |
| <b>Wegebegleitende Hecken</b>   |                |                                |                         |            |                         |
| Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)  | <b>04.200</b>  | 1.041                          | 27                      | 0          | <b>28.107</b>           |
| <b>Ansaat des Landschaftsbaus</b>   |                |                                |                         |            |                         |
| Naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese)  | <b>06.930</b>  | 13.213                         | 21                      | 0          | <b>277.473</b>          |
| <b>Einzelbaum (3 Stück)</b>   |                |                                |                         |            |                         |
| Anzupflanzender Einzelbaum (3 Stück)  | <b>04.110</b>  | 9                              | 31                      | 0          | <b>279</b>              |
| Korrektur   |                | -9                             |                         |            |                         |
|   |                | <b><u>14.254</u></b>           |                         |            | <b><u>305.859</u></b>   |

#### **4 Bewertung der Planung**

Die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Strukturen werden wie folgt den Standard-Nutzungstypen zugeordnet (eine Gesamtübersicht ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen):

##### **Öffentliche Verkehrsfläche**

Die neu anzulegenden öffentlichen Verkehrsflächen – Straße werden in die Typnummer 10.510 mit dem Biotopwert 3 eingestuft (sehr stark oder völlig versiegelte Fläche).

Bei dem Fuß-/Radweg, der parallel der Martin-Luther-Straße neu anzulegen ist, erfolgt die Einordnung in die Typnummer 10.530 mit dem Biotopwert 6 (Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze).

##### **Fläche für den Gemeinbedarf 1 (Dirtbike-Bahn)**

Die Einordnung dieser Flächen erfolgt parallel der Bilanzierung in o.g. Baugenehmigung in die Typnummer 06.930 mit dem Biotopwert 21 (naturnahe Grünlandeinsaat).

##### **Fläche für den Gemeinbedarf 2**

Die für die Errichtung von Stellplätzen, zum Bolzen und für Streetball vorgesehenen Flächen werden der Typnummer 10.510 mit dem Biotopwert 3 zugeordnet (sehr stark oder völlig versiegelte Fläche).

Die für bauliche Anlagen (Jugendhaus) vorgesehenen Flächen werden in die Typnummer 10.710 mit dem Biotopwert 3 eingestuft (überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt).

Die für den Lärmschutzwall vorgesehenen Flächen sind zu 50 % mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Diese Flächen werden in die Typnummer 02.400 mit dem Biotopwert 27 eingestuft. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Freizeiteinrichtungen für Jugendliche erfolgt eine Abwertung um 2 auf 25 Biotopwertpunkte.

Die verbleibenden Flächen des Lärmschutzwalls sind mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutereinsaat zu begrünen. Die Einordnung dieser Flächen erfolgt in die Typnummer 06.930 mit dem Biotopwert 21 (naturnahe Grünlandeinsaat).

Die verbleibenden Freiflächen der Fläche für Gemeinbedarf 2 werden der Typnummer 11.221 mit dem Biotopwert 14 zugeordnet (strukturarme Grünfläche).

##### **Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Wegrain**

Die Einordnung des geplanten Wegrains erfolgt in die Typnummer 06.930 mit dem Biotopwert 21 (naturnahe Grünlandeinsaat). Die innerhalb dieser Flächen anzupflanzenden Einzelbäume werden mit einer Trauffläche von jeweils 3 qm in die Typnummer 04.110 und einem Biotopwert von 31 eingestuft (Einzelbaum, einheimisch u. standortgerecht).

### **Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Hecke**

Die anzulegenden Hecken aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern werden der Typnummer 02.400 (Hecken-/Gebüschpflanzung; heimisch, standortgerecht) zugeordnet. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Freizeiteinrichtungen für Jugendliche sowie den Verkehrs- und Wegeflächen erfolgt eine Abwertung um 2 auf 25 Biotopwertpunkte.

### **Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Extensivwiese**

Die innerhalb der Flächen zu entwickelnden Extensivwiesen sind maximal zweimal im Jahr zu mähen. Darüber hinaus ist der flächige Einsatz von Düngemitteln und chemischen Pflanzenschutzmitteln unzulässig. Des Weiteren sind innerhalb dieser Flächen 18 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Die Grundeinstufung dieser Extensivwiesen erfolgt parallel der Bilanzierung in o.g. Baugenehmigung in die Typnummer 06.930 mit dem Biotopwert 21 (naturnahe Grünlandeinsaat). Aufgrund der festgesetzten extensiven Nutzung und dem Anpflanzen von hochstämmigen Obstbäumen erfolgt eine Aufwertung um 6 auf 27 Biotopwertpunkte.

Diese Biotopbewertung erfolgt ebenfalls für die im Bereich der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Extensivwiese anzulegenden Erdwälle, die im Anspritzverfahren mit Gräsern, Kräutern und Gehölzen begrünen und danach der natürlichen Sukzession zu überlassen sind.

Die Gesamtübersicht der Planungsbilanzierung ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

**Tabelle Planungsbilanzierung**

| <b>Strukturbezeichnung</b><br>Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste | <b>Typ-Nr.</b> | <b>Größe<br/>m²</b>  | <b>Biotop-<br/>wert</b> | <b>+/-</b> | <b>Gesamt-<br/>wert</b> |
|--|----------------|----------------------|-------------------------|------------|-------------------------|
| <b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>                                    |                |                      |                         |            |                         |
| Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)       | <b>10.510</b>  | 159                  | 3                       | 0          | <b>477</b>              |
| Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze (nicht versiegelt)   | <b>10.530</b>  | 233                  | 6                       | 0          | <b>1.398</b>            |
| <b>Fläche für Gemeinbedarf 1 (Dirtebikebahn)</b>                     |                |                      |                         |            |                         |
| Naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese)                             | <b>06.930</b>  | 2.688                | 21                      | 0          | <b>56.448</b>           |
| <b>Fläche für Gemeinbedarf 2</b>                                     |                |                      |                         |            |                         |
| Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)       | <b>10.510</b>  | 1.650                | 3                       | 0          | <b>4.950</b>            |
| Überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt                           | <b>10.710</b>  | 200                  | 3                       | 2          | <b>1.000</b>            |
| Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)                 | <b>02.400</b>  | 741                  | 27                      | -2         | <b>18.525</b>           |
| Naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese)                             | <b>06.930</b>  | 742                  | 21                      | 0          | <b>15.582</b>           |
| Strukturarme Grünfläche  | <b>11.221</b>  | 168                  | 14                      | 0          | <b>2.352</b>            |
| <b>Fläche zum Schutz... - Wegrain</b>                                |                |                      |                         |            |                         |
| Naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese)                             | <b>06.930</b>  | 342                  | 21                      | 0          | <b>7.182</b>            |
| Anzupflanzender Einzelbaum (3 Stück)                                 | <b>04.110</b>  | 9                    | 31                      | 0          | <b>279</b>              |
| Korrektur  |                | -9                   |                         |            |                         |
| <b>Fläche zum Schutz... - Hecke</b>                                  |                |                      |                         |            |                         |
| Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)                 | <b>02.400</b>  | 833                  | 27                      | -2         | <b>20.825</b>           |
| <b>Fläche zum Schutz... - Extensivwiese</b>                          |                |                      |                         |            |                         |
| <i>Extensivwiese mit Obstbäumen:</i>                                 |                |                      |                         |            |                         |
| Naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese)                             | <b>06.930</b>  | 5.774                | 21                      | 6          | <b>155.898</b>          |
| <i>Erdwall mit Anspritzbegrünung und anschließender Sukzession:</i>  |                |                      |                         |            |                         |
| Naturnahe Gräser-, Kräuter und Gehölzeinsaat                         | <b>06.930</b>  | 724                  | 21                      | 6          | <b>19.548</b>           |
|  |                | <b><u>14.254</u></b> |                         |            | <b><u>304.464</u></b>   |

## 5 Ergebnis

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 | 305.859 Wertpunkte |
| Flächenbewertung - Planung | 304.464 Wertpunkte |
|                            | <hr/>              |
| Differenz                  | 1.395 Wertpunkte   |
|                            | =====              |

Im Vergleich liegt die Bewertung der Planung um 1.395 Wertpunkte niedriger als die Bestandsbewertung, dies entspricht einer Wertminderung von ca. 0,5 %. Unter Berücksichtigung der überschlägigen Ermittlung sowie des angenommenen maximalen Eingriffes ist davon auszugehen, dass die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe vollständig durch die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.