

## **Bebauungsplan "Erweiterung Lehmkaute"**

### **Anlage zur Begründung: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

**Stadt Bad Vilbel: Bebauungsplan "Erweiterung Lehmkaute"  
Anlage zur Begründung: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Aufgabenstellung und Zielsetzung</b>	<b>2</b>
<b>2 Bewertungsmethodik</b>	<b>2</b>
<b>3 Bewertung des Bestandes (Textliche Erläuterung)</b>	<b>3</b>
<b>4 Bewertung der Planung (Textliche Erläuterung)</b>	<b>4</b>
<b>5 Bewertungstabelle</b>	<b>7</b>
<b>6 Ergebnis</b>	<b>8</b>

**Anlage**

- Bestandskarte

## 1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Im Hinblick auf §1a Baugesetzbuch in Verbindung mit § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes sollen die aufgrund der vorliegenden Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und den Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt werden, die sich aus dem integrierten Grünordnungsplan bereits ergeben.

Mit Hilfe dieser überschlägigen Bilanzierung wird für die bauleitplanerische Abwägung, in der auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind, eine **quantifizierbare Grundlage** geschaffen.

## 2 Bewertungsmethodik

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

Die Methodik orientiert sich an der vom Hessischen Minister für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz verordneten Kompensationsverordnung vom 01.09.2005 (GVBl I. S.624 v. 13.09.2005). In dieser Verordnung ist eine Wertliste nach Standard-Nutzungstypen enthalten, die die Nutzungstypen klassifiziert und jedem Typ 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 anliegenden Wertliste der Standard-Nutzungstypen den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasst werden muss. Diese Bewertungskorrektur erfolgt analog zu Anlage 2KV Nr. 2.3 durch einen **Zu- oder Abschlag** von bis zu **10 Wertpunkten** je Flächeneinheit.

Um bei dieser Quantifizierung bzw. Zusatzbewertung eine gewisse Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten, wurde eine Bewertungsgewichtung aufgestellt, bei der die Abstufung zwischen den verschiedenen Erheblichkeitsstufen mit jeweils 2 Wertpunkten gegliedert ist.

### 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.

Grundsätzlich ist auf Ebene der Bauleitplanung kein normiertes Bewertungsverfahren vom Gesetzgeber zwingend vorgeschrieben. Da allerdings die normierten Verfahren seitens der Nachvollziehbarkeit eine hohe Akzeptanz durch die zuständigen Behörden besitzen, finden auch auf Bebauungsplanebene diese Verfahren ihre Anwendung.

Bei vorliegender Planung wurde die erläuterte Ausgleichsabgabenverordnung herangezogen, da zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die AAV das gängigste normierte Bewertungsmodell darstellte. Eine Angleichung an neue Bewertungsverfahren, die seit Beginn des Planverfahrens neu entwickelt wurden, wurde nicht vorgenommen, da generell - wie bereits erläutert - für die Ebene der Bauleitplanung die Bewertungsmethodik freigestellt bzw. nicht zwingend vorgeschrieben ist.

### **3 Bewertung des Bestandes (Textliche Erläuterung) gemäß Bestandskartierung vom März 2005**

#### **Bebaute und versiegelte Fläche**

Die versiegelten Flächenanteile werden im Rahmen der angewandten Bewertungsmethodik der Biotopstruktur 10.510 (sehr stark oder völlig versiegelte Flächen) mit einer Wertigkeit von 3 Wertpunkten zugerechnet.

#### **Grabgarten**

Die im südöstlichen Teil des Plangebietes liegenden Grabgärten werden der Typnummer 11.211 (Grabeland) mit 14 Wertpunkten je Flächeneinheit zugerechnet.

#### **Rasen/ Wiesenfläche**

Der Gartenbereich des bestehenden Wohnhauses, welcher als Wiese / Rasenfläche ausgestaltet ist, wird der Struktur der Wiesen im besiedelten Bereich (Typ 11.225) mit einer Wertigkeit von 21 Wertpunkten zugeordnet.

#### **Acker**

Der im nördlichen Teil des Plangebietes befindliche Ackerlandbereich wird der Biotoptypennummer 11.191 mit einer Wertigkeit von 16 Wertpunkten zugeschlagen.

#### **Ziergehölze**

Die flächenhaft bestehenden Ziergehölzbestände werden im Rahmen der angewandten Methodik der Strukturnummer 2.500 (Ziergehölze) mit 23 Punkten angegliedert.

### **Sonstige Gehölze**

Bei den sonstigen flächenhaften Gehölzbeständen erfolgt die Zuordnung unter die Struktur der trockenen bis frisch, basenreichen Gebüschern mit einer Wertigkeit von 41 Wertpunkten. Hierbei handelt es sich um die Standard-Typnummern 2.200.

### **Straßenbegleitgrün**

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Flächenanteil der Landesstraße 3008 (Büdingener Straße) wird aufgrund seiner Ausgestaltung dem Biotoptyp 9.160 (Straßenränder, intensiv gepflegt, artenarm) mit 13 Punkten zugerechnet.

### **Markante Einzelbäume**

Die in der Bestandskarte verzeichneten markanten Einzelbäume (Laubbäume) werden mit einer durchschnittlichen Trauffläche von 50 qm in diese Bilanzierung eingerechnet. Die Zuordnung im Rahmen der angewandten Ausgleichsabgabenverordnung erfolgt unter die Typnummer 4.110 (Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht) mit einer Wertigkeit von 31 Punkten je Quadratmeter Traufe.

## **4 Bewertung der Planung (Textliche Erläuterung)**

### **Verkehrsfläche**

Da zur Verkehrsfläche im Bebauungsplanentwurf keine weiteren Festsetzungsinhalte festgelegt wurden, erfolgt die Einordnung dieses Flächenanteils unter die Biotopstruktur der sehr stark oder gänzlich versiegelten Flächen. Die Wertigkeit dieser Struktur (Typnummer 10.510) beträgt 3 Flächenwertpunkte.

### **Überbaute Fläche**

Die mit Gebäuden überbaubare Fläche beträgt nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal 30% der Baugrundstücksfläche (GRZ 0,3). Dieser errechnete Flächenwert wird der Biotoptypnummer 10.710 (überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt) mit einem Biotopwert von 3 Wertpunkten zugeordnet.

### **Überschreitung der festgesetzten GRZ (Grundflächenzahl)**

Gemäß §19 Abs.4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche z.B. für die Anlage von Stellplätzen und Garagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden. Da im Bebauungsplan zusätzliche Festsetzungsinhalte zur Wasserdurchlässigkeit von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie zur Dachbegrünung bei Flachdachgaragen aufgenommen wurden, wird dieser errechnete Flächenanteil mit zwei Strukturen (jeweils zu 50%) belegt.

Hierbei handelt es sich um Schotter-, Kies- und Sandflächen mit einer ökologischen Wertzuweisung von 6 Flächenwertpunkten (Typnummer 10.530) und nahezu versiegelten Flächen wie z.B. Pflaster (Typnummer 10.520) mit 3 Wertpunkten.

### **Grundstücksfreifläche**

Gemäß der getroffenen Festsetzung zur Grundstücksfreiflächenbegrünung sind mindestens 55% der Baugrundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu unterhalten.

Zusätzlich hierzu sind 30% dieses Bereiches mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Auf diese 30%ige Anpflanzungspflicht sind sonstige Bepflanzungsfestsetzungen anzurechnen.

Entlang der südlichen Grenze unmittelbar angrenzend an den Außenbereich ist eine "Fläche für Anpflanzungen" als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Aufgrund dieser differenzierten Ausgestaltung erfolgt die Zuordnung entsprechend der Flächenausdehnung unter die Biotoptypnummer 11.221 (arten- und strukturarme Hausgärten) mit 14 Wertpunkten.

Die Fläche für Anpflanzungen wird aufgrund ihrer unmittelbaren Angrenzung an den Außenbereich der Typnummer 2.400 (Hecken-/ Gebüschpflanzung, heimisch, standortgerecht, nur Außenbereich) mit 27 Wertpunkten zugerechnet.

### **Private Grünfläche - Garten**

Nach den Festsetzungsinhalten im Bebauungsplan sind mindestens 90% der festgesetzten Grünfläche gärtnerisch zu nutzen. Darüber hinaus ist entlang der südlichen Grenze ebenfalls eine "Fläche für Anpflanzungen" als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Somit erfolgt die Einordnung - entsprechend der Flächengröße - in drei verschiedene Biotoptypen.

Die zu 90% festgesetzte gärtnerische Nutzung wird der Biotopstruktur 11.211 (Grabeland) mit 14 Wertpunkten zugeordnet.

Für den verbleibenden 10%igen Anteil wird die Annahme getroffen, dass hier gewisse Versiegelungen bzw. Befestigungen vorgenommen werden. Somit wird dieser Anteil (Typnummer 10.520 / versiegelte Fläche, Pflaster) mit 3 Punkten belegt.

Die Fläche für Anpflanzungen wird aufgrund ihrer unmittelbaren Angrenzung an den Außenbereich sowie des geringeren Störungseinflusses der Typnummer 2.400 (Hecken-/ Gebüschpflanzung, heimisch, standortgerecht, nur Außenbereich) mit 27 Wertpunkten zugerechnet.

### **Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall)**

Nach den Festsetzungen im Bebauungsplan ist der Wallbereich vollständig mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Aufgrund der unmittelbaren Angrenzung an die Büdinger Straße und dem damit einhergehenden Störungen erfolgt die Einordnung dieser Anpflanzung unter der Typnummer 2.600 (Hecken-/ Gebüschpflanzung, straßenbegleitend) mit 20 Biotopwertpunkten.

Die im Nordwesten erforderliche Lärmschutzwand wird entsprechend der benötigten Fläche der Typnummer 10.510 (völlig versiegelte Fläche) mit 3 Punkten zugerechnet.

### **Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensive Obstwiese**

Die o.g. Fläche wird im Rahmen der hier vorgenommenen Bewertung drei Biotoptypen zugerechnet.

Die festgesetzte Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wird - analog zum Bestand - der Biotopstruktur 02.200 angegliedert.

Die eigentliche Obstwiese wird in die Typnummer 03.120 (Streuobstwiese, neu angelegt) mit 31 Wertpunkten einstrukturiert.

Die Fläche für Anpflanzungen wird aufgrund ihrer unmittelbaren Angrenzung an den Außenbereich sowie des geringeren Störungseinflusses der Typnummer 2.400 (Hecken-/ Gebüschpflanzung, heimisch, standortgerecht, nur Außenbereich) mit 27 Wertpunkten zugerechnet.

## 5 Bewertungstabelle

### BESTAND

Struktur	Biototyp	Fläche (qm)	Biotopwert	+/-	Flächenwert
Bebaute und versiegelte Fläche	10.510	1864	3		5592
Grabgarten	11.211	1071	14		14994
Rasen/Wiesenfläche	11.225	1897	21		39837
Acker	11.191	5159	13		67067
Ziergehölze	2.500	535	23		12305
Sonstigen Gehölze	2.200	800	41		32800
Straßenbegleitgrün	9.160	130	13		1690
<b>Gesamtfläche:</b>		<b><u>11456</u></b>			
8 markante Einzelbäume	4.110	400	31		12400
<b>Gesamtwert Bestand:</b>					<b><u>186685</u></b>

### PLANUNG

Verkehrsfläche	10.510	379	3		1137
Überbaute Fläche	10.710	1366	3		4098
Überschreitung der GRZ	10.520	342	3		1026
	10.530	342	6		2052
Grundstücksfreifläche	11.221	1752	14		24528
	2.400	751	27		20277
Private Grünfläche - Garten	10.520	140	3		420
	11.211	1818	14		25452
	2.400	63	27		1701
Lärmschutzwall	2.600	1582	20		31640
	10.510	50	3		150
Obstwiese	2.200	240	41		9840
	3.120	2610	31		80910
	2.400	21	27		567
<b>Gesamtfläche:</b>		<b><u>11456</u></b>			
<b>Gesamtwert Planung:</b>					<b><u>203798</u></b>

## 6 Ergebnis

Stellt man die Summe der Wertzahlen von Bestand und Planung, also der in einer dimensionslosen Zahl ausgedrückte jeweilige Wert für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gegenüber, so zeigt sich, dass durch die grünordnerischen Maßnahmen ein vollständiger Ausgleich bzw. eine **Überkompensation** einhergeht.

**Bestand: 186 685 Wertpunkte**

**Planung: 203 798 Wertpunkte**

**Differenz: +17 113 Wertpunkte**

Bezogen auf den Bestandwert entsteht eine ökologische Wertsteigerung von 17 113 Wertpunkten.

# BESTANDSPLAN

Aufnahme: März 2005

