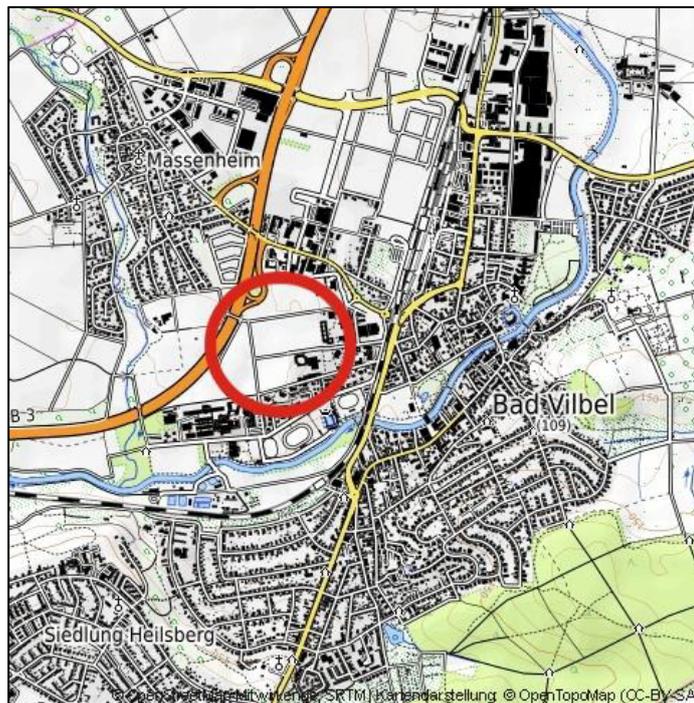


## Bebauungsplan "Schwimmbad - 2. Änderung"



## 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.



## **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

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

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

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

### Öffentliche Verkehrsfläche und Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün

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

### Öffentliche Verkehrsfläche - Landwirtschaftlicher Weg, Fuß-/ Radweg

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

### SO - Wasserpark 1

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

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

**Private Grünfläche - Liegewiese, Schönungsteich**

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

**SO - Wasserpark 2**

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

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

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

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

**Öffentliche Grünfläche - Biotopschutzpflanzung**

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

**Öffentliche Grünfläche - Freibad, Wassergarten, Schöningsteich**

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

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

**C Planungsrechtlicher Zustand aus Genehmigung Bauzufahrt nach Rückbau**

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

## Zusammenfassung

<b>Eingriffsbereich</b>	<b>Fläche</b>	<b>Wertpunkte</b>
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
<b>Summe Bestandsbewertung insgesamt</b>	<b>144.975</b>	<b>1.494.935</b>

**Anlage 2: Bewertung der Planung**

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

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

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

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

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

**Überschreitung bis max. GRZ 0,8**

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

**Grundstücksfreifläche**

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

**Private Grünfläche - Freibad, Liegewiesen, Schönungsteich**

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

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

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

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

**Private Grünfläche - Wiese**

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

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

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

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

Naturnahe Grünlandeinsaat	<b>06.930</b>	3.501	21	5	<b>91.026</b>
---------------------------	---------------	-------	----	---	---------------

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