

Gemeinde Höchst i. Odw.
Ortsteil Mümling-Grumbach

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„Beinegasse 48“

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Entwurf

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB70091-P
Bearbeitet: Mai 2018

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Vorbemerkungen.....2
2	Bewertungsmethodik.....2
3	Bewertung des Bestandes3
4	Bewertung der Planung.....4
5	Gesamtergebnis.....5

1 Vorbemerkungen

In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird aus ökologischer Sicht der ursprüngliche Zustand des Geltungsbereiches (Bestand) mit der Situation nach vollständiger Ausschöpfung aller durch die Satzung „Beinegasse 48“ eröffneten baulichen Möglichkeiten (Planung) verglichen.

Dadurch werden einerseits die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt. Außerdem wird für die bauleitplanerische Abwägung, in der gemäß § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches auch die Vermeidung und der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind, eine quantifizierbare Grundlage geschaffen.

2 Bewertungsmethodik

Um festzustellen, inwieweit der ökologische Wert einer Fläche nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen dem jetzigen Geländewert entspricht, wird jedem Biotop-/Nutzungstyp (Bestand und Planung) eine Wertzahl zugeordnet. Dieser Punktwert wird mit der jeweiligen Flächengröße multipliziert; das Produkt dieser Multiplikation ergibt den Gesamtwert der betreffenden Fläche. Somit lassen sich jeweils ein Gesamtwert von Bestand und Planung berechnen und einander gegenüberstellen.

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. November 2012 (GVBl. I S. 444).

In dieser Verordnung ist eine Wertliste nach Standard-Nutzungstypen enthalten, welche die Nutzungstypen klassifiziert und jedem eine bestimmte Anzahl von Wertpunkten pro Flächeneinheit zuordnet.

Diese vorgegebenen Flächenklassifizierungen beruhen 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 gemäß der 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 Trauflächen 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 Traufläche wird jedoch nicht zur Gesamtfläche addiert.

3 Bewertung des Bestandes

In nachfolgender Auflistung werden alle bestehenden Biotop- bzw. Vegetationsstrukturen entsprechend der angewandten Kompensationsverordnung zugeordnet und bewertet.

Eine Beschreibung der Lage des Satzungsgebiets und dessen Bestands sind bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Nachfolgend ist die Zuordnung des Bestands zu den Standard-Nutzungstypen der Kompensationsverordnung dargestellt:

Garten

Der Teilgeltungsbereich A wird in seiner Gesamtheit als Garten mit überwiegendem Nutzgartenanteil bewirtschaftet und dem **Nutzungstyp 11.212** zugeordnet, für den **19 Wertpunkte** angesetzt werden.

Wiese

Die Pflanzung der Obstbäume im Teilgeltungsbereich B steht im Zusammenhang mit dem Ausgleich für Eingriffe im Teilgeltungsbereich A. Daher wird für den Bestand der Zustand ohne Bäume zu Grunde gelegt.

Die schmalen Wiesenstreifen entlang der großen Bienenweide werden als Wiesen im besiedelten Bereich eingestuft und als **Nutzungstyp 11.225** mit **21 Wertpunkten** berechnet.

Bilanzierung Bestand

<u>Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste</u>	<u>Typ-Nr.</u>	<u>Größe m²</u>	<u>Wertpunkte</u>	<u>+/-</u>	<u>Gesamtwert</u>
<u>Teilgeltungsbereich A</u>					
Garten	11.212	1.135	19	0	21.565
<u>Teilgeltungsbereich B</u>					
Wiese	11.225	<u>184</u>	21	0	<u>3.864</u>
Gesamt		<u>1.319</u>			<u>25.429</u>

4 Bewertung der Planung

Die sich aus der Planung ergebenden Strukturen werden wie nachfolgend dargelegt den Standard-Nutzungstypen aus der Wertliste der Kompensationsverordnung zugerechnet:

Zulässige Grundfläche

Das Dachwasser des Bienenhauses und der dazugehörigen Nebenanlagen wird nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern vielmehr als Brauchwasser genutzt (Zisterne, Regentonne). Die maximal zulässige Grundfläche wird insofern als **Nutzungstyp 10.715** behandelt und mit **6 Wertpunkten** angesetzt.

Garten

Der verbleibende Garten im Teilgeltungsbereich A erfährt keine Veränderungen und wird damit auch für die Planung dem **Nutzungstyp 11.212** zugeordnet und mit **19 Wertpunkten** bewertet.

Wiese

Die Wiesenstreifen entlang der großen Bienenweide werden in der bisherigen Form weiter gepflegt. Sie werden daher auch in Bezug auf die Planung als **Nutzungstyp 11.225** mit **21 Wertpunkten** berechnet.

Baumpflanzung

Die neun im Teilgeltungsbereich B gepflanzten Obstbäume entsprechen dem **Nutzungstyp 4.210** und gehen mit **33 Wertpunkten** in die Bilanz ein.

Bilanzierung Planung

<u>Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste</u>	<u>Typ-Nr.</u>	<u>Größe m²</u>	<u>Wertpunkte</u>	<u>+/-</u>	<u>Gesamtwert</u>
<u>Teilgeltungsbereich A</u>					
zulässige Grundfläche	10.715	100	6	0	600
Garten	11.212	1.035	19	0	19.665
<u>Teilgeltungsbereich B</u>					
Wiese	11.225	<u>184</u>	21	0	<u>3.864</u>
Gesamt		<u>1.319</u>			
Baumpflanzung	4.210	9	33	0	<u>297</u>
Gesamt					<u>24.426</u>

5 Gesamtergebnis

Stellt man die Gesamtwerte von Bestand und Planung im Plangebiet einander gegenüber, die den in einer dimensionslosen Zahl ausgedrückten jeweiligen „Wert“ für die Belange von Natur und Landschaft wiedergeben, ergibt sich bei Annahme einer maximalen Ausschöpfung aller durch die Satzung „Beinegasse 48“ eröffneten baulichen Möglichkeiten folgende **Bilanz** (Ausgleichsbedarf):

Bestand	25.429 Wertpunkte
Planung	<u>24.426 Wertpunkte</u>
Differenz (Ausgleichsbedarf)	<u>- 1.003 Wertpunkte</u>

Insgesamt ist im Plangebiet der „Wert“ für die Belange von Natur und Landschaft im Bestand höher als mit der Planung. Somit können die Eingriffe in Natur und Landschaft (trotz grünordnerischen Festsetzungen) nicht vollumfänglich innerhalb des Satzungsgebiets ausgeglichen werden. Insgesamt verbleibt ein **Ausgleichsbedarf**, der sich in Punkten ausgedrückt auf 1.003 Wertpunkte bezieht.

Es ist geplant, den Kompensationsbedarf durch den Ankauf von Ökopunkten bei der Hessischen Landgesellschaft (HLG) auszugleichen. Damit erfolgt in der **Gesamtbetrachtung** eine vollständige Kompensation der Eingriffe im Satzungsgebiet „Beinegasse 48“.