

Drucks.Nr.: 163 (597)

Datum: 16. Juli 2018

Vorlegende Abteilung: Stab/ Allg. Vw.

Sachbearbeiter: Herr Mohr

## Vorlage für die Gemeindevertretung

---

### **Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:**

Bauleitplanung der Gemeinde Höchst i. Odw.

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Beinegasse 48“ im Ortsteil Mümling-Grumbach  
-Beschluss über die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs

### **Erläuterungen:**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18.12.2017 die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Abrundungs- bzw. Ergänzungssatzung) „Beinegasse 48“ beschlossen.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzungen nach Abs. 4 Nr. 3 die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden.

Zur Beschleunigung des Planverfahrens sollen gemäß § 4a Abs. 2 BauGB die Öffentlichkeits- sowie die Behördenbeteiligung gleichzeitig durchgeführt werden. Zur Billigung der Entwurfsfassung kann der Beschluss über die öffentliche Auslegung gefasst werden.

***Zur Vorbereitung einer Entscheidung der Gemeindevertretung soll der Antrag bzw. die Vorlage im zuständigen Ausschuß beraten werden.***

### **Beschlussvorschlag:**

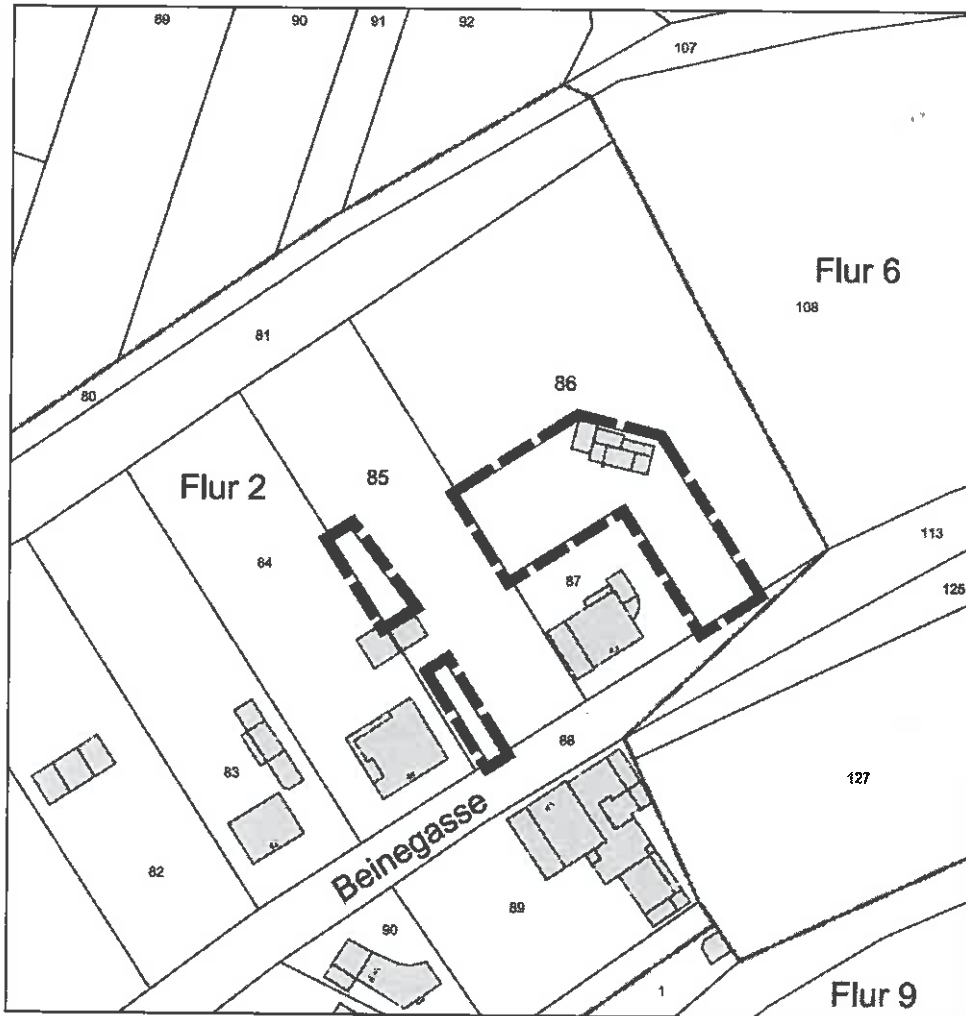
Die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Beinegasse 48“ im Ortsteil Mümling-Grumbach nebst Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird beschlossen.

Grundlage dieses Beschlusses ist der Entwurf vom Mai 2018.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB abgesehen.

Das in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogene Grundstück liegt im Osten des Ortsteils Mümling-Grumbach am nordöstlichen Ende der Beinegasse und umfasst in der Gemarkung Mümling-Grumbach, Flur 2, den südwestlichen Abschnitt des Flurstücks Nr. 86 (Teilgeltungsbereich A). Randbereiche am Westrand des benachbarten Flurstücks Nr. 85, die als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen benötigt werden, werden als Teilgeltungsbereich B in die Satzung einbezogen.

Der Geltungsbereich ist aus der nachfolgenden Karte ersichtlich.



*Handwritten signature in blue ink, possibly 'MS'.*

**Vermerke:**

---

Höchst i. Odw., den

- Der Beschlussvorschlag wird genehmigt.
  
- Der Beschlussvorschlag wird mit folgenden Änderungen genehmigt:
  
- Der Beschlussvorschlag wird nicht genehmigt.
  
- Eine Entscheidung über den Beschlussvorschlag wird zurückgestellt.

Schriftführer/in

# Gemeinde Höchst i. Odw., Ortsteil Mümling-Grumbach Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Beinegasse 48"



### Zeichenerklärung

	Festsetzungen
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Baugrenze
	Private Grünfläche – Garten
	Fläche zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft – Extensive Obstweide
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

### Hinweise

	Belastige Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
	Gebäudebestand lt. Kataster
	Fluggrenze

### Verfahrensmerkmale

**Aufstellung**  
Durch Beschluss der Gemeindevorstellung vom 18.12.2017

**Offenlegung**  
Öffentlich ausgestellt in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

**Beschluss**  
Am Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevorstellung beschlossen am \_\_\_\_\_

**Datum** \_\_\_\_\_  
Unterschrift \_\_\_\_\_

**Ausfertigung**  
Die Übernahmung dieser Planausfertigung mit der von der Gemeindevorstellung am \_\_\_\_\_ beschlossenen Satzung "Beinegasse 48", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Des Satzungsverfahrens werde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Die Satzung wird hiermit ausgeteilt.

**Datum** \_\_\_\_\_  
Unterschrift \_\_\_\_\_

**Katasterstand**  
Stand der Planunterlagen: Oktober 2019

**Bekanntmachung**  
Der Beschluss der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Berechtigung am \_\_\_\_\_ ortsfestlich bekannt gemacht.

**Datum** \_\_\_\_\_  
Unterschrift \_\_\_\_\_

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

**Private Grünfläche – Garten**  
Inwieweit der überbaubaren Grundstücksfläche ist nur ein Bienenhaus mit dem dazugehörigen Nebenanlagen (Geräte, Arbeit-, Schlauder-, Laborraum), Räumen für Gartengeräte und Werkzeuge sowie Flächen für die Holzlagerung zulässig.

Die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO beträgt 100 m<sup>2</sup>.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 6,5 m, bezogen auf die anstehende Geländeoberfläche.

Die auf der Fläche vorhandenen Gehölze (Linde, Obstbäume und Heide) sind zu erhalten und bei Abgängigkeit unter Verwendung standorttreuer Arten bzw. regionaltypischer Obstbaumsorten (z.B. gemäß angelegter Auswahlliste) zu ersetzen. Notwendige Viege und Flächen sind wesensdringlich anzulegen.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Extensive Obstweide

Die Fläche dient ausschließlich der Anlage eines extensiv genutzten Obstweidebiotops. Hierzu sind – soweit nicht bereits vorhanden – mindestens 9 Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 7-8 cm (z.B. gemäß angelegter Auswahlliste) anzupflanzen und im Bestand (auch gegen Wildverbiss) zu unterhalten. Bei Ausfall von Jungbäumen ist ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen, so dass im Laufe der Jahre ein Bestand von mindestens 9 Obstbäumen besteht. Durch eine maximal zweijährige Mähdauer soll die Vergrünung der Fläche abzuräumen. Die erste Mähdauer muss in der Zeit vom 01. bis 25.06. eines Jahres, die zweite Mähdauer nicht vor dem 01.09. eines Jahres erfolgen. Jegliche Anwendung von Pestiziden, Pflanzenschutzmitteln sowie Düngemitteln ist unzulässig.

### Empfehlungen

**Auswahlliste**

**Art**  
Danziger Kanakpfe  
Grüne Jaggbirne  
Rheinischer Bohnapfel

**Bäume, Zweiglinge**  
Wengenerhalm Frühweibehche  
Hausweibehchen in Typen

**800kürsche**  
Königsleuchte Typ Quartier  
Schmalhalses Schwärze

**Büchse**  
Clapps Liebling  
Grüne Jaggbirne  
Gute Graue

**Flächen, Zweiglinge**  
Wengenerhalm Frühweibehche  
Hausweibehchen in Typen

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3834

Verordnung über die betriebliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Neuaufhebung vom 15.01.2011, GVBl. I S. 46

### Übersichtsplan

**Gemeinde Höchst i. Odw.**  
Ortsteil Mümling-Grumbach

**Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**  
"Beinegasse 48"

**- Entwurf -**

**Maßstab** : 1:1000  
**Auftrags-Nr.** : PB70091-P  
**Entwurf** : Mai 2018  
**Gedruckt** :

**planungsbüro für städtebau**  
gfringer\_hoffmann\_bauer  
telefon (060 71) 483 33  
telefax (060 71) 483 59  
email info@planung-ghb.de  
www.planung-ghb.de

**Gemeinde Höchst i. Odw.**  
Ortsteil Mümling-Grumbach

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

---

**B e g r ü n d u n g**

**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 Zielsetzung der Satzung.....	2
2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Satzungsgebietes.....	2
3 Übergeordnete Planungen .....	3
4 Bestandsbeschreibung.....	4
5 Planung und Festsetzungen.....	6
6 Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	8
7 Umweltprüfung.....	8
8 Eingriffs-/Ausgleichsproblematik .....	8
9 Städtebauliche Daten.....	9
10 Kosten.....	9

### Anlagen

- Bestandskarte, planungsbüro für städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, Groß-Zimmern, April 2018
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, planungsbüro für städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, Groß-Zimmern, Mai 2018

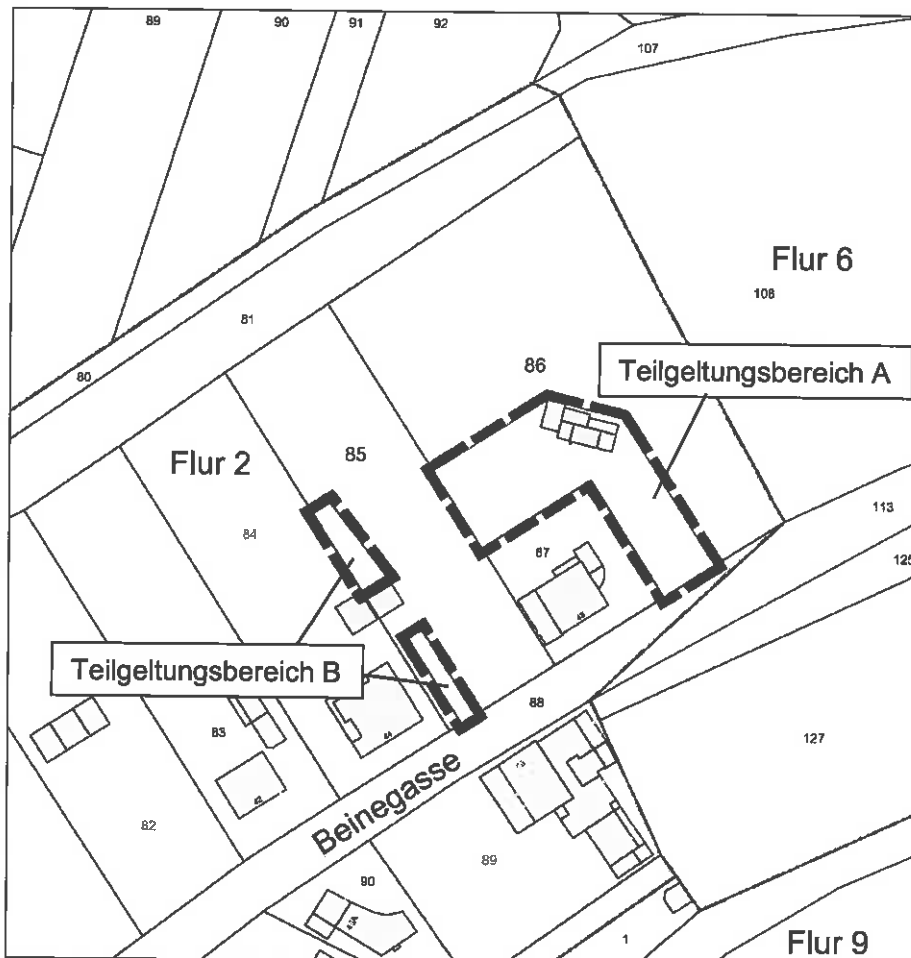
## 1 Zielsetzung der Satzung

Die Gemeinde Höchst i. Odw. stellt für eine Teilfläche am nordöstlichen Ende der Beinegasse in Mümling-Grumbach eine Abrundungs- bzw. Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) auf. Damit soll der von dem angrenzenden Bereich geprägte Satzungsbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und damit die Umwidmung einer Teilfläche des bisherigen Außenbereichsgrundstückes in ein Innenbereichsgrundstück ermöglicht werden.

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Absicherung der im Geltungsbereich bestehenden Nebenanlagen (Bienenhaus) zu schaffen.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Satzungsgebietes

Das insgesamt ca. 0,13 ha große Satzungsgebiet liegt im Osten des Ortsteils Mümling-Grumbach am nordöstlichen Ende der Beinegasse und am Rande des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Der Geltungsbereich des Satzungsgebietes umfasst in der Gemarkung Mümling-Grumbach, Flur 2, den südwestlichen Abschnitt des Flurstücks Nr. 86 (Teilgeltungsbereich A) und Randbereiche am Westrand des Flurstücks Nr. 85, die als Ausgleichsflächen benötigt werden (Teilgeltungsbereich B). Die genaue Abgrenzung ist aus der nachfolgenden Karte ersichtlich:



Auszug aus dem Kataster mit Geltungsbereich des Satzungsgebietes „Beinegasse 48“

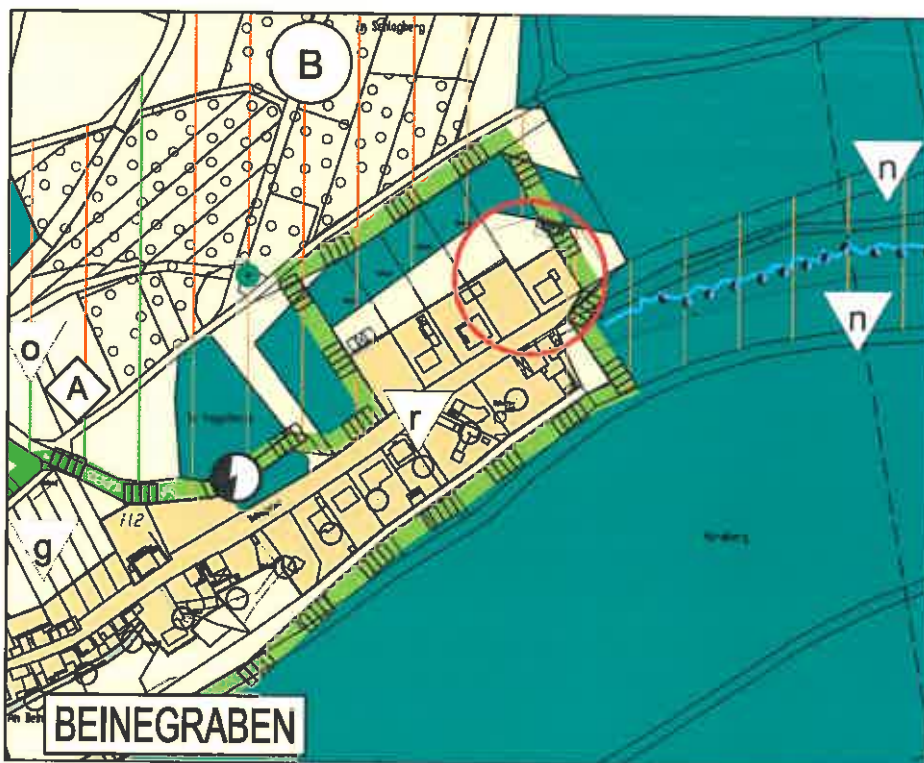
### 3 Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010)** ist das Satzungsgebiet als Teil eines „Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft“, überlagert durch ein „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“, dargestellt. Im Süden grenzt ein „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ an das Satzungsgebiet an.



Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit Lage des Satzungsgebietes (roter Kreis)

Der geltende **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)** der Gemeinde Höchst i. Odw. stellt das Satzungsgebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ (hellgelb) bzw. als „Gemischte Baufläche, Bestand“ (hellbraun) dar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchst i. Odw. mit Markierung der Lage des Satzungsgebietes (roter Kreis)

Um das Satzungsgebiet erstrecken sich im Norden, Osten und Nordosten „Flächen für Wald“ (dunkelgrün) und ein „Gebiet für den Biotopverbund“ (rote, senkrechte Schraffur mit der Bezeichnung B), das kleinflächig in das Satzungsgebiet hinein ragt.

Die vorhandene (Wohn-)Bebauung grenzt im Süden als „Gemischte Baufläche, Bestand“ an. Die Darstellung „r“ im Dreieck steht für „Renaturierung von Bachläufen“, betreffend den Beinegraben, der südlich der Beinegasse verläuft.

Durch das Außerkraftsetzen der „Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Odenwald“ ist das im Flächennutzungsplan durch Liniensignatur (hellgrün mit schwarzen Rechen) dargestellte Landschaftsschutzgebiet mittlerweile aufgehoben.

#### 4 Bestandsbeschreibung

Die **Bebauung nördlich der Beinegasse** (Anwesen Nr. 40 bis 48) liegt insgesamt in einem ehemaligen Steinbruch, in dem ehemals Buntsandstein abgebaut wurde. Im Zuge der Bebauung wurde der Grund des Steinbruchs großflächig aufgefüllt und eingeebnet. Die steile Abbruchkante ist nach wie vor im Norden der Anwesen sichtbar. Oberhalb des Abbruchs erstreckt sich ein schmaler Baumbestand, der im Osten an den Wald anbindet.

Das **Anwesen Beinegasse Nr. 48** umfasst die benachbarten Flurstücke Nr. 85, 86 und 87. Um das zweigeschossige Wohnhaus auf Flurstück Nr. 87 erstreckt sich ein weitläufiges Gartengelände (s. Bestandskarte).

Der **Teilgeltungsbereich A** umfasst einen Teil der Beete mit Zier- und Nutzpflanzen, die hinter (nördlich) dem Wohnhaus liegen. Die Beete werden im Westen von kleineren Obstbäumen (Sauerkirsche und Quitte) eingefasst.

Ausgehend von den Beeten folgt im Uhrzeigersinn das Bienenhaus, das sich an die Steinbruchkante bzw. den anschließenden Wald anschmiegt. Vor dem zweigeschossigen Bauwerk mit flacheren seitlichen Anbauten steht in einer kleinen Wiesenfläche eine Linde mittlerer Größe. Weiter im Uhrzeigersinn schließt sich eine ebenfalls kleine Fläche an, auf der jährlich eine Bienenweide angesät wird. Ihr folgt eine Obstwiese mit kleineren Apfel- und Birnbäumen. Zur Straße hin schließt eine kurze Hasel-Hecke den Bestand ab.

Der **Teilgeltungsbereich B** umfasst zwei Wiesenflächen am westlichen Rand des Flurstücks Nr. 85. Hier wurden im Herbst 2017 insgesamt neun Obstbäume (Apfel, Zwetsche, Mirabelle, Aprikose und Pfirsich) gepflanzt.

Die Pflanzflächen grenzen an eine große Bienenweide an, die jährlich neu angelegt wird.





*Blick von Süden auf Bienenhaus, kleine Bienenweide und Obstwiese sowie Wald im Hintergrund*



*Blick von Südosten über die hausnahen Beete auf die große Bienenweide und die Abbruchkante*



Neupflanzung Obstbäume auf Flurstück Nr. 85 (Blick von Süden, links Anwesen Beinegasse 44)

## 5 Planung und Festsetzungen

Durch die Aufstellung der Satzung wird ein Teil des Grundstücks Gemarkung Mümling-Grumbach Flur 2 Flurstück Nr. 86 mit einer Größe von ca. 1.135 m<sup>2</sup> in die im Zusammenhang bebauten Ortslage von Mümling-Grumbach im Sinne des § 34 BauGB einbezogen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Satzungsgebiet richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen dieser Satzung bzw. ansonsten nach § 34 BauGB.

Die Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB für die Aufstellung dieser Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 sind erfüllt:

1. Die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Das vorhandene Bienenhaus fügt sich nach Größe und Bauweise in den Charakter der Umgebung ein. So ist die Bebauung nördlich der Beinegasse (Anwesen Nr. 42 bis 48) im Wesentlichen dadurch gekennzeichnet, dass sich an die Hauptgebäude entlang der Straße große rückwärtige Gartengrundstücke anschließen, in denen diverse kleinere Zweckgebäude (Holzlager, Schuppen etc.) vorhanden sind. Mit seiner Bauweise entspricht das Bienenhaus dem Charakter einer dörflichen Ortsrandlage. Außerdem ist es sehr gut eingegrünt, insbesondere durch die Linde, und damit an die anschließende freie Landschaft bzw. den Wald angebunden. Hierzu tragen auch die umgebenden, kleinteiligen Strukturen, z.B. die Obstwiese, bei.

2. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Hierbei handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und die europäischen Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Durch die hier vorliegende Planung werden solche Gebiete nicht berührt.

Das Satzungsgebiet liegt auch nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes oder einer sonstigen Schutzkategorie gemäß Naturschutzgesetz.

Zur Konkretisierung der Planung werden einzelne **Festsetzungen** nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen:

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Teilgeltungsbereich A ist nur ein Bienenhaus mit den dazugehörigen Nebenanlagen (Geräte-, Arbeits-, Schleuder-, Laborraum), Räumen für Gartengeräte und Werkzeuge sowie Flächen für die Holzlagerung zulässig. Damit ist ausdrücklich die Errichtung weiterer Wohngebäude ausgeschlossen.

Das Bienenhaus ist für bis zu 15 Bienenvölker vorgesehen.

Die maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen beträgt 100 m<sup>2</sup>.  
Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 6,5 m, bezogen auf die anstehende Geländeoberfläche.

Für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ wird festgesetzt, dass die darauf bereits vorhandenen Gehölze (Linde, Obstbäume und Hecke) zu erhalten und bei Abgängigkeit unter Verwendung standortheimischer Arten bzw. regionaltypischer Obstbaumsorten zu ersetzen sind. Eine Auswahlliste entsprechender Obstbaumsorten wird als Empfehlung in die Satzung aufgenommen. Die in der Grünfläche notwendigen Wege und Flächen sind wasserdurchlässig anzulegen.

Zum Ausgleich des im Teilgeltungsbereich A mit dem Bienenhaus ermöglichten Eingriffs in Natur und Landschaft wird in zwei weiteren Teilgeltungsbereichen (Teilgeltungsbereich B) jeweils eine „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Extensive Obstwiese“ festgesetzt. Hier wurden bereits Obstbäume gepflanzt, die dauerhaft zu erhalten sind.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme wird festgesetzt, dass die Rodung, das Abschneiden, das Auf-den-Stock-setzen oder die Beseitigung von Bäumen, Hecken, Gebüsch oder anderen Gehölzen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig sind.

Ergänzend werden in die Satzung Hinweise auf die Meldepflicht beim Fund von Bodendenkmälern oder Bodenbelastungen aufgenommen.

## **6 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die bestehende Beinegasse als öffentliche Erschließungsstraße. Diese ist eine Stichstraße, die in Höhe Beinegasse 48 endet und in östliche Richtung als Waldweg weitergeführt wird. Westlich des Satzungsgebietes mündet sie nach ca. 550 m in die Bundesstraße 45.

Soweit erforderlich, kann das Satzungsgebiet an die vorhandenen gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Durch die Satzung wird nur eine unwesentliche Siedlungserweiterung ohne zusätzliche Wohneinheiten ermöglicht, sodass auf eine ausführliche Darlegung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen dieses Satzungsverfahrens verzichtet werden kann.

## **7 Umweltprüfung**

Durch die Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, weder vorbereitet noch begründet.

Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Da es sich um eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Daher wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Das Satzungsgebiet liegt weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet.

## **8 Eingriffs-/Ausgleichsproblematik**

Gemäß § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind für Ergänzungssatzungen die umweltschützenden Belange nach § 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erfolgt durch geeignete Darstellungen nach § 9 BauGB auf Grundlage einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Das sich durch den Eingriff in Natur und Landschaft ergebende Defizit an Biotopwertpunkten kann teilweise durch die Pflanzung von Obstbäumen ausgeglichen werden. Dafür werden im Satzungsgebiet zwei insgesamt ca. 184 m<sup>2</sup> große „Flä-

chen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Extensive Obstwiese“ festgesetzt, die zum Anpflanzen von Obstbäumen bestimmt sind.

In der vergleichenden Gegenüberstellung Bestand und Planung verbleibt ein Punktedefizit von 1.003 Wertpunkten (s. beigefügte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung). Damit können die Eingriffe in Natur und Landschaft (trotz grünordnerischen Festsetzungen) nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung ausgeglichen werden.

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“.

## 9 Städtebauliche Daten

Teilgeltungsbereich A: ca. 1.135 m<sup>2</sup>

davon

Überbaubare Grundstücksfläche: ca. 152 m<sup>2</sup>

Private Grünfläche – Garten: ca. 983 m<sup>2</sup>

Teilgeltungsbereich B  
(Fläche zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden,  
Natur u. Landschaft – Extensive Obstwiese): ca. 184 m<sup>2</sup>

Gesamtgeltungsbereich: ca. 1.319 m<sup>2</sup>












## 10 Kosten

Der Grundstückseigentümer trägt die Kosten des Satzungsaufstellungsverfahrens.

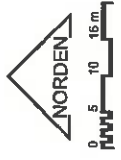
### Anlagen

- Bestandskarte, planungsbüro für städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, Groß-Zimmern, April 2018
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, planungsbüro für städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, Groß-Zimmern, Mai 2018

### Zeichenerklärung

	Laubbaum
	Strauch
	Hecke
	Felswand
	Baumbestand / Wald
	Wiese
	Bienenweide
	Beete mit Zier- und Nutzpflanzen
	Erd- / Grasweg
	Pflaster
	Gebäude

Hinweis:  
Nutzungsgrenzen und Gehölzstrukturen sind  
vermessungstechnisch nicht eingemessen!



**Flur 6**

108

86

87

48

**Beinegasse**

89

90

**Flur 2**

81

85

44

42

83

82

84

46

45

**Gemeinde Höchst i. Odw.**  
Ortsteil Mümling-Grumbach

Ergänzungssatzung „Beinegasse 48“  
- Bestandskarte -

Maßstab : 1 : 1000      Entwurf : April 2018  
Auftrags-Nr. : PB70091-P      Geändert:

**planungsbüro für städtebau**  
görringer\_hoffmann\_bauer  
im rauhen see 1      telefon (060 71) 493 33  
64846 groß-zimmern      telefax (060 71) 493 59  
i.A. Dragon      email info@planung-ghb.de  
www.planung-ghb.de

**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 Bestandes .....	3
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 Biotoptyp-/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 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 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 m<sup>2</sup></u>	<u>Wertpunkte</u>	<u>+/-</u>	<u>Gesamtwert</u>
<b><u>Teilgeltungsbereich A</u></b>					
Garten	11.212	1.135	19	0	21.565
<b><u>Teilgeltungsbereich B</u></b>					
Wiese	11.225	184	21	0	3.864
<b>Gesamt</b>		<b>1.319</b>			<b>25.429</b>

## 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 m<sup>2</sup></u>	<u>Wertpunkte</u>	<u>+/-</u>	<u>Gesamtwert</u>
<b><u>Teilgeltungsbereich A</u></b>					
zulässige Grundfläche	10.715	100	6	0	600
Garten	11.212	1.035	19	0	19.665
<b><u>Teilgeltungsbereich B</u></b>					
Wiese	11.225	<u>184</u>	21	0	<u>3.864</u>
<b>Gesamt</b>		<b><u>1.319</u></b>			
Baumpflanzung	4.210	9	33	0	<u>297</u>
<b>Gesamt</b>					<b><u>24.426</u></b>

## 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 beziffert.

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“.