

Stadt Schlüchtern
Kernstadt

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„Satzung Fuldaer Straße 30“

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.: PB60073-P
Bearbeitet: Dezember 2017

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Aufgabenstellung und Zielsetzung	2
2 Bewertungsmethodik	2
3 Bewertung des Bestandes	3
4 Bewertung der Planung	4
5 Ergebnis Eingriffsbereich	4
6 Zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen	5

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 Plangebietes 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 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 4 der Verordnung vom 22.09.2015 (GVBl. S. 339 vom 05.10.2015). 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 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 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 Korrekturu- 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. Für neu anzupflanzende Einzelbäume wird dabei eine Trauffläche von 10 m² pro Baum berücksichtigt.

3 Bewertung des Bestandes

Eine detaillierte Beschreibung der Lage des Plangebietes sowie der derzeitigen Nutzung der für die Planung in Anspruch genommenen Flächen ist bereits in der Begründung zur Satzung enthalten. Die in der Bestandskarte verzeichneten Biotop-/Nutzungsstrukturen werden in die vorgegebenen Standard-Nutzungstypen mit ihren zugehörigen Typnummern wie folgt eingeordnet (entsprechend des maßgebenden letzten rechtlichen Zustandes, werden die in der Bestandskarte dargestellten befestigten und begrünten Flächen ebenfalls in den Standard-/Nutzungstyp „Wiese im besiedelten Bereich“ eingeordnet):

Strukturbezeichnung der Bestandskarte Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ-Nr.	Größe m ²	Wert- punkte	+/-	Gesamt- wert
Wiese im besiedelten Bereich, zum Teil lückiger Bewuchs, artenarm Wiesen im besiedelten Bereich	11.225	3.495	21	0	73.395
Gebüsch, aufkommender Brombeerbewuchs Trockene bis frische, saure Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten	02.100	50	36	0	1.800
		3.545			75.195

4 Bewertung der Planung

Die sich aus der Planung bzw. aus den getroffenen Festsetzungen ergebenden Strukturen werden wie folgt den Standard-/Nutzungstypen zugeordnet:

Strukturbezeichnung der Satzung Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ-Nr.	Größe m ²	Wert- punkte	+/-	Gesamt- wert
Überbaute Fläche (GRZ 0,4; 80 % Dachbegrünung)					
Extensive Dachbegrünung	10.720	1.134	19	0	21.546
Überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt	10.710	284	3	0	852
Nebenanlage, Stellplatzfläche (Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO)					
Mischbewertung aus:					
Extensive Dachbegrünung	10.720	236	19	0	4.484
Überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt	10.710	236	3	0	708
Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze (nicht versiegelt/versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird)	10.530	237	6	0	1.422
Grundstücksfreifläche					
Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht, nur Außenbereich)	02.400	697	27	-2	17.425
Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, strukturarme Grünanlagen	11.221	721	14	0	10.094
Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbäume Korrektur	04.110	50 -50	31		1.550
		3.545			58.081

5 Ergebnis Eingriffsbereich

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	75.195 Wertpunkte
Flächenbewertung - Planung	58.081 Wertpunkte

Differenz	17.114 Wertpunkte
	=====

Im Vergleich liegt die Bewertung der Planung um 17.114 Wertpunkte niedriger als die Bestandsbewertung.

6 Zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensation der verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch den Erwerb von Wertpunkten, zu dem sich der Bauwillige in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Schlüchtern verpflichtet. Hierbei werden aus dem **Ökokonto des Naturschutzbundes (NABU) MKK** Maßnahmen zugeordnet. Es handelt sich um Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Gemarkung Freigericht-Altenmittlau, Flur 1, Flurstück 45-50. Aus den daraus resultierenden Aufwertungen werden **17.000 Wertpunkte** dem vorliegenden Verfahren als Ausgleich zugeordnet, sodass das unter Punkt 5 ermittelte Biotopwertdefizit von 17.114 Wertpunkten, unter Berücksichtigung des maximalen Eingriffs und des Maßstabes, vollständig ausgeglichen werden kann.