

## Stadt Reichelsheim, Bebauungsplan Nr. 6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“ 2. Bauabschnitt Eingriffs- und Ausgleichsplanung

---

Bearbeitung: Dr. Theresa Rühl, Paulina Höfner (M. Sc.)

Stand: 29.01.2023

---

### 1. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung orientiert sich an der Hessischen Kompensationsverordnung<sup>7</sup> und berücksichtigt die Bestandsaufnahme und deren Bewertungen (Kap. 2). Die Einstufung der im Gebiet kartierten Biotoptypen und der geplanten Nutzungs- und Maßnahmentypen lehnt sich dabei in Teilen an andere Typvorgaben der KV an, die dem Wesen nach mit den hier zu betrachtenden vergleichbar sind.

Im Bereich des östlichen Randes des geplanten Gewerbegebietes überschneidet sich der hier in Rede stehende Bebauungsplan auf einer Fläche von rd. 1.550 m<sup>2</sup> mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am heiligen Stein“ von 1985. Dieser sieht hier eine 7 m breite Eingrünung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern mit angrenzendem Feldweg vor. Die im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben sind als rechtlicher Voreingriffszustand zugrunde zu legen.

Der als Pionierwald kategorisierte Waldbestand behält auch in Abstimmung mit der zuständigen Revierförsterin nach Umsetzung der Planung seinen Waldcharakter, da lediglich einzelne Gehölze (überwiegend Erlen) mit einem Brusthöhendurchmesser von weniger als 26 cm entnommen werden. Trotzdem erfolgt eine Abwertung des Biotoptyps um 4 BWP. Diese Abwertung richtet sich nach Anlage 2 der KV. Eine Abwertung um 2 BWP erfolgt durch die Betrachtung der Beurteilungsgröße 2.2.6 *Sonstige Randwirkungen*: Zwar bleibt der Waldcharakter des Bestandes bestehen, allerdings erfolgt durch den Eingriff ein Eingriff in das Schutzgut Boden. Damit einher geht der teilweise Verlust der Lebensraumfunktion des Bodens für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen. 2 weitere BWP werden auf Grundlage der Beurteilungsgröße 2.2.4 *Biologische Vielfalt* abgezogen. Durch die Anlage des Entwässerungsgrabens und dessen Pflege können sich in diesem Bereich auch in Zukunft weniger die biologische Vielfalt fördernden Strukturen (z.B. Totholz, Baumhöhlen) entwickeln.

Im Ergebnis verbleibt im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 524.941 Punkten. Hinzu kommt ein Kompensationsbedarf für das Bauvorhaben von 91.653 Punkten für die Kompensation des Schutzgutes Boden (entspricht 45,74 BWE).

**Tabelle 1:** Eingriffs- und Ausgleichsplanung nach hessischer KV

Nutzungs- / Biotoptyp	BWP/m²	Flächenanteil [m²]		Biotopwert	
		je Biotop-/Nutzungstyp			
		vor	nach	vor	nach
		Maßnahme		Maßnahme	
<b>Bestand</b>					
02.500 Gehölze, straßenbegleitend	20	2.500		50.000	
04.210 Baumgruppen Baumreihe	34	185		6.290	
06.360 Einsaat aus Futterpflanzen	16	4.660		74.560	
09.151 Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume frischer Standorte	29	1.560		45.240	
10.510 Asphaltierte Straßen und Wege	3	4.066		12.198	
10.530 Schotterweg	6	75		450	
10.610 Bewachsene unbefestigte Feldwege	25	2.027		50.675	
11.191 Acker intensiv genutzt	16	38.257		612.112	
01.161 Pionierwald	42	589		24.738	
<b>Rechtlicher Voreingriffszustand Bebauungsplan "Am heiligen Stein"</b>					
02.200 Gehölze frischer Standorte	39	980		38.220	
10.610 Feldweg	25	569		14.225	
<b>Planung</b>					
<b>Bauflächen</b>					
10.715 Dachflächen nicht begrünt, versickernd (GE 1a) bei GRZ 0,8	6		4.597		27.581
10.715 Dachflächen nicht begrünt, versickernd (GE 1b) bei GRZ 0,8	6		18.550		111.302
10.715 Dachflächen nicht begrünt, versickernd (GE 2) bei GRZ 0,6 (bis 0,8)	6		930		5.581
10.715 / 10.530 Nebenanlagen, Stellplätze (GE 2) bei GRZ II 0,8	6		310		1.860
11.221 Freianlagen (nicht überbaubare Fläche) (GE 1a) bei GRZ 0,8	14		804		11.262
11.221 Freianlagen (nicht überbaubare Fläche) (GE 1b) bei GRZ 0,8	14		3.246		45.448
11.221 Freianlagen (nicht überbaubare Fläche) (GE 2) bei GRZ 0,6	14		217		3.038
02.500 Gehölzpflanzung, (GE 1a) bei GRZ 0,8	20		345		6.895
02.500 Gehölzpflanzung, (GE 1b) bei GRZ 0,8	20		1.391		27.826
02.500 Gehölzpflanzung, (GE 2) bei GRZ 0,6	20		93		1.860
<b>Verkehrsflächen</b>					
10.510 Straße	3		19.354		58.061
10.510 Parkplatz	3		920		2.760
10.510 Fußweg	3		383		1.150
10.510 Landwirtschaftlicher Weg	3		525		1.574
10.610 Grasweg	25		790		19.750
10.610 Grasweg Parkplatz	25		75		1.871
<b>Grünflächen</b>					
06.370 Naturnahe Grünlandlage - Grünfläche Parkplatz, Blühmischung	25		1.429		35.733
02.500 Gehölzpflanzung - Sichtschutzwall	20		887		17.734
<b>Sonstige Nutzung - Trafostation und Entwässerungsmulde</b>					
10.510 Trafostation	3		32		96
01.161 Pionierwald - Entwässerungsmulde*	38		589		22.382
<b>Summe</b>		<b>55.468</b>	<b>55.468</b>	<b>928.708</b>	<b>403.767</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>					<b>524.941</b>

\*Abwertung um 4 BWP

**Tabelle 2:** Naturschutzrechtlicher Ausgleich – Renaturierung Bachlauf

Nutzungs- / Biotoptyp	BWP/m <sup>2</sup>	Flächenanteil [m <sup>2</sup> ]		Biotopwert	
		je Biotop-/Nutzungstyp			
		vor	nach	vor	nach
		Maßnahme		Maßnahme	
<b>Bestand</b>					
05.215 Begradigte und ausgebaute Bäche, Gewässerstrukturgüteklasse 5 oder schlechter*	25	3.097		77.425	
<b>Planung</b>					
05.214 Bäche ohne flutende Wasservegetation, Gewässerstrukturgüteklasse 3 oder schlechter	47		3.097		145.559
<b>Summe</b>		<b>3.097</b>	<b>3.097</b>	<b>77.425</b>	<b>145.559</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>					<b>68.134</b>

\*Aufwertung des Biotoptyps 05.215 um 6 BWP aufgrund der vorhandenen Strukturen und des Uferbewuchses

**Tabelle 3:** Naturschutzrechtlicher Ausgleich – Aufwertung Grünland, Anlage Gewässerrandstreifen, Obstbaumpflanzungen

Nutzungs- / Biotoptyp	BWP/m <sup>2</sup>	Flächenanteil [m <sup>2</sup> ]		Biotopwert	
		je Biotop-/Nutzungstyp			
		vor	nach	vor	nach
		Maßnahme		Maßnahme	
<b>Bestand</b>					
06.116/06.340 Intensiv genutztes Feuchtgrünland, mäßig artenreich	32	37.007		1.184.224	
<b>Planung</b>					
05.461 Staudenfluren an Fließgewässern	39		3.771		147.069
06.113 Feucht- und Nasswiese*	53		33.236		1.761.508
04.110 Obstbaum	34				1.734
<b>Summe</b>		<b>37.007</b>	<b>37.007</b>	<b>1.184.224</b>	<b>1.910.311</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>					<b>726.087</b>

\*Abwertung des Biotoptyps 06.113 um 3 BWP aufgrund der langen Entwicklungsdauer und 3 BWP aufgrund der Standortverhältnisse, die abhängig vom Wasserhaushalt sind und damit die Entwicklung des Feuchtgrünlandes beeinflusst.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen (Ausführung s. Kapitel C 2.2) werden insgesamt 794.221 Biotopwertpunkte (BWP) generiert. Somit kann das Gesamtdefizit von 616.594 BWP für den 2. Bauabschnitt vollständig ausgeglichen werden. Es entsteht eine Überkompensation von 177.627 BWP, die für den in Planung befindlichen 3. Bauabschnitt verwendet werden soll.

**Tabelle 4:** Gegenüberstellung von Gesamtdefizit und Gesamtausgleich

Kompensationsdefizit im Plangebiet (2. BA)	-524.941 BWP
Zusatzbewertung Boden (2. BA)	-91.653 BWP
<b>Summe Ausgleichsbedarf</b>	<b>-616.594 BWP</b>
Ausgleich durch Aufwertung Grünland	+726.087 BWP
Ausgleich durch Renaturierung Bachlauf	+68.134 BWP
<b>Summe Ausgleich</b>	<b>+794.221 BWP</b>
Überkompensation	+177.627 BWP

Zuordnungsvorschlag:

Gemäß § 9 (1a) BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an andere Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen. Nach § 135b BauGB gelten als Maßstäbe für die Verteilung der Kosten für die von der Gemeinde durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen die überbaubare Grundstücksfläche, die zulässige Grundfläche, die zu erwartende Versiegelung oder die Schwere des zu erwartenden Eingriffs.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird vorgeschlagen, die Verteilung der Kosten anhand der überbaubaren Fläche vorzunehmen. Den Anteilen entsprechen dann die Anteile des zu kompensierenden Defizits gem. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.

Es ergeben sich folgende Anteile:

**Tabelle 5:** Ermittlung der Flächenanteile zur Zuordnung der Eingriffe nach § 135b BauGB

Zulässige überbaubare Fläche	öffentlich	privat
Gewerbegebiet		2,4 ha
Verkehrsflächen	2,2 ha	
Flächen für Versorgungsanlagen	0,1 ha	
<b>Gesamtfläche</b> (Bezugsfläche des Bebauungsplans: 4,7 ha)	<b>2,3 ha</b>	2,4 ha
<b>Anteil</b>	<b>48,90 %</b>	<b>51,10%</b>
<b>Anteil in Punkten am Gesamtdefizit* (616.594 Punkte Gesamtdefizit)</b>	<b>301.738</b>	<b>314.857</b>

\*einschließlich Zusatzbewertung Boden

Daraus ergibt sich folgende

**Zuordnungsfestsetzung (Satzung gem. § 135 a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)**

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden vor, deren Ausgleich in Form von Flächen und Maßnahmen den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden können. Dem entsprechend werden die Kosten für die Flächen sowie die Planung, Herstellung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen unter Anwendung des Verteilungsmaßstabs „überbaubare Fläche“ den öffentlichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu 49 % und den privaten Bauflächen zu 51 % zugeordnet.

Staufenberg, den 09.01.2023

Dr. Theresa Rühl