

Gemeinde Mainhausen
Ortsteil Zellhausen

Bebauungsplan

„Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die gegenüber dem Entwurf der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Stand April 2021) in der Fassung der erneuten öffentlichen Auslegung vom 26.07.2021 bis 27.08.2021 geänderten oder ergänzten Teile sind „rot“ markiert.

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.: PB10108-P
Bearbeitet: ~~April 2021~~ Nov. 2025

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Vorbemerkungen	3
2 Bewertungsmethodik	4
3 Bewertung des Bestandes (Teilfläche A)	5
4 Bewertung der Planung (Teilfläche A).....	8
5 Ergebnis (Teilfläche A).....	11
6 Teilflächen B und C	11
7 Flächenermittlung und Bewertung der Teilflächen B und C.....	12
8 Gesamtergebnis	14

1 Vorbemerkungen

In der vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird der derzeitige Zustand der Vorhabensfläche (Bestand) mit der künftigen Situation nach vollständiger Ausschöpfung aller durch den vorliegenden Bebauungsplan eröffneten baulichen Möglichkeiten (Planung) verglichen.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um die z. T. bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen innerhalb der ehemaligen Sandgrube planungsrechtlich abzusichern bzw. zu ermöglichen.

Im Zusammenhang mit dem hier vorgesehenen Bebauungsplan soll darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen werden, bestimmte Abfallarten nicht mehr im Gewerbegebiet (Ostring 30) im Ortsteil Zellhausen zu bearbeiten und zwischenzulagern sondern dies am Standort „Ehemalige Sandgrube“ durchzuführen. ~~vorhandene Sortieranlage in den hier vorliegenden Standort der ehemaligen Sandgrube zu verlagern.~~ Langfristig soll jedoch auch hier die Option einer Sortieranlage an dem Standort „ehemalige Sandgrube“ offengehalten werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan durch die Gemeindevertretung vom 18.09.2012 ist der politische Wille zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Standortverlagerung dokumentiert:

Standortübersichtsplan



- 1 Standort der bestehenden Sortieranlage im Gewerbegebiet (Ostring Nr. 30)
- 2 Standort des Bebauungsplanes „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) wurde seitens des Kreisausschusses des Kreises Offenbach dargelegt, dass es zu der bestehenden, im Rekultivierungsprozess befindlichen, ehemaligen Sandgrube eine langjährige Vorgeschichte gibt. So wird in diesem Schreiben ausgeführt, dass gemäß dem ursprünglichen Rekultivierungsplan die gesamte Grube seit Ende 2009 hochwertig hätte rekultiviert sein müssen. Darüber hinaus wird vom Kreisausschuss dargelegt, dass für die Bewertung des Ist-Zustandes für den vorliegenden Bebauungsplan nicht die Grube in ihrer derzeitigen Ausprägung anzunehmen ist, sondern in ihrem „fiktiv genehmigten Zustand“, d. h. als rekultivierte Fläche, analog dem Rekultivierungsplan aus dem Jahre 1992.

Im Zusammenhang mit der o. g. Darlegung zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft fand am 17.06.2014 eine Besprechung im Rathaus der Gemeinde Mainhausen statt.

Resultierend hieraus ergab sich eine Vorgehensweise dahingehend, dass in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Fa. Höfling und dem Kreisausschuss des Kreises Offenbach Regelungen zur Vereinbarung hinsichtlich der nicht umgesetzten Rekultivierungsplanung zu treffen waren. Konkret bedeutet dies, dass für die nicht umgesetzte Rekultivierungsplanung aus dem Jahre 1992 ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu schaffen war. Dieser Ausgleich wird durch den Abschluss des o.g. öffentlich-rechtlichen Vergleichsvertrag gewährleistet.

Für das hier vorliegende Bauleitplanverfahren ergibt sich nun hieraus, dass die Gemeinde als Planungsträger von den Rekultivierungsverpflichtungen dieses Geländes und den damit einhergehenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsverpflichtungen freigestellt ist. Für die naturschutzrechtliche Ermittlung der Eingriffe auf Ebene des Bauleitplanverfahrens wird somit als „Ist-Zustand“ der derzeitige Zustand in Ansatz gebracht.

Unter nachfolgendem Pkt. 3 der vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird der „Ist-Zustand“ nochmals dokumentiert und im Rahmen der Bilanzierung eingeordnet.

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 ergibt sodann den gesamten Punktwert der betreffenden Fläche. Somit lassen 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 5 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. I S. 444).

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-Nutzungs-typen den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasst werden muss. Diese Bewertungskorrektur erfolgt durch einen Zu- oder Abschlag von bis zu 10 Wertpunkten je Flächeneinheit.

Um bei dieser Quantifizierung eine gewisse 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 (Teilfläche A)

In nachfolgender Auflistung werden alle bestehenden Biotop- bzw. Vegetationsstrukturen, die in die Bilanz einfließen, entsprechend der angewandten Kompensationsverordnung zugeordnet und bewertet.

Dies entspricht der Ermittlung des Kompensationsbedarfes im Zusammenhang mit der im Kapitel 1 genannten öffentlich-rechtlicher Vereinbarung zwischen dem Betreiber der Sandgrube - der Fa. Höfling - und dem Kreisausschuss des Kreises Offenbach.

Eine Beschreibung der Lage des Bebauungsplangebietes sowie der derzeitigen Nutzung der für die Planung in Anspruch genommenen Flächen ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Die in der nachfolgend eingefügten Bestandskarte verzeichneten Biotop-/Nutzungsstrukturen werden daher nachfolgend nur noch kurz erläutert und in die vorgegebenen Standard-Nutzungstypen der hier angewandten Kompensationsverordnung eingestuft.

Der derzeitige Bestand gliedert sich in drei verschiedene Biotopstrukturen auf. Die Ermittlung der Flächen erfolgte georeferenziert über ein Luftbild.

Luftbild (Jan. 2013) mit abgegrenzten Nutzungsstrukturen



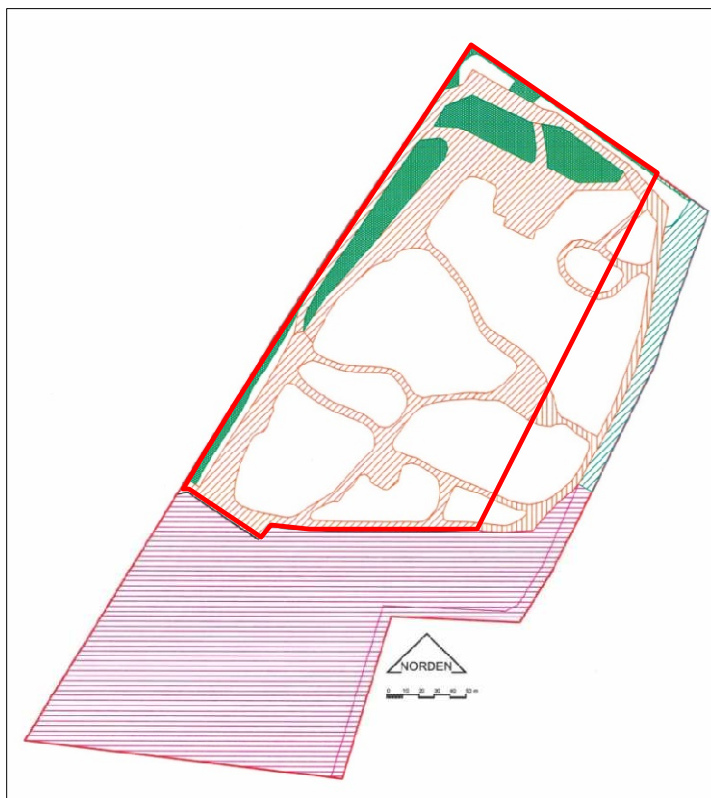
Geltungsbereich des
Bebauungsplanes
(Teilfläche A)

Hinweis:







Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen (östlich und südlich des Geltungsbereichs) sind gemäß „Rekultivierungs- und Entwicklungsplan (Anlage der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung) zu rekultivieren.

Luftbildquelle (www.geoportal.hessen)

Zur besseren Lesbarkeit der Flächenverteilung und Nutzung ist im nachfolgenden Übersichtsplan das Luftbild ausgeschaltet. Die Flächenermittlung erfolgte auf digitaler Ebene.



Zeichenerklärung (siehe Planbild auf Seite 5)

-  Bereich mit bereits umgesetzter Rekultivierung
-  Versiegelte bzw. stark verdichtete Flächen
-  Gehölzbestand
-  Lagerfläche Sand-, Kies-, Erd- und Bauschuttmieten
-  Waldrandbereich ohne Eingriffstatbestand
-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- Versiegelte bzw. stark verdichtete Flächen:	ca. 14.778 m ²
- Gehölzbestand	ca. 5.842 m ²
- Lagerfläche (Sand-, Kies-, Erd- und Bauschuttmieten)	<u>ca. 29.328 m²</u>
Gesamt:	ca. 49.948 m²

Die Einordnung der oben aufgelisteten Bereiche erfolgt gemäß Anlage 3 der Kompensationsverordnung wie folgt:

Versiegelte bzw. stark verdichtete Flächen

Die tatsächlich versiegelten bzw. stark verdichteten Flächen werden der **Bio-toptypnummer 10.530** mit einer Wertigkeit von **6 Wertpunkten** zugerechnet. Bei dieser Struktur handelt es sich um Schotter-, Kies- und Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird.

Gehölzbestand

Die Zuordnung der vorhandenen Vegetationsbestände erfolgt unter die **Bio-toptypnummer 01.219** mit einer Wertigkeit von **24 Wertpunkten**. Hierbei handelt es sich um sonstige Kiefernbestände.

Lagerfläche (Sand-, Kies-, Erd- und Bauschuttmieten)

Die vorhandenen Haldenflächen werden unter die **Bio-toptypnummer 10.430** mit einer Wertigkeit von **14 Wertpunkten** je Flächeneinheit eingeordnet. Bei dieser Struktur handelt es sich um sogenannte Schotterhalden, Abraumhalden, Abbruchmaterial von Gebäuden, abgedeckte Deponien ohne nennenswerte Vegetationsbestände.

Resultierend aus der o.g. Zuordnung ergibt sich folgende Wertigkeit für den Bestandwert der hier vorliegenden Fläche:

Versiegelte bzw. stark verdichtete Flächen 14.778 m ² x 6 Wertpunkte	88.668 Wertpunkte
Gehölzbestände: 5.842 m ² x 24 Wertpunkte	140.208 Wertpunkte
Lagerfläche (Sand, Kies usw.): 29.328 m ² x 14 Wertpunkte	<u>410.592 Wertpunkte</u>
Bestandswert, gesamt	639.468 Wertpunkte

4 Bewertung der Planung (Teilfläche A)

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

Überbaute Flächen / zweckgebundene Gebäude

Für das Gebiet wird eine Grundfläche von 2800 m² festgesetzt, die mit Gebäuden überplant werden darf. Davon müssen mindestens 20% (560 m²) mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden (siehe nachfolgende Einstufung). Es verbleiben also 2240 m² Flächen ohne Dachbegrünung.

Als bebaute Flächen ohne Dachbegrünung zählen die mit Gebäuden überbaubaren Flächen in aller Regel zum Typ-Nr. 10.710 mit einem Grundwert von 3 Wertpunkten. Angesichts der Tatsache, dass das gesamte anfallende Regenwasser innerhalb der Planungsfläche einer Versickerung zugeführt wird, erfolgt die Zuordnung unter die **Biotoptypnummer 10.530** mit einer Wertigkeit von **6 Wertpunkten**. Hierbei handelt es sich um Schotter-, Kies- und Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sowie „versiegelte Flächen“, deren Wasserabfluss versickert wird.

Flächen mit Dachbegrünung

Aufgrund der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für mindestens 20 % der Gesamtdachflächen im Plangebiet werden diese Flächen mit insgesamt 560 m² der Biotopnummer 10.7200 mit 19 Wertpunkten zugeordnet.

Versiegelte bzw. befestigte Lager- und Sortierflächen / Wege

Entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen dürfen die erforderlichen Lager- und Sortierflächen sowie Wege, sofern diese in bodenversiegelnder und wasserdurchlässiger Ausführung erfolgen, eine zulässige Grundfläche von 16.000 m² beanspruchen.

Insofern wird der Biototyp mit der **Typnummer 10.530** mit **6 Wertpunkten** in Ansatz gebracht. Die Einstrukturierung erfolgt analog zu den vorangegangenen

„überbauten Flächen“, da auch bei diesen Versiegelungsflächen eine Versickerung einhergeht bzw. vorgesehen ist.

Bezüglich der Einstufung der beiden vorgenannten Strukturen (überbaute Fläche, zweckgebundene Gebäude, versiegelte bzw. befestigte Lager- und Sortierflächen) wurde seitens des Kreisausschusses Offenbach mit Schreiben vom 26.05.2020 ausgeführt, dass die voll versiegelten Flächen mit drei, statt mit 6 Wertpunkten je Quadratmeter zu bilanzieren sei. Begründet wird diese Anregung dahingehend, dass es völlig offen sei, wie die Behandlung des Niederschlagswassers künftig erfolgen soll oder kann. Wie der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, soll eine Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers für betriebsbedingte Zwecke einhergehen. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser soll auf einer Fläche südlich des Plangebietes dann versickert werden. Da diesbezüglich zunächst Bedenken hinsichtlich einer Einflussnahme auf die Grundwassersanierung eines bestehenden LCKW-Schadens bestanden, wurde durch ein Fachbüro eine „Beurteilung der geplanten Versickerung hinsichtlich der bestehenden LCKW-Sanierung“ erarbeitet. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Versickerung von auf dem Gelände des geplanten Recyclingzentrums anfallende Niederschlagswassers insgesamt der laufenden LCKW-Sanierung nicht entgegensteht. Diese Ansicht hat sich auch die zuständige Fachbehörde „Bodenschutz“ beim Regierungspräsidium Darmstadt mit Schreiben vom 22.02.2021 angeschlossen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gegeben ist und somit die o.g. Bewertungen sachgerecht sind.

Unversiegelte / nicht befestigte Lager- und Sortierflächen

Der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet wird zukünftig als Lager- und Sortierflächen beispielsweise für Erdaushub oder Bauschutt genutzt. Diese unversiegelten Flächen werden unter der **Typ-Nr. 10.430** mit einem Grundwert von **14 Wertpunkten** in Ansatz gebracht. Bei diesem Biotoptyp handelt es sich um so genannte Schotterhalden, Abraumhalden, Abbruchmaterialien von Gebäuden sowie abgedeckte Deponien ohne nennenswerte Vegetation. Bei Betrachtung der Auflistung der Nutzungen innerhalb des sonstigen Sondergebietes - Recyclingzentrum wird ersichtlich, dass es sich bei dieser Nutzung um die Hauptnutzung innerhalb des Geltungsbereiches handelt.

Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Gehölzstreifen

Im Norden des Plangebietes wird ein ca. 10 m breiter Streifen - zur angrenzenden Bundesautobahn hin - zum Zwecke der Eingrünung im Bebauungsplan festgesetzt. Hier ist eine geschlossene Pflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen anzulegen. Die bereits bestehenden Gehölze sind zu integrieren. Diese Flächen werden unter der **Typ-Nr. 02.600** (Gebüschpflanzung, straßenbegleitend) eingestuft, mit einem **Grundwert** von **20 Wertpunkten** eingestuft. Zusätzlich erfolgt eine Aufwertung um **2 Wertpunkte**, da innerhalb dieses Bereiches bereits bestehende Gehölze einbezogen werden können und darüber hinaus aufgrund der Größenausdehnung eine höhere ökologische Wertigkeit einhergeht. Somit erhält dieser Bereich eine **Gesamtpunktzahl** von **22 Punkten**.

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke

Entlang der Westgrenze des Plangebietes, zur Landesstraße 3065, wird eine geschlossene, mindestens zweireihige Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Analog zur „Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung – Gehölzstreifen“ erfolgt die Einordnung dieser Heckenstruktur ebenfalls unter die **Biotoptypnummer 02.600** mit einem **Grundwert** von **20 Wertpunkten**. Hier wird allerdings keine Zusatzbewertung vorgenommen, da aufgrund der geringen Breite und der damit einhergehenden Flächenausdehnung die ökologische Wertigkeit nicht mit der vorangegangenen Struktur zu vergleichen ist. Unter Zugrundelegung der unmittelbar angrenzenden Straßenparzelle der Landesstraße 3065 und der dort bereits z.T. befindlichen Gehölzbestände wird die Festsetzung einer 2,0 m breiten Anpflanzung für ausreichend erachtet.

Grundstücksfreiflächen

Gemäß der getroffenen Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen sind mindestens 5 % der Grundstücksfläche zu begrünen. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind hierauf anzurechnen. Zieht man die Bepflanzungsflächen von der 5 %igen Begrünungsvorschrift ab, so verbleiben noch 421 m² Begrünungsfläche. Diese Flächen werden der **Typnummer 11.221** mit einer Wertigkeit von **14 Wertpunkten**. Hierbei handelt es sich um sogenannte „strukturarme Grünanlagen“.

Resultierend aus der o.g. Zuordnung ergibt sich folgende Wertigkeit für den Planungswert der Teilfläche A des Bebauungsplanes:

Überbaute Flächen 2.240 m ² x 6 Wertpunkte	13.440 Wertpunkte
Flächen mit Dachbegrünung 560 m ² x 19 Wertpunkte	10.640 Wertpunkte
Versiegelte Lager- und Sortierflächen / Wege 16.000 m ² x 6 Wertpunkte	96.000 Wertpunkte
Unversiegelte Lager- und Sortierflächen 28.650 m ² x 14 Wertpunkte	401.100 Wertpunkte
Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Gehölzstreifen 1.448 m ² x 22 Wertpunkte	31.856 Wertpunkte
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke 629 m ² x 20 Wertpunkte	12.580 Wertpunkte
Grundstücksfreiflächen 421 m ² x 14 Wertpunkte	<u>5.894 Wertpunkte</u>
Planungswert, gesamt	571.510 Wertpunkte

5 Ergebnis (Teilfläche A)

Stellt man die ermittelten Werte von Bestand und Planung 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 den Bebauungsplan eröffneten baulichen Möglichkeiten folgende Differenz (Wertminderung):

Gesamtwert Bestand	639.468 Wertpunkte
Gesamtwert Planung	<u>571.510 Wertpunkte</u>
Differenz (Ausgleichsbedarf)	- 67.958 Wertpunkte

Bei Betrachtung des Ergebnisses des Teilplanes A wird ersichtlich, dass durch den hier vorliegenden Bebauungsplan innerhalb der Teilfläche A ein ökologisches Wertdefizit von 67.958 Wertpunkten verbleibt. Dies bedeutet, dass trotz der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes eine vollständige Kompensation des vorbereitenden Eingriffs nicht möglich ist. Resultierend hieraus wurden die nachfolgend aufgelisteten Teilflächen B und C in den Bebauungsplan einbezogen.

6 Teilflächen B und C

Bei Betrachtung des Planbildes des Bebauungsplanes „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ wird ersichtlich, dass westlich der Landesstraße 3065 (Babenhäuser Straße) zusätzlich zwei Flächen einbezogen wurden, die der Kompensation des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft dienen. Es handelt sich um die Flurstücke Gemarkung Zellhausen, Flur 3 Nr. 509 (Teilfläche B) und Nr. 511 (Teilfläche C) mit einer Gesamtgröße von 7.491 m². Die beiden Flächen liegen innerhalb des ausgewiesenen Natura 2000-Gebietes „FFH-Gebiet Sendefunkstelle Mainflingen / Zellhausen“ sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Landkreis Offenbach“ vom 13. März 2000.

Die Einbeziehung dieser beiden Flächen basiert auf eine Anfrage des Betreibers der Sandgrube an die Untere Naturschutzbehörde zur Aufwertung dieser beiden Flächen, die sich in Besitz des o.g. Betreibers der Sandgrube befinden. Mit Schreiben vom 29.05.2015 wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Kreisausschusses Offenbach dargelegt, dass durch die Instandsetzungspflege und die anschließend erforderliche dauerhafte Pflege eines hier vorliegenden Magerrasenbiotopes eine Aufwertung der Fläche nach den Kriterien der Kompensationsverordnung möglich ist.

In die Bestandskarte zu den Teilflächen B und C ist die Karte der Unteren Naturschutzbehörde zur Kompensationsmaßnahme im Bereich dieser beiden Flurstücke eingefügt. Hier wird ersichtlich, dass die Zielsetzung der Behörde in der Entbuschung von derzeit der Sukzession unterliegenden Bereichen liegt. Gleichzeitig sollen jedoch Teilflächen der bestehenden Gehölzvegetation in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erhalten bleiben.

Resultierend aus dieser Zielsetzung wurden die beiden Flächen in den hier vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen.

Im Bebauungsplan werden die Teilflächen B und C als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Magerrasen“ festgesetzt. So wird planungsrechtlich geregelt, dass die innerhalb der Fläche vorhandenen Gehölzbestände - mit Ausnahme der im Plan gekennzeichneten - zu roden sind. Die Wurzelstöcke sind zu entfernen. Anschließend sind die gehölzfreien Flächen als Magerrasen zu entwickeln. Durch eine einmalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.09 eines Jahres) ist die Fläche zu pflegen. Das anfallende Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen. Jeglicher Eintrag von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die extensive Beweidung der Fläche ist ebenfalls zulässig.

Resultierend aus der Artenschutzprüfung von Herrn Dr. Jürgen Winkler vom April 2021 wurde die Festsetzung auf Ebene des Bebauungsplanes dahingehend ergänzt, dass in Absprache mit einer einzusetzenden Umweltbaubegleitung an den vorhandenen Bäumen mindestens 5 Fledermauskästen anzubringen und im Bestand zu unterhalten sind.

Ergänzend wird unter den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgeführt, dass die Rodung bzw. der Erhalt der Gehölzbestände innerhalb der Teilflächen B und C in Abstimmung der zuständigen Behörde zu erfolgen hat. Durch diese Abstimmung wird gewährleistet, dass das von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde in Zusammenarbeit mit dem Amt für den ländlichen Raum erarbeitete Konzept zur Entwicklung der beiden Flächen umgesetzt wird.

7 Flächenermittlung und Bewertung der Teilflächen B und C

Bestand

Gesamtfläche:

Teilplan B und C 7.491 m²

davon:

Gehölzbestand: 2.930 m²

Magerrasen: 4.561 m²

gesamt: **7.491 m²**

Planung

Gehölzerhaltung: 644 m²

Magerrasenentwicklung: 6.847 m²

gesamt: **7.491 m²**

Bewertung:

Bestand:

Gehölzbestand

Die Gehölzbestände werden der **Biotoptypnummer 02.100** mit einer Wertigkeit von **36 Wertpunkten** je Flächeneinheit zugerechnet. Bei dieser Struktur handelt es sich um trocken bis frische, saure, voll entwickelte Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten.

Magerrasen

Die Fläche des Magerrasens wird im Rahmen der angewandten Kompensationsverordnung der **Biotoptypnummer 06.400** mit einer Wertigkeit von **69 Wertpunkten** zugerechnet. Bei dieser Struktur handelt es sich um sogenannte Mager- und Halbtrockenrasen.

Planung:

Gehölzerhaltung

Die in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erhaltenden Gehölze werden analog zur Bestandseinstufung der **Biotoptypnummer 02.100** mit einer Wertigkeit von **36 Wertpunkten** zugerechnet.

Magerrasen

Die vorhandene sowie zu entwickelnde Magerrasenfläche wird ebenfalls analog zur Bestandsbewertung der **Biotoptypnummer 06.400** mit **69 Wertpunkten** zugerechnet.

Resultierend aus der oben erläuterten Bewertung ergibt sich folgende Wertigkeit:

Bestand

Gehölzbestand:	2.930 m ² x 36 Wertpunkte =	105.480 Wertpunkte
Magerrasen:	4.561 m ² x 69 Wertpunkte =	<u>314.709 Wertpunkte</u>
gesamt:		420.189 Wertpunkte

Planung

Gehölzerhaltung:	644 m ² x 36 Wertpunkte =	23.184 Wertpunkte
Entwicklung Magerrasen mit langfristiger Sicherung:	6.847 m ² x 69 Wertpunkte =	<u>472.443 Wertpunkte</u>

gesamt: 495.627 Wertpunkte

Ergebnis

Bestandsbewertung:	420.189 Wertpunkte
Planungsbewertung:	<u>495.627 Wertpunkte</u>

Aufwertung von: 75.438 Wertpunkte

8 Gesamtergebnis

Bei Betrachtung des unter Pkt. 5 dargelegten Ergebnisses des Teilplanes A wird ersichtlich, dass durch die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes und die damit einhergehende Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft ein naturschutzrechtliches Ausgleichsdefizit von 67.958 Wertpunkten verbleibt.

Durch die Einbeziehung der Teilflächen B und C in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Aufwertung von 75.438 Wertpunkten wird das o. g. Defizit vollständig ausgeglichen.