

Gemeinde Brensbach
Ortsteil Nieder-Kainsbach / Stierbach

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„Stierbacher Grund“

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

ENTWURF

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

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

Auftrags-Nr.: PC00054-P
Bearbeitet: Juni 2025

Inhalt

1	Vorbemerkungen.....	4
2	Bewertungsmethodik.....	4
3	Bewertung des Bestandes (Teilplan A)	4
4	Bewertung der Planung (Teilplan A).....	6
5	Zusatzbewertung gemäß Anlage 2 der Kompensationsverordnung (KV)	7
6	Gesamtergebnis (Teilplan A).....	8
7	Kompensation / Ausgleich (Teilplan B).....	8

1 Vorbemerkungen

In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird aus ökologischer Sicht der derzeitige Zustand der Satzungsfläche (Bestand) mit der künftigen Situation nach vollständiger Ausschöpfung aller durch die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Stierbacher Grund“ eröffneten baulichen Möglichkeiten (Planung) verglichen.

Dadurch werden die zu erwartenden 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 zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind, eine quantifizierbare Grundlage geschaffen.

2 Bewertungsmethodik

Um festzustellen, inwieweit der ökologische Wert der Fläche nach Umsetzung der geplanten Bebauung 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 Verordnung über die „**Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen**“ (Kompensationsverordnung) aus dem Jahre 2018 (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen am 26.10.2018).

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

3 Bewertung des Bestandes (Teilplan A)

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

Eine Beschreibung der Lage des Satzungsgebiets sowie der derzeitigen Nutzung der für die Planung in Anspruch genommenen Flächen ist bereits in der Begründung enthalten. Die in der Bestandskarte (Teilplan A) verzeichneten Biotop-/Nutzungsstrukturen werden daher nachfolgend nur noch kurz erläutert und den Standard-Nutzungstypen wie folgt zugeordnet.

Grünland / Hausgarten

Bei Betrachtung der Bestandssituation des hier vorliegenden Geltungsbereiches wird erkennbar, dass die Flächen einer intensiven und gepflegten Nutzung unterliegen. So ist zu erkennen, dass die Grünlandvegetation unterhalb der vorhandenen Obstbäume einer intensiven Pflege mit einer mehrmaligen Mahd im Jahr unterliegt.

Auch die Einzäunung des Geländes sowie das gesamte Erscheinungsbild bedingt die Zuordnung mit einer Mischbewertung aus zwei verschiedenen Biotopstrukturen. Hierbei handelt es sich um den **Nutzungstyp 06.350** (intensiv genutzte Wirtschaftswiese) mit einer Wertigkeit von **21 Wertpunkten** sowie die **Biotoptypnummer 11.221** (arten- und strukturarmer Hausgarten) mit einer Wertigkeit von **14 Wertpunkten**.

Dies ergibt einen Durchschnittswert von **17,5 Wertpunkten**. So liegt diese Mischbewertung oberhalb einer klassischen Gartenfläche und unterhalb einer Wirtschaftswiese im Außenbereich.

Die innerhalb der Fläche bestehenden Obstbäume werden gesondert bilanziert und einbezogen.

Baumgruppe / Obstbäume

Der Baumbestand auf dem Flurstück Nr. 56/2 wird insgesamt als Baumgruppe gewertet. Dabei werden die acht Obstbäume (vier Kirschen, zwei Mirabellen, ein Apfel und eine Pflaume) als **Nutzungstyp 04.210** mit **34 Wertpunkten** in die Bilanz aufgenommen. Für die Bäume wird eine übertraufte Fläche von 480 m² in Ansatz gebracht.

Bestandsbilanzierung

Strukturbezeichnung der Bestandskarte Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ-Nr.	Größe m ²	Wert- punkte	+/-	Gesamt- wert
<u>Geltungsbereich</u>					
Grünland	06.350	612	21	0	12.852
Hausgarten	11.221	611	14	0	8.554
Gesamt		1.223			
Baumgruppe / Obstbäume	04.210	480	34	0	16.320
Insgesamt					37.726

4 Bewertung der Planung (Teilplan A)

Die sich aus den Festsetzungen für das Satzungsgebiet ergebenden Strukturen (Planung) werden wie nachfolgend dargelegt den Standard-Nutzungstypen aus der Wertliste der Kompensationsverordnung zugerechnet:

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird als **Nutzungstyp 10.715** mit **6 Wertpunkten** veranschlagt. Hierbei handelt es sich um unbegrünte Dachflächen mit zulässiger Regenwasserversickerung.

Nebenanlagen und befestigte Flächen

Es wird davon ausgegangen, dass für Nebenanlagen nochmals 50 m² beansprucht werden. Diese Flächen werden der **Typnummer 10.530** (befestigte Flächen) mit einer Wertigkeit **6 Wertpunkten** zugerechnet.

Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten oder befestigten Freiflächen des Grundstücks werden die **Typnummer 11.221** eingestuft (arten- und strukturarme Hausgärten), welche mit **14 Wertpunkten** bewertet werden.

Zu erhaltende Obstbäume

Die zur Erhaltung festgesetzten Obstbäume (3 Stück) werden analog zum Bestand der **Biotoptypnummer 04.210** mit einer Wertigkeit von **34 Wertpunkten** je m² Traufe in Ansatz gebracht.

Planungsbilanzierung

Strukturbezeichnung des Bebauungsplanes Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ-Nr.	Größe m ²	Wert- punkte	+/-	Gesamt- wert
Überbaubare Grundstücksfläche	10.715	250	6	0	1.500
Nebenanlagen und befestigte Flächen	10.530	50	6	0	300
Grundstücksfreifläche	11.221	923	14	0	12.922
Gesamt		1.223			
Einzelbaum / Obst	04.210	220	34	0	7.480
Insgesamt					22.562

5 Zusatzbewertung gemäß Anlage 2 der Kompensationsverordnung (KV)

Die in der Kompensationsverordnung vorgegebenen Flächenklassifizierungen (Standard-/Nutzungstypen) beruhen auf einer Standardisierung und müssen insofern in der konkreten Situation stets überprüft und ggf. abgeändert werden. Dies bedeutet, dass die in der Kompensationsverordnung anliegende Wertliste der Standard-/Nutzungstypen den jeweils örtlichen Gegebenheiten angepasst werden muss.

Diese Bewertungskorrektur oder Anpassung erfolgt gemäß der Anlage 2 Nr. 2.3 der Kompensationsverordnung, durch einen Zu- oder Abschlag von Wertpunkten je Flächeneinheit.

Zusätzlich können nachfolgend aufgelistete Beurteilungsfaktoren gemäß Anlage 2 der KV bewertet werden.

- Landschaftsbild
- Vernetzung / Zerschneidung
- Klimawirkungen
- Besonders oder streng geschützte Arten, biologische Vielfalt
- Bodenfunktionen
- Sonstige Randwirkungen
- Besonders örtliche Situation
- Vorkommen invasiver Pflanzenarten

Diese Zusatzbewertung kommt nur in Betracht, wenn die Grundeinstufung zu einer offenbar falschen oder erheblich unvollständigen Bewertung führen würde. Für die hier vorliegende Situation zur Einbeziehung einer Fläche in die bebaute Ortslage mit einer Gesamtgröße von 1.223 m² wird eine Zusatzbewertung für die o.g. Parameter nicht für erforderlich erachtet.

Bezüglich des Parameters „Besonders und streng geschützte Arten, biologische Vielfalt“ enthält die Satzung einer Festsetzung zu „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz“, die aus einer durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchung resultiert.

Auch die unter Pkt. 2.2.5 der Anlage 2 KV ausgeführte Zusatzbewertung – Bodenfunktionen kommt im vorliegenden Fall nicht zum Tragen. So ist gemäß Verordnung die Bodenfunktion hinsichtlich möglicher Veränderungen ihres Ertragspotentials zu bewerten, soweit die Ertragsmesszahl (EMZ) je Ar unter 20 bzw. über 60 liegt und die Eingriffsfläche nicht mehr als 10.000 m² beträgt.

Unter Einbeziehung der „Liste der durchschnittlichen Ertragsmesszahlen je m² und Gemarkung“, veröffentlicht im Staatsanzeiger 24/2022, S. 652, wird die durchschnittliche Ertragsmesszahl für die Gemarkung Affhöllerbach mit 0,37 je m² angegeben. Umgerechnet auf die Flächeneinheit Ar ergibt sich somit eine Ertragsmesszahl von 37, was zur Folge hat, dass auch für die Bodenfunktion keine Zusatzbewertung erforderlich wird.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass die unter Pkt. 3 und 4 vorgenommene Grundeinstufung für die hier vorliegende Satzung die naturschutzfachlichen und ökologischen Wertigkeiten ausreichend betrachtet.

6 Gesamtergebnis (Teilplan A)

Stellt man die Gesamtwerte von Bestand und Planung im Satzungsgebiet 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 gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Stierbacher Grund“ eröffneten baulichen Möglichkeiten folgende Bilanz:

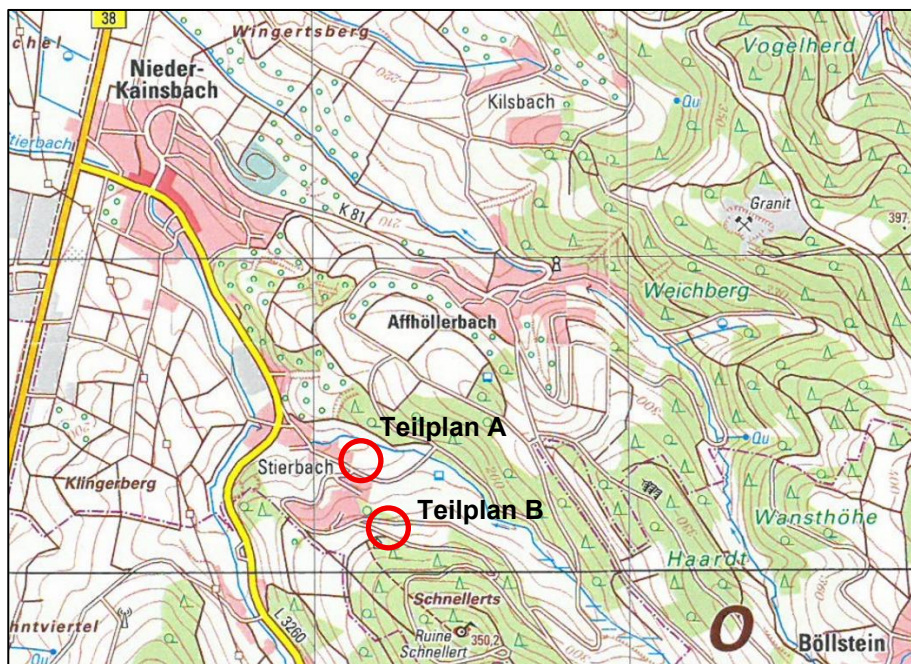
Bestand	37.726 Wertpunkte
Planung	<u>22.562 Wertpunkte</u>
Differenz	<u>-15.164 Wertpunkte</u>

Insgesamt ist im Satzungsgebiet der „Wert“ für die Belange von Natur und Landschaft bei Realisierung der Planung niedriger als im Bestand. Somit können in der **Gesamtbetrachtung** die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht innerhalb des Satzungsgebiets ausgeglichen werden. Vielmehr verbleibt ein **Ausgleichsbedarf** von **15.164 Wertpunkten**.

7 Kompensation / Ausgleich (Teilplan B)

Zur vollständigen Kompensation des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft bedurfte es somit einer zusätzlichen Einbeziehung eines zweiten Geltungsbereiches (Teilplan B Gemarkung Affhölterbach, Flur 3 Nr. 68 tlw.). Die Fläche ist im Besitz des Bauwilligen und hat eine Größenordnung von ca. 1.000 m².

Wie der nachfolgend eingefügten Übersichtskarte zu entnehmen ist, liegt die Fläche ca. 300 m südöstlich der Eingriffsfläche.



Quelle: TK 25 000 Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Die Fläche unterliegt derzeit einer intensiven Grünlandnutzung und wird im Rahmen der hier vorliegenden Planung einer Sukzession zugeführt. Betrachtet man sich die Lage der Fläche im Verhältnis zu den angrenzenden Waldflächen, so wird erkennbar, dass durch diese planerische Zielsetzung der „Sukzession“ eine Übergangszone zwischen Wald und angrenzendem Grünland geschaffen werden soll. Durch den Wegfall der Nutzung und dem damit einhergehenden Eintreten der Sukzession erfolgt eine ökologische Aufwertung im Vergleich zur derzeit vorhandenen intensiven Grünlandnutzung.

Die Einstufung im Rahmen der angewandten Kompensationsverordnung erfolgt wie folgt:

Die Einstufung der vorhandenen Grünlandvegetation im Rahmen der Kompensationsverordnung erfolgt somit unter die **Biotoptypnummer 06.220** (intensiv genutzte Wiesen) mit einer Wertigkeit von **21 Biotopwertpunkten**.

Entsprechend der Festsetzung zum Teilplan B wird die Fläche des Flurstücks Gemarkung Affhöllerbach, Flur 3 Nr. 68 tlw. mit einer Größenausdehnung von 1000 m² als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Sukzession“ festgesetzt. Entsprechend der textlichen Festsetzung ist auf der gesamten Fläche die Nutzung und Pflege der Bestände einzustellen. So dient die Fläche ausschließlich der natürlichen und ungestörten Entwicklung von Vegetationsbeständen.

Die Planungseinstufung im Rahmen der KV erfolgt somit unter die **Biotoptypnummer 01.162** (Schlagfluren, Sukzession im und am Wald vor Kronenschluss) mit einer Wertigkeit von **36 Biotopwertpunkten**.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass durch den Wegfall der intensiven Grünlandbewirtschaftung hin zu einer Übergangszone zum angrenzenden Wald (Sukzessionsfläche) ein Aufwertungspotential von **15 Biotopwertpunkten** je Flächeneinheit (Bestand 21 BWP – Planung 36 BWP) anzurechnen ist. Bezogen auf eine Gesamtfläche von ca. 1.000 m² ergibt sich somit ein **Aufwertungspotential** von **15.000 Biotopwertpunkten**.

Bei Betrachtung des Biotopwertdefizits von 15.164 Biotopwertpunkten zeigt sich, dass durch die Einbeziehung des hier vorliegenden Teilplanes B der Eingriff bis auf 164 Wertpunkte ausgeglichen werden kann. Dies entspricht ca. 0,43 % des Bestandswertes und ist somit im Rahmen der getroffenen Annahmen hinnehmbar.