

Stadt Groß-Umstadt
Stadtteil Richen

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
„Im Stiel III“

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.: PC20006-P
Bearbeitet: Februar 2023

Inhaltsverzeichnis

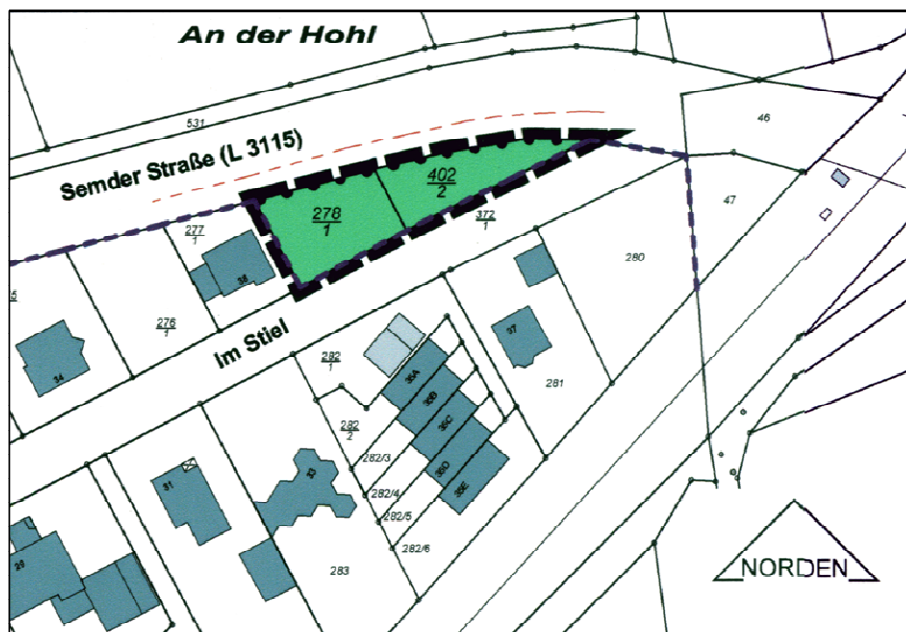
	<u>Seite</u>
1	Vorbemerkung 2
2	Bewertungsmethodik..... 4
3	Bewertung des Bestandes 4
3.1	Private Grünfläche - Garten 4
4	Bewertung der Planung..... 5
4.1	Überbaubare Grundstücksfläche..... 5
4.2	Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO / Dachbegrünung von Nebengebäuden und Garagen 5
4.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke 5
4.4	Grundstücksfreiflächen..... 5
5	Ergebnis..... 6

1 Vorbemerkung

Durch die Aufstellung der hier vorliegenden Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, auf dem Flurstück Gemarkung Richen, Flur 1, Nr. 278/1 eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Bei der Ermittlung des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft zu o.g. Planung bedarf es einer naturschutzfachlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1a Abs.3 BauGB. Hierbei erfolgt eine Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeit zwischen Bestand und Planung.

Im Rahmen der hier vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung besteht allerdings eine Besonderheit dahingehend, dass die in Rede stehende Fläche bereits innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Im Stiel II“ liegt.



Auszug aus dem Planbild der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Im Stiel II“ (2013)

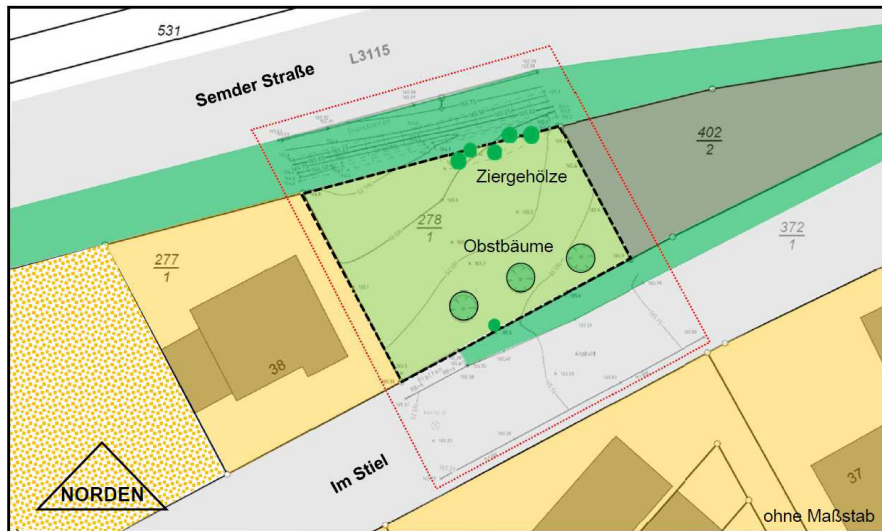
Für die zu erarbeitende naturschutzfachliche Bewertung des Bestandes ergibt sich somit, dass für das Änderungsgebiet nicht die derzeit vorhandene Nutzung bzw. Vegetationsentwicklung im Rahmen der ökologischen Wertermittlung anzusetzen ist, sondern der planungsrechtliche Zustand gemäß der rechtswirksamen Satzung aus dem Jahre 2013.

Die Zielsetzung dieser im Februar 2013 in Kraft getretenen Satzung lag in der Einbeziehung des von den angrenzenden Bereichen geprägten Satzungsbereich, in den im Zusammenhang bebauter Ortsteile und der damit einhergehenden Ermöglichung von Kleinbauten auf einer „Privaten Grünfläche“.

Da sich allerdings die Nutzungsanforderungen nun geändert haben und die Schaffung von Wohnraum nunmehr Vorrang genießt, wird die vorliegende Satzung „Im Stiel III“ aufgestellt.











Wie aus der nachfolgend eingefügten Bestandsaufnahme vom September 2022 ersichtlich unterliegt die Fläche derzeit einer Wiesenvegetation. Entlang der unmittelbar angrenzenden Straße „Im Stiel“ bestehen darüber hinaus drei Obstbäume. Die sonstigen Vegetationsbestände innerhalb dieses Bereiches sind als untergeordnete Strauch- bzw. Ziergehölze einzustufen.

Bestandskarte Sept. 2022, unmaßstäblich



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Zeichenerklärung

-  Gebäudebestand lt. Kataster
-  Bebauter Bereich inkl. Hof- und Gartenfläche
-  Versiegelte Fläche – Asphalt, Pflaster
-  In Bebauung befindliches Grundstück
-  Straßenbegleitgrün – Im Bereich der L 3115 mit Entwässerungsgraben
-  Obstbaumgarten / Wiese im besiedelten Bereich
-  Freizeitgarten
-  Baum- und Strauchbestand
-  Vermessungstechnisch aufgenommener Bereich
Nutzungsabgrenzungen, Geländehöhe, Böschungen, Baum- und Strauchbestände
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

In der bestehenden Satzung aus dem Jahre 2013 ist die hier in Rede stehende Parzelle 278/1 als „Private Grünfläche - Garten“ festgesetzt. Innerhalb dieser festgesetzten Grünfläche sind bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Grundfläche von 30 m² zulässig. Eine Wohnbebauung wurde bei der damaligen Satzung ausgeschlossen.

Bei der nachfolgenden Bewertung bzw. Bilanzierung zwischen Bestand und Planung werden für die bauleitplanerische Abwägung, in der gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auf die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen ist, eine quantifizierbare Grundlage geschaffen.

2 Bewertungsmethodik

Auf Ebene der Bauleitplanung gibt es kein vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Ermittlung des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft. Über die letzten Jahrzehnte hat sich allerdings etabliert, dass sich die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellende Eingriffsermittlung an der „Kompensationsverordnung des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz“ (KV) orientiert. In dieser Verordnung ist eine Wertliste nach Standardnutzungstypen enthalten, die die jeweiligen Nutzungstypen klassifiziert und jedem eine bestimmte Anzahl von Wertpunkten je Flächeneinheit zuordnet. Die hier vorliegende Bilanzierung erfolgt somit nach der aktuellen Kompensationsverordnung aus dem Jahre 2018.

3 Bewertung des Bestandes

Eine detaillierte Beschreibung der Lage des Satzungsgebietes sowie der derzeitigen Nutzung der für die Planung in Anspruch genommenen Flächen ist bereits in der Begründung zur Satzung enthalten. Wie bereits erörtert, erfolgt die Einstufung des Bestandes gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung zur Satzung aus dem Jahre 2013.

3.1 Private Grünfläche - Garten

(Planungsrechtlich festgesetzt in der Satzung aus dem Jahre 2013)

Die planungsrechtlich festgesetzte „Private Grünfläche - Garten“ wird der **Bio-toptypnummer 11.221** mit einer Wertigkeit von **14 Wertpunkten** je Flächeneinheit zugeordnet. Hierbei handelt es sich um „Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten“. Die bestehenden Obstbäume werden gesondert bzw. zusätzlich eingerechnet. Inkludiert in diese Einstufung sind die zulässigen Versiegelungsflächen (Gartenhütte) sowie die bestehenden Gehölzbestände.

Bestandsbilanzierung

Lfd. Nr. im Text	Typ - Nr. gemäß KV 2018	Wertpunkt je m ²	Zusatz- bew. + / -	Fläche m ²	Punktwert der Fläche
3.1	11.221	14		333	4.662
Gesamtfläche:				333	
Gesamtwert:					4.662
Hinweis: Rot markierte Fläche wird nicht zur Gesamtfläche addiert.					

4 Bewertung der Planung

Die sich aus der Planung ergebenden Strukturen im Satzungsgebiet werden - wie nachfolgend dargelegt - den Standard-/Nutzungstypen aus der Wertliste der Kompensationsverordnung 2018 wie folgt zugerechnet:

4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in den **Nutzungstyp 10.710** mit einer Wertigkeit von **3 Wertpunkten** je Flächeneinheit einstrukturiert. Hierbei handelt es sich um überbaute Flächen, deren Dachflächen nicht begrünt sind.

4.2 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO / Dachbegrünung von Nebengebäuden und Garagen

In vorliegendem Fall wird davon ausgegangen, dass die Flächen, die gemäß § 14 BauNVO als zulässige Überschreitung der Grundfläche, z.B. für eine Garage bzw. Nebengebäude sowie Zuwege und Stellplätze genutzt werden können, nochmals ca. 10 % der Baugrundstücksfläche einnehmen. Da nach den Festsetzungen Nebengebäude und Garagen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind werden etwa 20 m² mit der **Biotopnummer 10.720** (Dachfläche extensiv begrünt; ohne Pflege, Sukzession) mit einer Wertigkeit von **19 Wertpunkten** in Ansatz gebracht.

Die restlichen Flächen werden der **Biotoptypnummer 10.530** mit einer Wertigkeit von **6 Wertpunkten** zugeordnet. Bei letzterer Biotoptypnummer handelt es sich in der angewandten Kompensationsverordnung um Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird.

4.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke

Im östlichen Teil des Plangebietes schreibt die Satzung die Anpflanzung einer geschlossenen Hecke aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern vor. Diese Fläche wird in die Biotoptypnummer 02.500 eingestuft, wobei aufgrund der vorgegebenen Verwendung einheimischer und standortgerechter Arten eine Aufwertung um 2 Wertpunkte erfolgt und somit für diese Fläche insgesamt 22 Wertpunkte je m² in Ansatz gebracht werden.

4.4 Grundstücksfreiflächen

Die verbleibenden nicht überbauten oder befestigten Flächen des Baugrundstückes werden der **Typnummer 11.221** mit **14 Wertpunkten** je Flächeneinheit zugeordnet. Hierbei handelt es sich um gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich.

Planungsbilanzierung

Lfd. Nr. im Text	Typ - Nr. gemäß KV 2018	Wertpunkt je m ²	Zusatz- bew. + / -	Fläche m ²	Punktwert der Fläche
4.1	10.710	3		100	300
4.2	10.720	19		20	380
4.2	10.530	6		13	78
4.3	2.500	20	2	26	572
4.4	11.221	14		174	2.435
Gesamtfläche:				333	
Gesamtwert:					3.765

5 Ergebnis

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	4.662 Wertpunkte
Flächenbewertung - Planung	3.765 <u>Wertpunkte</u>
Differenz	- 897 <u>Wertpunkte</u>

Im Vergleich liegt die Bewertung der Planung um 897 Wertpunkte niedriger als die Bestandsbewertung.