

**Stadt Mörfelden-Walldorf
Stadtteil Mörfelden**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Nr. 52 - Langener Straße 100 /
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
Langener Straße 100“**

**Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
der Bauflächen**

Entwurf

planungsbüro für städtebau
görlinger_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.: PB80030-P
Bearbeitet: Januar 2025

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 Vorhabenplanung 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, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.10.2018 (GVBl. I 2018, S. 652). 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-Nutzungstypen den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasst werden muss. Diese Bewertungskorrektur erfolgt analog zu Anlage 2 KV Nr. 2.2 durch einen entsprechenden Zu- oder Abschlag je Flächeneinheit.

Einen Sonderfall stellen Einzelbäume und die Fassadenbegrünung dar; ihre Traufflächen und überschirmte Gebäudeteile werden mit dem jeweiligen, in der Wertliste angegebenen Wert multipliziert. Der sich daraus ergebende Gesamtwert aller Einzelbäume bzw. der überschirmten Flächen werden - sofern dies nach der Verordnung für die betreffende Fläche zulässig ist - zu dem jeweiligen Gesamtwert der Fläche, auf der die Einzelbäume stehen oder die Fassadenbegrünung erfolgt, addiert. Die Größe der Flächen werden in der Bilanzierung allerdings durch eine „Korrektur“ wieder abgezogen, da sie nicht zur Gesamtfläche addiert werden kann.

Bestandteile der vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind ausschließlich die planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe innerhalb der Baugebietsflächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Eingriffe durch den Umbau der Lagener Straße (B 486) werden in einer gesonderten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt.

3 Bewertung des Bestandes

Die innerhalb des Bilanzierungsbereiches vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen werden nachfolgend in die jeweiligen Standard-/Nutzungstypen eingeordnet.

Hierbei erfolgt für die vorhandene Wiesenbrache mit aufkommender Gehölzsukzession eine Aufwertung des Standard-/Nutzungstyps um +2 Wertpunkte auf dann insgesamt 27 Wertpunkte.

Bestandsbilanzierung

Bauflächen

Strukturbezeichnung der Bestandskarte Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ-Nr.	Größe m²	Wert- punkte	+/-	Ge- samt- wert
Gebäudebestand Dachfläche nicht begrünt	10.710	810	3	0	2.430
Versiegelte bis nahezu versiegelte Fläche Asphalt, Ortbe- ton, Verbundsteinpflaster) Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	10.510	1.330	3	0	3.990
Wasserdurchlässig befestigte Fläche (Kies, Sand, Schotter) Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flä- chen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird	10.530	1.565	6	0	9.390
Acker, intensiv genutzt Acker, intensiv genutzt	11.191	105	16	0	1.680
Wiesenbrache / Ruderalflur Artenarme Ruderalvegetation	09.123	1.215	25	0	30.375
Wiesenbrache / Ruderalflur mit aufkommender Gehölz- sukzession Artenarme Ruderalvegetation	09.123	1.210	25	+2	32.670
Laubbaum Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum <i>Korrektur</i>	04.110	25 -25	34	0	850
		6.235			81.385

4 Bewertung der Planung

Die sich aus der dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergebenden Strukturen werden ebenfalls nachfolgend den Standard-/Nutzungstypen zugeordnet.

Die Dachflächen des Lebensmittelmarktes sind vollständig als extensiv begrüntes Dach zu gestalten. Dies entspricht einer GRZ von 0,32.

Für die Fassadenbegrünung wird eine Gebäudefassade von 144 lfd. m bei 5 m Höhe und 50 %iger Abdeckung angenommen. Der daraus ergebende überschirmte Flächenanteil von 360 m² wird in die Typnummer 10.740 mit dem Biopwert 19 eingeordnet.

Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind 40 standortgerechte Einzelbäume mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm anzupflanzen. Diese werden mit einer Traufe von 3 m² pro Baum berücksichtigt.

Planungsbilanzierung

Bauflächen

Strukturbezeichnung des Bebauungsplanes Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ- Nr.	Größe m ²	Wert- punkte	+/-	Gesamt- wert
Gebäude (GRZ 0,32) mit Dachbegrünung Dachfläche extensiv begrünt; begrünte Fundamente ohne Pflege, Sukzession	10.720	1.795	19	0	34.105
Gebäudefläche (GRZ 0,32) ohne Dachbegrünung (10 % der überbaubaren Fläche / GRZ 0,32) Dachfläche nicht begrünt	10.710	200	3	0	600
Fassadenbegrünung Fassadenbegrünung (144 lfd. m Gebäudefassade x 5 m Höhe x 0,5) Korrektur	10.740	360 -360	19	0	6.840
Überschreitung der GRZ bis 0,8 (Flächenanteile aus VEP) Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt) sowie Dachfläche nicht begrünt	10.510	1.335	3	0	4.005
Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder an- dere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versie- gelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird	10.530	1.498	6	0	8.988
Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (be- grünte Stellplatzfläche)	11.221	160	14	0	2.240
Grundstücksfreiflächen Standortfremde Hecken/Gebüsche (standortfremde nicht heimische oder nicht gebietseigene Gehölze sowie Neu- anlage im Innenbereich)	02.500	532	20	0	10.640

Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Grünanlagen	11.221	715	14	0	10.010
Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht (40 anzupflanzende Einzelbäume x 3 m²)	04.110	120	34	0	4.080
Korrektur		-120			
		6.235			81.508

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 eine Differenz von:

Flächenbewertung - Bestand	81.385 Wertpunkte
Flächenbewertung - Planung	81.508 Wertpunkte

Biotopwertaufwertung	123 Wertpunkte
	=====

Im Vergleich liegt die Bewertung der Planung damit um 123 Wertpunkte höher. Aufgrund der überschlägigen Ermittlung ist daher davon auszugehen, dass die ermöglichten Eingriffe innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden können.