

Anlage 13 zum städtebaulichen Vertrag

Berechnung Kompensationsbedarf

Bebauungsplan Nr. N101 „PHRIX“ Hattersheim-Okriftel

(Auszug aus dem Umweltbericht, Kap. 14 Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Phrix“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des noch erhaltenswerten Baubestands sowie für die Realisierung von zusätzlichen Baumaßnahmen geschaffen, womit eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen einhergeht. In diesem Zusammenhang kann es zur Betroffenheit der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds kommen, dies wäre als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Für die durch einen Bebauungsplan zugelassenen Eingriffe gelten grundsätzlich die Regelungen des § 1a BauGB. Danach sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in die Abwägung einzustellen. Die den Eingriffen zugeordneten Kompensationsmaßnahmen können im Rahmen der Abwägung anderen öffentlichen und privaten Belangen gegenübergestellt werden. Als Ergebnis kann eine Minderung des Ausgleichsumfangs gerechtfertigt sein, so dass ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe (Vollkompensation) nicht unbedingt erforderlich ist.

Das BauGB differenziert - im Gegensatz zum BNatSchG - nicht zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Außerdem ist ein direkter räumlicher oder zeitlicher Zusammenhang nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 2 und 3, § 135a Abs. 2 Satz 2, § 200a BauGB). Durch geeignete Festsetzungen, vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen soll die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen gesichert werden (siehe hierzu Kap. 14.3).

Weiterhin stellt § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB eine Ausnahme von der baurechtlichen Eingriffsregelung dar. Demnach ist für nach einem rechtskräftigen Bebauungsplan bestehende Baurechte sowie für vorhandene und genehmigte bauliche Anlagen kein Ausgleich erforderlich. Gleiches gilt für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Insofern sind auch nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässige Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu berücksichtigen, auch wenn sie bis dato nicht realisiert bzw. entsprechende Baurechte bisher nicht ausgenutzt wurden. Dies ist ganz wesentlich, da sich die Notwendigkeit zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans v.a. aus der geplanten wohnbaulichen Nutzung ergab. Eine bauliche Nutzung war und ist als bereits zulässig anzusehen, sofern sie sich nach Art und Maß, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (vgl. § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB). In die Abwägung ist daher nur ein Ausgleich für die Eingriffe einzustellen, die über das bereits vorhandene Baurecht bzw. die faktisch vorhandenen baulichen Anlagen hinausgehen. Ganz wesentlich ist in diesem Zusammenhang die Differenzierung zwischen Innen- und Außenbereich, weshalb die Grenzlinie in Abstimmung mit dem zuständigen Bauamt des Main-Taunus-Kreises bestimmt wurde. Danach sind die ehemalige Kranbahn und die beiden südlichen, auf Flurstück 98/3 gelegenen Gebäude sowie die Südseite der Beamtenvilla maßgebend (siehe Abb.38). Der gesamte Bereich nördlich liegt im baurechtlichen Innenbereich, für diesen wäre die Eingriffsregelung nur dann anzuwenden, sofern neue zusätzliche Baurechte begründet werden. Da es sich beim Plangebiet um eine Konversionsfläche bzw. eine Industriebrache mit hohem Versiegelungsgrad auf einem ehemals sehr intensiv genutzten Standort handelt, in dessen direktem Umfeld westlich und nördlich bereits sehr großflächige gewerbliche Nutzungen vorhanden sind, wird nicht davon ausgegangen, dass mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung im bisherigen

Innenbereich zusätzliche Eingriffe induziert werden. Diese Annahme begründet sich v.a. darauf, dass eine Neubebauung, mit vergleichbar hohem Ausnutzungsgrad wie nördlich und westlich des Geltungsbereichs bereits gegeben, z.B. für gewerbliche Nutzungen in bislang weniger intensiv genutzten Grundstücksabschnitten und im Innenbereich als genehmigungsfähig und damit zulässig zu bewerten wäre und folglich kein Ausgleichserfordernis begründet. Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Zulässigkeit von Wohnungsnutzungen induziert demgegenüber keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt, da hierfür das Maß und nicht die Art der baulichen Nutzung relevant ist.

Als weiterer Aspekt ist anzuführen, dass sich die mit dem Vorhaben verbundene Altlastensicherung vor allem bzgl. der Schutzgüter Boden und Wasser positiv auf die Umwelt auswirkt. Schließlich entspricht das Vorhaben in besonderem Maße § 1a BauGB, da die Wiedernutzbarmachung des PHRIX-Geländes bzw. der Brachfläche als Innenentwicklungsmaßnahme keine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen verursacht. Damit wird in besonderer Weise dem Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gefolgt.

Vor diesem Hintergrund beschränkt sich die nachfolgende Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung auf den südlichen Geltungsbereich, der dem Außenbereich zuzuordnen ist. Hierbei ist der letzte Legalzustand für die Ermittlung des maßgeblichen Voreingriffszustands zu berücksichtigen.

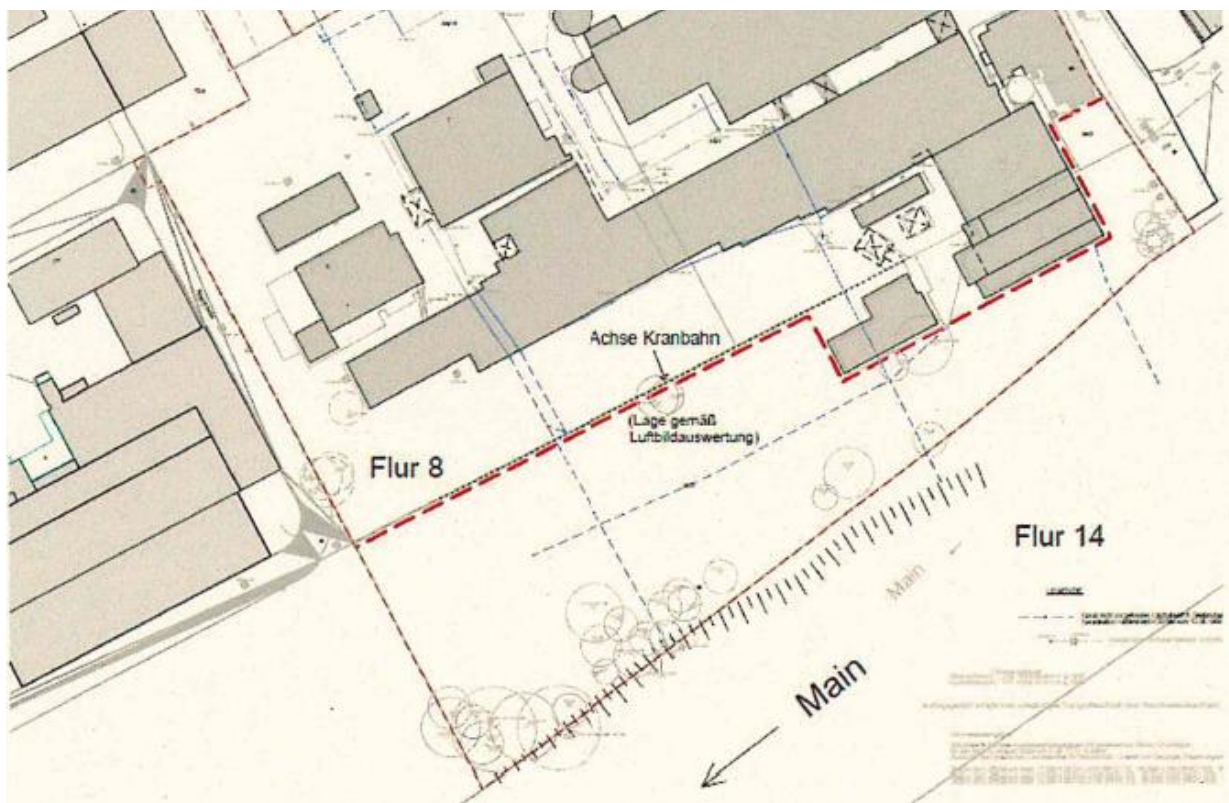


Abb. 38: Abgrenzung von planungsrechtlichem Innen- und Außenbereich (rote Strich-Linie) (Kartengrundlage AS+P, 2017)

Planungsrechtlicher Voreingriffszustand

Für die südlichen Außenbereichsflächen, die eine Fläche von ca. 9.200 m² umfassen, ist als Bilanzierungsgrundlage die rechtskräftige bzw. genehmigungsfähige Flächeninanspruchnahme heranzuziehen (planungsrechtlicher Voreingriffszustand). Dies bedeutet, dass v.a. die baurechtliche Genehmigung für den Beach-Club zu beachten ist (vgl. Abb. 7 Kap. 3.3.2). Der darin definierte Planzustand weicht allerdings vom tatsächlichen

Zustand ab, da tlw. auch ungenehmigte Anlagen errichtet wurden, was bei der Bilanzierung entsprechend berücksichtigt werden muss. Aus diesem Grund wurde der maßgebliche Voreingriffszustand in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises und unter Hinzuziehung der alten Genehmigungsunterlagen ermittelt.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Als Ergänzung zur bereits verbal-deskriptiv dargelegten Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung im Rahmen der Umweltprüfung wurde hinsichtlich der naturschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Belange für den Außenbereichsteil des Geltungsbereichs eine rechnerische Überprüfung der Eingriffs-Ausgleichssituation in Form einer Bilanzierung nach dem hessischen Biotopwertverfahren durchgeführt (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (KV) vom 01.09.2005 - letzte Änderung am 21.11.2012).

Bzgl. der Planung wird der Bilanzierungsansatz entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes definiert.

Table 19: Bilanzierung der Außenbereichsflächen

| Teilbereich Süd (planungsrechtlicher Außenbereich einschl. genehm. Beach-Club) | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------|------------|---------|
| Nutzungs-/Biotoptyp Nach Biotopwertliste | Wertpunkte je m ² | Flächenanteil (m ²) je Biotop- /Nutzungstyp | | Biotopwert | |
| | | vorher | nachher | vorher | Nachher |
| Voreingriffszustand | | | | | |
| Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht (04.110/04.210)* | 31 | 2.401 | | 74.431 | |
| Einzelbaum, nicht heimisch, nicht standortgerecht (04.120/04.220)* | 26 | 30 | | 780 | |
| Fassadenbegrünung, stark ausgeprägter Efeubewuchs (10.741)* | 19 | 375 | | 7.125 | |
| Zelte, Container, Dachflächen, Abfluß über den Boden (10.715) | 6 | 884 | | 5.304 | |
| Schotter-, Kies-, und Sandwege, - plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen (10.530) | 6 | 2.852 | | 17.112 | |
| Sandflächen (10.530) | 6 | 1.705 | | 10.230 | |
| Lagerflächen, Baustelleneinrichtung, Baufeldräumung (10.530) | 6 | 137 | | 822 | |
| Wiesenbrachen und ruderale Wiesen (09.130) | 39 | 744 | | 29.018 | |
| ausdauernde Ruderalflur, frischer Standorte (09.210) | 39 | 659 | | 25.701 | |
| Gehölzreiche, ausdauernde Ruderalflur, trockener Standorte (09.220) | 36 | 678 | | 24.408 | |

| | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------|--------|--|
| Ziergehölze, gärtnerische Anlage (11.221) | 14 | 59 | 826 | |
| Gartenbrache (11.221/09.220) | 25 | 388 | 9.700 | |
| Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich, (11.225) | 21 | 130 | 2.730 | |
| Ufergehölze und -saum , mit anthropogener Überprägung (04.400/11.222) | 38 | 616 | 23.408 | |
| Ufergehölzsaum (heimisch, standortgerecht) (04.400) | 50 | 360 | 18.000 | |
| Planzustand | | | | |
| MI-Fläche (488 m²), davon | | | | |
| Gebäude ohne Dachbegrünung (20 % der Dachfläche) (10.715)**/**** | 6 | 43 | 258 | |
| Gebäude mit ext. Dachbegrünung (80 % der Dachfläche Gebäude Nr. 46 – anteilig) (10.720)*** | 19 | 172 | 3.268 | |
| Befestigte/versiegelte Grundstücksfreifläche (10.530)**/**** | 6 | 273 | 1.638 | |
| WA-Fläche (785 m²), davon | | | | |
| befestigte/versiegelte Grundstücksfreifläche (90 %, 10.715/10.530)** | 6 | 706 | 4.236 | |
| Grundstücksfreifläche (10 %, 11.221) | 14 | 79 | 1.106 | |
| private Grünfläche (5.187 m²), davon | | | | |
| Gärtnerisch gepflegte Anlage (85 %) (11.221) | 14 | 4.409 | 61.726 | |
| befestigte Wege-/Platzfläche (15 %) (10.530) | 6 | 778 | 4.668 | |
| asphaltierter Fuß-/Radweg (10.530) | 6 | 917 | 5.502 | |
| Maßnahmenfläche M1 (1.594 m²), davon | | | | |
| Erhalt/Entwicklung bestehender naturnaher Ufergehölzbestand (04.400) | 50 | 360 | 18.000 | |
| Aufwertung und Entwicklung anthropogen überprägter Uferzone (38 + 5 Pkte Zusatzbewertung) (04.400/11.222) | 43 | 765 | 32.895 | |
| Wiesenbankett (06.920) | 16 | 101 | 1.616 | |
| Wegerain (06.930) | 21 | 368 | 7.728 | |
| Maßnahmenfläche M 2, naturnahes Wegebegleitgrün (09.220) | 36 | 241 | 8.676 | |

| | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|--------------|--------------|----------------|-----------------|
| Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, zu erhaltende Linde (04.110)* | 31 | | 170 | | 5.270 |
| Summen | | 9.212 | 9.212 | 249.595 | 156.587 |
| Biotopwertdifferenz | | | | | - 93.008 |

)* Die gekennzeichneten Biotoptypen gehen nicht in die Flächenbilanz ein.

)** Die gekennzeichneten Biotoptypen werden aufgrund der separaten Fassung und Ableitung von Oberflächenwasser in den natürlichen Vorfluter analog einer Versickerung mit 6 Pkt./m² in Ansatz gebracht.

)*** Die Dachbegrünungsfläche wurde auf Grundlage der im städtebaulichen Entwurf bzw. über Baugrenzen definierten Gebäudeumrisse und unter Berücksichtigung eines 80 %-Anteils ermittelt.

)**** Die Differenzierung in Gebäude und mit Nebenanlagen nutzbarer Grundstücksfläche würde über Pauschalannahmen getroffen (im MI 0,65 für Gebäude und 0,35 für Nebenanlagen, im WA 0,75 für Gebäude und 0,25 für Nebenanlagen – die Werte differenziert, da im MI die GRZ bei 1,0, im WA jedoch bei 0,9 liegt). Für die Bilanzierung ist dies jedoch unerheblich, da beiden Flächentypen der gleiche Biotopwert zuzuordnen ist. Daher sind mögliche Unschärfen ohne Auswirkungen auf das Bilanzierungsergebnis.

Bei der Bilanzierung wurde auf Korrekturen der einzelnen Biotopwerte verzichtet, obwohl Zu- oder Abschläge vor dem Hintergrund der Vorbelastungen (v.a. Altlastenproblematik) und bereits gegebenen Störungen (intensive Freizeitnutzung) möglicherweise begründbar wären. Umgekehrt hätten dann aber auch zukünftige Umfeldbeeinträchtigungen (z.B. Freizeitnutzung im Bereich des Fuß-/Radwegs und damit unmittelbar am sensiblen Uferbereich) in Ansatz gebracht werden müssen. Somit ist der einheitliche Verzicht auf Zusatzbewertungen konsequent. Insgesamt können die Bewertungsansätze in der Bilanzierung als eher konservativ (auf der sicheren Seite) angesehen werden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass bei einer festsetzungskonformen Umsetzung des Bebauungsplanes im bilanzierungsrelevanten Außenbereich ein Defizit in Höhe von ca. 93.000 Biotopwertpunkten verursacht wird. Hierbei wird der durchschnittliche Biotopwert von ca. 27 Pkt./m² im Voreingriffszustand auf ca. 17 Pkt./m² im Planzustand reduziert. Bezogen auf den Ausgangswert bedeutet dies eine Wertminderung des Außenbereichs-Geltungsbereichs um rund 37 %. Dies begründet sich aus der nahezu vollständigen Beseitigung der vorhandenen Grünstrukturen als Voraussetzung für die erforderliche Untergrundabdichtung, in Verbindung mit einem Verzicht auf besondere landschaftsökologisch wirksame Entwicklungsmaßnahmen im Zuge der Neugestaltung v.a. der privaten Grünfläche, um die erforderliche freie Nutzbarkeit für Freizeit- und wohnungsnaher Erholungszwecke nicht zu beeinträchtigen.

Die geplante Erhaltung und Aufwertung der Uferzone am Main umfasst nur eine kleine Fläche (ca. 1.600 m²) und vermag, aufgrund des bereits gegebenen hohen Biotopwerts bzw. der damit stark begrenzten Aufwertbarkeit, keinen wirksamen Beitrag zum Ausgleich zu leisten.