



**Stadt Rauschenberg
Kernstadt**

Fachgutachten:

Grünordnungsplan

für den Bebauungsplan „Galgenberg II“ in der Kernstadt

Mai 2024

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

Inhaltsverzeichnis

1	Grünordnerische Maßnahmenplanung	1
1.1	Maßnahmen zur kommunalen Artenschutzvorsorge	1
1.2	Sicherung angrenzender wertvoller Biotopstrukturen	1
2	Eingriffsausgleich	2
2.1	Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich	2
2.1.1	Bedarfsklärung und Bilanzierung	2
2.1.2	Bewältigung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsanforderungen	4
2.2	Kompensation des Schutzguts Boden nach BauGB	5

Tabellen

<i>Tabelle 1: Werte für die Biotoptypen – Bestand</i>	2
<i>Tabelle 2: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung</i>	4

Anlagen

<i>Karte:</i>	<i>Grünordnungsplan - Kartenteil</i>
---------------------	--------------------------------------

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

1 Grünordnerische Maßnahmenplanung

Der Grünordnungsplan befasst sich sowohl mit Sicherung und Erhaltung als auch mit einer verträglichen Neugestaltung der beplanten Fläche. Darüber hinaus wird in den nachfolgenden Kapiteln auch der naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleich dargelegt.

Die Angaben zu Lage und Inhalt der Planung, der Ausgleich der Bodeneingriffe sowie die Berücksichtigung der Anforderungen aus einschlägigen Fachgesetzen und übergeordneten Planungen sind den Eingangskapiteln des Umweltberichts bzw. der Begründung des Bauleitplans zu entnehmen (v.a. zum Artenschutz und zur Lage im Trinkwasserschutzgebiet) - hierauf wird an dieser Stelle verwiesen.

Die grünordnerische Maßnahmenplanung ist detailliert in der Anlage "Grünordnungsplan - Kartenteil" dargestellt und ausführlich beschrieben (s. dort). Darüberhinausgehende Hinweise betreffen die Maßnahme zur kommunalen Artenschutzvorsorge sowie die Sicherung angrenzender wertvoller Biotopstrukturen.

1.1 Maßnahmen zur kommunalen Artenschutzvorsorge

"Das Artscreening hat verdeutlicht, dass mit der Bauleitplanung keine unmittelbaren artenschutzrechtlichen Verbote verletzt werden. Gesamtökologisch ist aber zu konstatieren, dass durch siedlungsbedingten Landverbrauch bei einer zugleich immer starker intensivierten Landnutzung die Habitatbedingungen für Feldlebensgemeinschaften dauernd schlechter werden.

Dieser Entwicklung kann durch eine Aufwertung des Agrarlebensraums im Umfeld des Bebauungsplans begegnet werden. Zielarten für eine solche Fördermaßnahme sind die lokal nachgewiesenen Feldvogelarten Feldlerche und Rebhuhn." (Anlage 1)

Die genaue Maßnahmenbeschreibung ist Anlage 1 zum Umweltbericht "Fachgutachten zur Biologischen Vielfalt" (S. 17-18) zu entnehmen.

- Geplante Maßnahme: Anlage eines Blühstreifens als Artförderungsfläche für Feldvögel.
- Lage: Gemarkung Rauschenberg, Flur 1, Flst. 1 (tw.)
- Größe/ Nutzung: rd. 2.040 qm/ Intensivacker.
- Sicherung der Umsetzung: Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Rauschenberg und der Erschließungsgesellschaft.

1.2 Sicherung angrenzender wertvoller Biotopstrukturen

Jenseits der umgebenden Feldwege folgen überwiegend sehr hochwertige, z.T. gesetzlich geschützte Biotopstrukturen:

- Gesetzlich geschützte Biotope: *"Auf dem flachgründigen Geländerücken schließen sich nach Osten hin extensive Grünländer (Typ-Nr. 06.310) trockenerer Standorte (Glatthaferwiese in Ranunculus bulbosus-Ausprägung) an, die naturschutzfachlich wertvoll sind und als EU-Lebensraumtypen der Mageren Flachlandmähwiesen eingestuft werden können. Betroffen sind die Flurstücke 109, 108, 107, 40, 41, 42, 47/1 und 48." (Anlage 1, S. 3)*

- Sonstige wertvolle Biotopstrukturen: Auf den Flst. 40 und 41 sind heimische Laubgehölze vorhanden und östlich des Plangebiets auf den Flst. 89 und 90 schließen sich Extensiväcker an.

Die Biotopstrukturen sind bauzeitig strikt zu schützen (z.B. durch Auszäunung vor Baubeginn), so dass keine Beanspruchung der Flächen (keine Überfahrung, Baulager, etc.) erfolgt.

2 Eingriffsausgleich

2.1 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

2.1.1 Bedarfsklärung und Bilanzierung

Für die Abwertung durch den Boden- und Vegetationsverlust bei einer Überbauung, und auch für die Minderung der Naturhaushaltsfunktionen in zulässigen Freiflächen ist gem. BauGB ein Eingriffsausgleich sicher zu stellen.

Zur Bilanzierung der Umwelterheblichkeit des Bebauungsplans wird die Kompensationsverordnung (KV neu) herangezogen, wobei die Besonderheiten der Planungsebene zu berücksichtigen sind¹. Das Verfahren weist Biotoptypen empirisch einen spezifischen Wiederherstellungsaufwand zu. Der erforderliche Mitteleinsatz für die Herstellung wird als Rekultivierungserfolgsindex ausgedrückt, der in Biotopwertpunkte je qm herzustellendem Biotoptyp gewandelt werden kann.

Die Bilanzierung erfolgt auf Grundlage der kartierten Realnutzung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Tabelle 1: Werte für die Biotoptypen – Bestand

Biotoptyp: Bestand	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
06.340 Frischwiese, mäßig intensiv Wert für die Grünlandflächen im Nordosten.	6.500	35	227.500
06.350 Frischwiese, intensiv Wert für die Grünlandflächen im Nordwesten.	7.300	21	153.300
06.380 Wiesenbrache, ruderales Wiese Wert für die Grünlandflächen im Süden.	4.400	39	171.600

¹ Anwendung des Biotopwertsystems in der Bauleitplanung: Bei der Übertragung des Verfahrens auf die Bauleitebene und die Grünordnungsplanung ist zu berücksichtigen, dass die Bilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung einen Eingriffsausgleichsrahmen beschreibt und eine Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren bereitstellt. Zu beachten ist ferner, dass nach der KV einzuhaltenen Fristen auf die Zulässigkeiten nach dem Baugesetzbuch nicht übertragbar sind. Das Verhältnis von Eingriff und Ausgleich ist weniger durch Zeitpunkte als durch Zeiträume geprägt, in denen auch Bauerwartungssituationen mit hochwertigen Kurzzeithabitaten entstehen können. Für diese variablen und insgesamt befristeten, Spontanentwicklungen kann aber weder in zeitlicher noch in räumlicher Hinsicht eine Berücksichtigung erfolgen. Demgegenüber werden die erforderlichen zentralen Ausgleichsmaßnahmen zeitlich gebündelt zur Umsetzung kommen und bilden günstigenfalls einen Entwicklungsvorsprung gegenüber der baulichen Gesamtauslastung.

Biotoptyp: Bestand	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
09.151 „Saum, artenarm, frisch“ Wert für die wegebegleitenden Saumstrukturen.	200	29	5.800
10.530 „Weg, geschottert“ Wert für den geschotterten Wirtschaftswegeflächen.	300	6	1.800
10.610 "Feldweg, bewachsen" Wert für den Wirtschaftsweg im Süden	200	25	5.000
11.191 "Acker intensiv genutzt" Wert für die Ackerflächen im Süden.	5.300	16	84.800
Zusatzbewertung gem. Anlage 2, Nr. 2.2.6 i.V.m. Nr. 2.3 KompV Wert zur Berücksichtigung von Böden mit Acker-/ Grünlandzahlen ≤ 20 (zentrale Grünlandbereiche: $> 15 \leq 20$ bzw. gem. eigener Kartierung, vgl. Umweltbericht, Kap. 3.1.1.2 „Boden“ und 3.1.1.6 „Mensch“)	3.200	3	9.600
<i>Flächenkorrektur Zusatzbewertung Boden</i>	<i>-3.200</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
GESAMT	24.200		659.400

Die Bilanzierung des Nacheingriffszustands folgt den auf Bauleitplanebene nach Abwägung aller Gesichtspunkte getroffenen Festsetzungen und den darauf basierenden möglichen Nachnutzungen.

Bezüglich der Dachflächen ergeben sich hierbei folgende Zulässigkeiten (gerundet):

$$\text{GRZ } 0,3 = 30 \% \text{ der Grundstücksfläche (20.900 qm)}$$

$$\text{überbaubare Grundstücksfläche} = 20.900 \text{ qm} * 0,3 = \text{rd. } 6.300 \text{ qm}$$

Aufgrund der gesamtökologischen Wertigkeit, wie beispielsweise für das Lokalklima, den Niederschlagswasserrückhalt und die Schaffung von Siedlungshabitaten, sollen die Dachflächen vollständig als mind. extensives Gründach gestaltet werden. Aufgrund erforderlicher Aufbauten, Dachfenster etc. wird hier ein realistischer Anteil von 80 % zugrunde gelegt (rd. 5.050 qm) und die anderen 20 % (rd. 1.250 qm) den "Dachflächen ohne Regenwasserversickerung" zugeschlagen.

Nach § 19 BauNVO sind Überschreitungen der GRZ durch *Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird* um bis zu 50 % zulässig.

$$\text{Überschreitung: } 50 \% \text{ der GRZ (0,3)} = 0,15 = 15 \%$$

$$20.900 \text{ qm} * 0,15 = \text{rd. } 3.150 \text{ qm Nebenanlagen, etc.}$$

Demnach ergibt sich folgende Nacheingriffs-Bilanz:

Tabelle 2: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung

Biotoptyp: Nach Grünordnung	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
Mischwert 09.160 „Straßenränder“, 1/5 der Fläche, 13 BWP, 10.510 „Sehr stark versiegelte Flächen“, 4/5 der Fläche, 3 BWP. (13 + (4 x 3)) : 5 = 5 WP. Wert für die Straßenverkehrsfläche.	2.800	5	14.000
10.530 „Weg, geschottert“ Wert für die Wirtschaftswegeanschlüsse sowie die öffentlichen Parkplatzflächen.	400	6	2.400
10.710 „Dachfläche nicht begrünt“ Wert für die nach Planungsrecht zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen ohne (der nach Aussage des geologischen Ingenieurbüros nicht möglichen) Regenwasserversickerung (max. 15 % der überbaubaren Grundstücksfläche für Nebenan- lagen nutzbar = 3.150 qm, s.o.) sowie für die nicht begrünbaren Dachflächen (20 % der Dachflächen = 1.250 qm, s.o.).	4.400	3	13.200
10.720 „Dachfläche extensiv begrünt“ Wert für die nach Planungsrecht zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen mit Dachbegrünung (80 % der Dachflächen, s.o.).	5.050	19	95.950
11.221 „Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich“ Wert für die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen (55 % der Grundstücksfläche, s.o.) sowie die Verkehrsgrünflä- che an den öffentlichen Parkplätzen.	11.550	14	161.700
GESAMT	24.200		287.250

Der Biotopwert des Bestandes summiert sich auf rd. 659.400 Biotopwertpunkte.

Nach Maßnahmenumsetzung sind 287.250 Biotopwertpunkte zu erreichen.

Bei Umsetzung der oben genannten Maßnahmen entsteht somit ein rechnerisches Defizit von - **372.150 BWP**.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können demnach nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs abgeleistet werden.

2.1.2 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsanforderungen

Als Artenhilfsmaßnahme wird, wie in Kap. 1.1 oben beschrieben, auf Flst. 1 (Gemarkung Rauschenberg, Flur 1) auf einer Fläche von rd. 2.040 qm der bisherige Intensivacker als dauerhafter Blühstreifen hergestellt (vgl. Kap. 1.1 sowie Anlage 1, S. 17-18). Neben der positiven Wirkung für Agrararten werden hierdurch vielfältige Verbesserungsmaßnahmen im Naturhaushalt erreicht und die Maßnahme kann als externe Ausgleichsmaßnahme auf den naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich angerechnet werden.

Dabei sind folgende Biotopwertpunkte erreichbar:

Bestand: Intensivacker mit 16 BWP/qm auf 2.040 qm	-->	- 32.640 BWP
Planung: Acker mit Blühstreifen mit 27 BWP/qm auf 2.040 qm	-->	+ 55.080 BWP
Bilanz/ Aufwertungsgewinn:		+ 22.440 BWP

Abzüglich der Artenhilfsmaßnahme verbleibt Eingriffsausgleichs-Defizit von

$$- 372.150 \text{ BWP} + 22.440 \text{ BWP} = - 349.710 \text{ BWP}$$

Das verbleibende Eingriffsausgleichs-Defizit in Höhe von - 349.710 BWP wird der Maßnahme "Hatzbachrenaturierung, 2. Bauabschnitt" (kommunales Ökopunktekonto der Stadt Rauschenberg) zugeordnet.

2.2 Kompensation des Schutzguts Boden nach BauGB

"Flächenverbrauch und Flächenversiegelung führen zu einem Verlust an Böden und ihrer Funktionen. Dennoch wird das Schutzgut Boden meist nicht in gleichem Maße wie die anderen Schutzgüter betrachtet.

Für die Ermittlung von Ist-Zustand, Auswirkungsprognose und Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden im Rahmen der Umweltprüfung nach Baugesetzbuch wurden für Hessen und Rheinland-Pfalz Daten und Karten zur Bewertung von Bodenfunktionen im Maßstab 1 : 5 000 entwickelt (BFD5L: Bodenflächendaten 1 : 5 000, landwirtschaftliche Nutzfläche).

Aufbauend auf diesen landesweit verfügbaren Daten zur Bodenfunktionsbewertung wurde ein Berechnungsschema und -werkzeug zur Ermittlung des bodenbezogenen Kompensationsbedarfs aufgebaut." (Kap. 1 der u.g. Arbeitshilfe)

Die Berechnung basiert auf dem „Excel-Berechnungstool zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden“ (Stand 03/2018) sowie der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (2019), die Wertstufen sind dem Bodenviewer Hessen entnommen (Zugriff 07/2021).

Die Berechnung ist in der Begründung zum vorliegenden Bauleitplan bereits erfolgt - auf das gleichnamige Kapitel dort wird verwiesen.

Für die Stadt Rauschenberg,

Büro Groß & Hausmann Weimar/Lahn im Mai 2024

Anlage:

Karte: Grünordnungsplan - Kartenteil