



**Stadt Rauschenberg  
Kernstadt**

Fachgutachten:

**Grünordnungsplan**

**für den Bebauungsplan „Am weißen Grund“ in der Kernstadt**

Januar 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](mailto:info@grosshausmann.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grünordnerische Maßnahmenplanung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Eingriffsausgleich .....</b>	<b>1</b>
2.1	Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich .....	1
2.1.1	Bedarfsklärung und Bilanzierung .....	1
2.2	Kompensation des Schutzguts Boden nach BauGB.....	4

### Tabellen

<i>Tabelle 1: Werte für die Biotoptypen – Bestand .....</i>	<i>2</i>
<i>Tabelle 2: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung .....</i>	<i>3</i>

### 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. 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 sind nicht erforderlich.

## 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 sind<sup>1</sup>. 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 im Geltungsbereich des Bebauungsplans, wobei die bereits ausgebauten Straßenabschnitte im Westen nicht in die Bilanz einfließen:

---

<sup>1</sup> 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 Eingriffs-Ausgleichsrahmen beschreibt und eine Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren bereitstellt. Zu beachten ist ferner, dass nach der KV einzuhaltende 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.

Tabelle 1: Werte für die Biotoptypen – Bestand

<b>Biotoptyp: Bestand</b>	<b>Fläche/ qm</b>	<b>Pkt./ qm</b>	<b>Pkt./ Biotop</b>
06.220 Intensivweide Wert für die Grünlandflächen.	2.200	21	46.200
09.151 „Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume frischer Standorte, linear“ Wert für die Saumstrukturen im Norden und Süden.	400	29	11.600
10.610 „Bewachsene unbefestigte Feldwege“ Wert für den Wiesenweg im Süden.	400	25	10.000
10.670 "Schotterweg, bewachsen" Wert für den Weg im Norden	300	17	5.100
11.191 "Acker intensiv genutzt" Wert für die Ackerflächen.	12.300	16	196.800
<b>GESAMT</b>	<b>15.600</b>		<b>269.700</b>

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):

GRZ 0,3 = 30 % der Grundstücksfläche (13.300 qm) ist

überbaubare Grundstücksfläche = 13.300 qm \* 0,3 = rd. 4.000 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. 3.200 qm) und die anderen 20 % (rd. 800 qm) den "Dachflächen mit 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.

Überschreitung: 50 % der GRZ (0,3) = 0,15 = 15 %

13.300 qm \* 0,15 = rd. 2.000 qm Nebenanlagen, etc.

Demnach ergibt sich folgende Nacheingriffs-Bilanz:

Tabelle 2: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung

<b>Biotoptyp: Nach Grünordnung</b>	<b>Fläche/ qm</b>	<b>Pkt./ qm</b>	<b>Pkt./ Biotop</b>
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.	2.300	5	11.500
10.715 „Dachfläche nicht begrünt, mit zulässiger Regenwasserversickerung“ Wert für die nach Planungsrecht zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen mit zulässiger Regenwasserversickerung (max. 15 % der überbaubaren Grundstücksfläche für Nebenanlagen nutzbar = 2.000 qm, s.o.) sowie für die nicht begrünbaren Dachflächen (20 % der Dachflächen = 800 qm, s.o.).	2.800	6	16.800
10.720 „Dachfläche extensiv begrünt“ Wert für die nach Planungsrecht zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen mit Dachbegrünung (80 % der Dachflächen, s.o.).	3.200	19	60.800
11.221 „Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich“ Wert für die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen (55 % der überbaubaren Grundstücksfläche, s.o.).	7.300	14	102.200
<b>GESAMT</b>	<b>15.600</b>		<b>191.300</b>

Der Biotopwert des Bestandes summiert sich auf rd. 143.900 Biotopwertpunkte.

Nach Maßnahmenumsetzung sind 191.300 Biotopwertpunkte zu erreichen.

Bei Umsetzung der oben genannten Maßnahmen entsteht somit ein rechnerischer Überschuss von **+ 47.400 BWP**.

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

## 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 Januar 2024

**Anlage:**

Karte: Grünordnungsplan - Kartenteil