

Stadt Rüsselsheim am Main Stadtteil Bauschheim

Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Teilplan A

(§ 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Entwurf

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC10017-P
Bearbeitet: Dezember 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung.....	3
2	Bewertungsmethodik.....	5
3	Bestandsbewertung.....	7
4	Planungsbewertung.....	9
5	Ergebnis.....	14
6	Kompensationsbedarf	14

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang.....	3
Abb. 2: Rahmenplan zum Plangebiet „Eselswiese“	4
Abb. 3: Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes 147 "Eselswiese"	5
Abb. 4: Lage der gesetzlich geschützten Biotop- und Ausgleichsflächen.....	5
Abb. 5: Bestandsplan, Dezember 2019-Ergänzt Dezember 2023.....	7
Abb. 6: Planentwurf „Eselswiese“	8

Tabellenverzeichnis

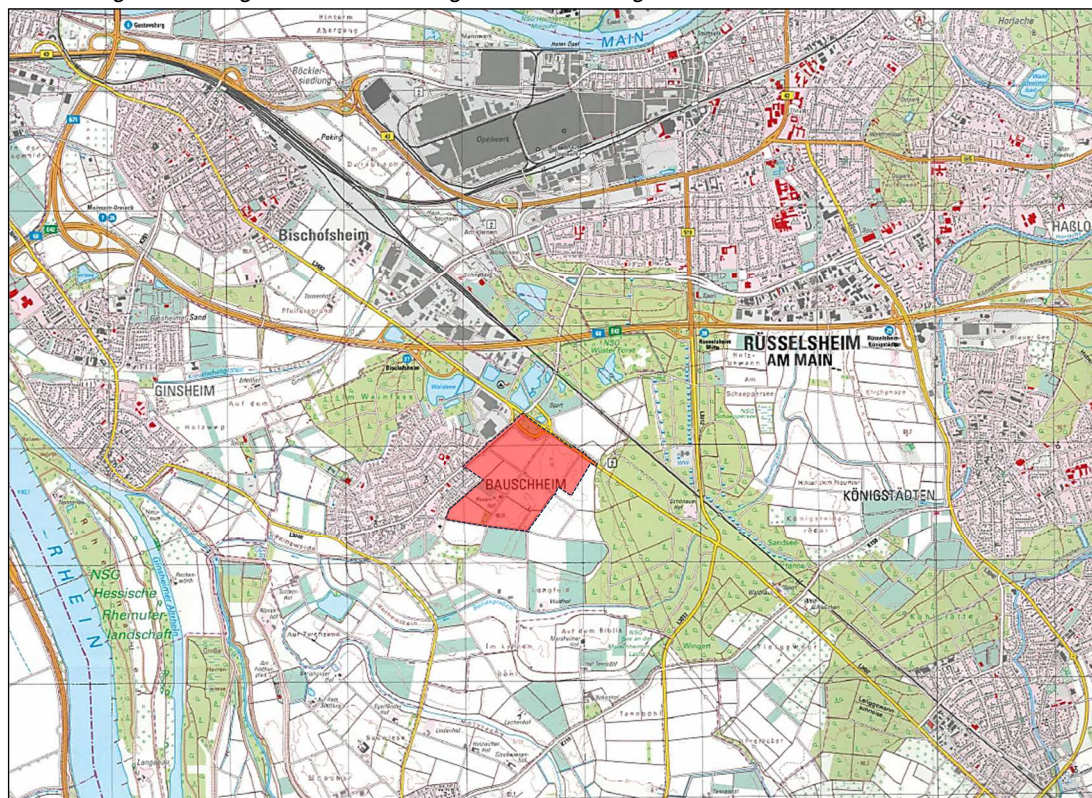
Tabelle 1: Bestandsbilanzierung.....	9
Tabelle 2: Planungsbilanzierung.....	13

1 Vorbemerkung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Eselswiese“ beabsichtigt die Stadt Rüsselsheim am Main eine großflächige städtebauliche Entwicklung als Neubaufläche für überwiegend Wohnen und Gewerbe im Stadtteil Bauschheim durchzuführen. Das ca. 66 Hektar große Areal liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Bauschheim, südwestlich der Landesstraße L 3482 und südöstlich der Brunnenstraße. Im Westen grenzt das Gebiet an eine Wohnbebauung und im Nordwesten an ein Einkaufszentrum. Im Süden und Osten grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang wird in der nachfolgend eingefügten Abbildung nochmals dargestellt.

Abb. 1: Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Die Entwicklung der Fläche „Eselswiese“ als Neubaugebiet ist bereits auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 seit mehreren Jahrzehnten Gegenstand der räumlichen Planungen. Neben der o.g. Planung von Wohngebietsflächen sowie gewerblichen Flächen ist auch die Errichtung einer Schule sowie von zwei Kindertagesstätten vorgesehen.

Nach Klärung der Rahmenbedingungen zur vorgesehenen Bebauung des Areals wurde im Jahr 2020 ein städtebaulicher Wettbewerb unter Beteiligung von ca. 30 Planungsbüros durchgeführt.

Der Siegerentwurf wurde vom Büro Studio Wessendorf, Berlin erstellt. Dieser Entwurf stellt nun die Grundlage der weiteren städtebaulichen Planung dar.

Der aus dem Siegerentwurf des Wettbewerbs resultierende Rahmenplan ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

Abb. 2: Rahmenplan zum Plangebiet „Eselswiese“



Quelle: Studio Wessendorf, Berlin

Der Rahmenplan wurde am 10.03.2022 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim am Main als Grundlage für das weitere bauleitplanerische Verfahren beschlossen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 147 besteht aus 3 Teilplänen, wobei der Teilplan A die Baugebietsfläche umfasst und der Teilplan B die Kompensationsfläche beinhaltet, die zum Ausgleich der vorbereitenden Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt wurden. Die Flächen des Teilplanes C enthalten überwiegend artenschutzrechtliche Maßnahmen.

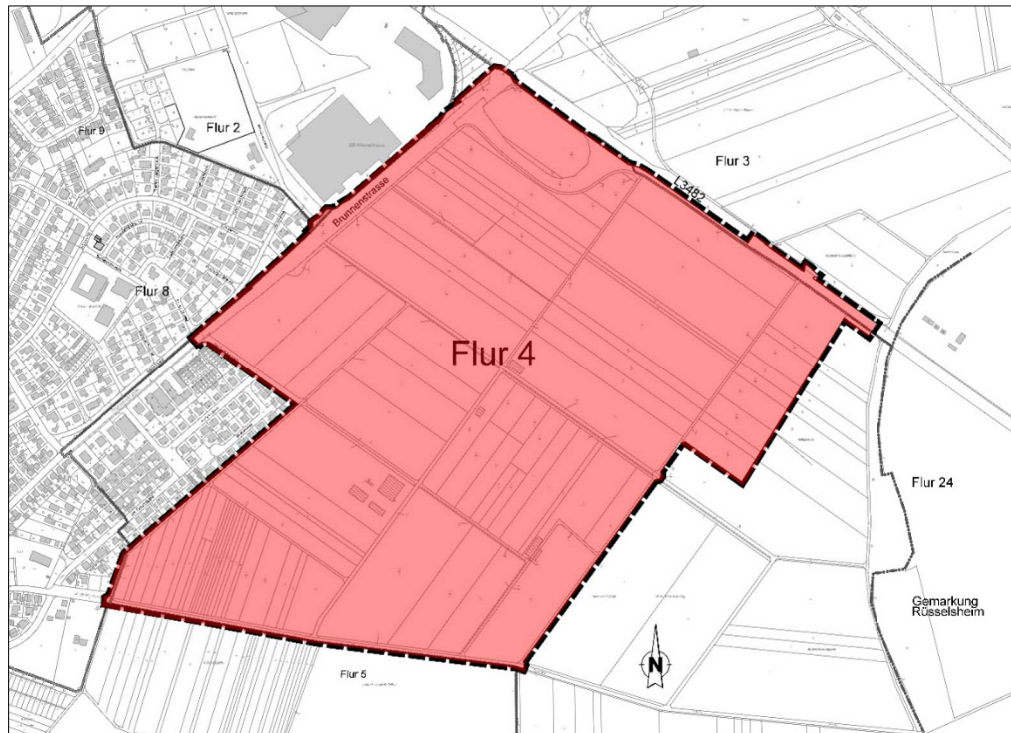
Diese hier vorliegende Bilanzierung umfasst ausschließlich den Teilplan A.

Das Plangebiet des Teilplanes A liegt im Osten des Stadtteiles Bauschheim, südwestlich der Landesstraße (L 3482) und südöstlich der Brunnenstraße.

Der Teilplan A umfasst eine Fläche von ca. 66 ha.

Der Geltungsbereich des Teilplanes A ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb. 3: Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes 147 "Eselswiese" - Teilplan A



Quelle: Amtliches Liegenschaftskataster (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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 Bilanzierung an der „Kompensationsverordnung des hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz“ (KV) orientiert. In dieser Verordnung ist eine Wertliste nach Standard-/Nutzungstypen enthalten, die die jeweiligen Nutzungstypen klassifiziert und jedem eine bestimmte Anzahl von Wertpunkten je Flächeneinheit zuordnet.

Mit Verordnung vom 26.10.2018 wurde diese o. g. Kompensationsverordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen veröffentlicht. Die **„Verordnung für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung (KV))“** dient nun als Grundlage für die vorliegende Bilanzierung.

Die in der Verordnung vorgegebenen Flächenklassifizierungen (Standard-/Nutzungstypen) beruhen auf einer ideellen Typisierung bzw. Standardisierung und müssen insofern in der konkreten Situation stets überprüft und ggf. abgeändert werden. Dies bedeutet, dass die der Kompensationsverordnung anliegende Wertliste der Standard-/Nutzungstypen den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasst werden muss. Diese Bewertungskorrektur erfolgt analog zur Anlage 2 KV Nr. 2.3 durch einen Zu- oder Abschlag von Wertpunkten je Flächeneinheit.

Besonderheit:

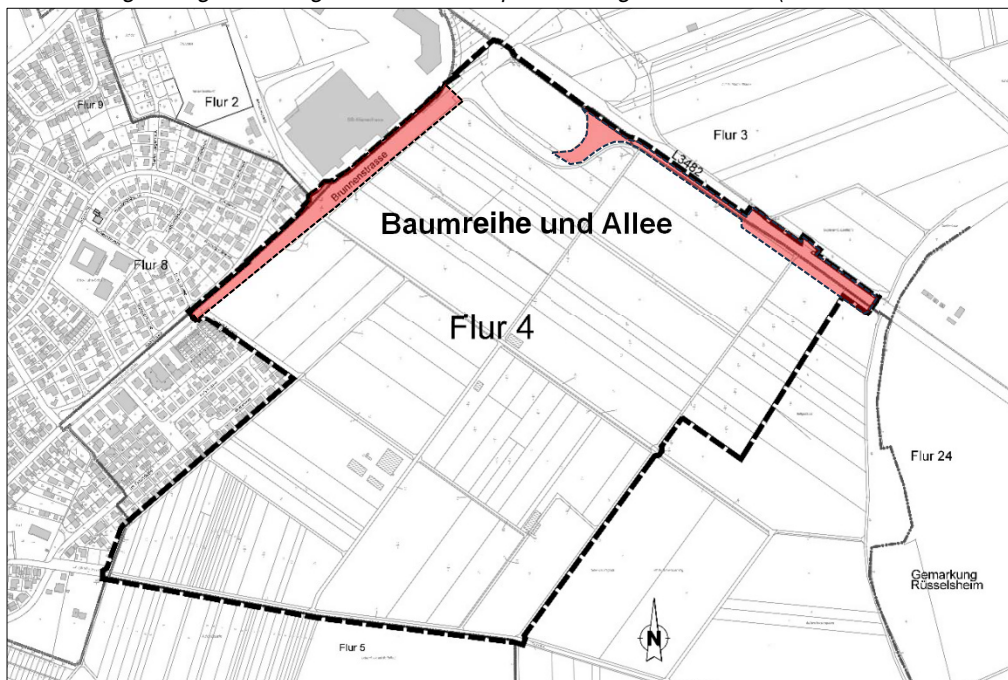
Bei vorliegender Bilanzierung zum Teilplan A besteht eine Besonderheit dahingehend, dass innerhalb des Geltungsbereiches **gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HeNatG bestehen. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind **verboten**. Gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG kann von den Verboten auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um geschützte Alleen bzw. Alleebäume und einseitige Baumreihen an Straßenrändern.

Bei Eingriffen in diese gesetzlich geschützten Bestände bedarf es eigenständiger Ausnahmeanträge gemäß § 30 Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG kann von den Verboten auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen naturschutzfachlich ausgeglichen werden können. Hierzu ist ein sogenannter funktioneller (gleichartig) Ausgleich und eine vollständige Kompensation erforderlich. Diese Ausnahmeanträge sind nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Für die hier vorliegende Bilanzierung des Bebauungsplanes bedeutet dies, dass diese Flächen und Bäume aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz herauszurechnen sind, da auch auf Ebene der Ausnahmeanträge ebenfalls eine Bilanzierung erfolgt. Hierdurch wird eine Doppelkompensation von Eingriff und Ausgleich vermieden. **In nachfolgend eingefügter Grafik werden die herausgerechneten Flächen nochmals grafisch dargestellt.** Bei diesen Flächen handelt es sich neben den geschützten Bäumen um die bestehenden Straßenflächen inkl. Straßenbegleitgrün sowie bereits geplante Entsiegelungsflächen die den bereitzustellenden Ausgleich. Auch die im Teilplan A bereits festgesetzten Ersatzpflanzungen für die zu entfernenden Alleebäume sind hier einbezogen.

Abb. 4: Lage der gesetzlich geschützten Biotop- und Ausgleichsflächen (rot markierte Flächen)



Quelle: Amtliches Liegenschaftskataster (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Flächenanteile:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes: **661.906 m²**
 Allee, Baumreihe, Straßenfläche inkl. Begleitgrün: - 32.924 m²

Somit ergibt sich eine Bilanzierungsfläche für den Teilplan A des Bebauungsplanes von **628.982 m²**.

3 Bestandsbewertung

Für den Plangeltungsbereich wurde bereits im Jahr 2019 von der Büro Götte Landschaftsarchitekten GmbH eine Biotoptypenerfassung bzw. ein Bestandsplan erstellt. Auch erfolgte hier bereits eine Zuordnung der vorgefundenen Vegetations- und Nutzungsausprägungen entsprechend der Biotoptypnummern der Kompensationsverordnung 2018 (siehe nachfolgend eingefügte Zeichenerklärung). Im Dezember 2023 erfolgte eine Überprüfung und Ergänzung der Bestandsstrukturen durch die Einbeziehung weiterer Flächen in den Geltungsbereich durch das Planungsbüro für Städtebau.

Abb. 5: Bestandsplan, Dezember 2019 - Ergänzt Dezember 2023 / Dezember 2025

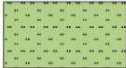
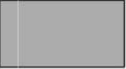
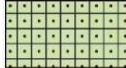
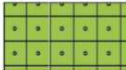
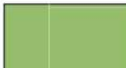


Aus der Bilanzierung herausgenommene Flächen

Plangrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Quelle: Flora-, Fauna- und Biotopkartierung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Eselswiese“, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt am Main

Kartierte Biotopstrukturen mit zugehörigen Biototypnummern der Kompensationsverordnung (KV 2018).

Zeichenerklärung		Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilplan A)	
	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten (02.200)		Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität (teils ruderal) (06.340)
	Standortfremde Hecken/Gebüsche (02.500)		Einsaat aus Futterpflanzen (Weidelgras/Luzernen) (06.360)
	Baumgruppe/-reihe einheimisch, standortgerecht, Obstbäume (04.210)		Wiesenbrachen u. ruderale Wiesen (06.380)
	Baumgruppe/-reihe nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exoten (04.200)		Bodensaure Sandtrockenrasen (06.450) (LRT 2330)
	Feldgehölze (Baumhecke), großflächig (04.600)		Sonstige Magerrasen (06.480)
	Artenreiche Saumvegetation trockener Standorte (09.122)		Bewachsene unbefestigte Feldwege (10.610)
	Arten- u. Blütenreiche Ruderalvegetation (09.124)		Dachfläche nicht begrünt (10.710)
	Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume feuchter Standorte (09.151)		Acker intensiv genutzt (11.191)
	Sehr stark od. völlig versiegelte Fläche (10.510)		Acker mit Artenschutzmaßnahme (Phacelia) (11.194)
	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze od. andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen (10.530)		Grabeland, Gärten in der Landschaft, kleinere Grundstücke (11.211)
	Gärten/Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzgartenanteil (11.212)		Straßen- / Wegebegleitgrün, artenarm (09.160)
	Gärtnerisch gepflegte Anlage (11.221)		Gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 25HeNatG)
	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum (04.110)		

Quelle: Flora-, Fauna- und Biotopkartierung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Eselswiese“, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt am Main

In nachfolgender Tabelle 1 werden die aus der Bestandskartierung erfassten Vegetationsbestände und Nutzungen den Standardbiotopen der Kompensationsverordnung

mit Flächengröße und Flächenwert zugeordnet. Resultierend hieraus ergibt sich die ökologische Wertigkeit des Bestandes.

Tabelle 1: Bestandsbilanzierung

Biotoptyp- nummer (KV)	Biotopbezeichnung	Fläche m ²	Biotopwert je m ²	Flächenwert Wertpunkte
02.200	Gebüsch, Hecken, Säume heimischer Arten, frischer Standort	4.150	39	161.850
02.500	Standortfremde Hecken/ Gebüsche	396	20	7.920
04.210	Baumgruppe, einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	1.804	34	61.336
04.220	Baumgruppe nicht heimisch, nicht standortgerecht	1.508	23	34.684
04.600	Feldgehölz (Baumhecke), großflächig	19.166	50	958.300
06.340	Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität	15.325	35	536.375
06.360	Einsaat aus Futterpflanzen	62.511	16	1.000.176
06.380	Wiesenbrachen und ruderales Wiesen	3.080	39	120.120
06.450	Bodensaure Sandtrockenrasen auf Binnendünen und auf Flugsand	599	69	41.331
06.480	Sonstige Magerrasen	1.932	69	133.308
09.122	Artenreiche Saumvegetation trockener Standorte	289	53	15.317
09.124	Arten- oder blütenreiche Ruderalvegetation	963	41	39.483
09.151	Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume frischer Standorte, linear	11.864	29	344.056
09.160	Straßenränder mit Entwässerungsmulde	1.100	13	14.300
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt), Müll- Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente etc.	22.690	3	68.070
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	2.912	6	17.472
10.610	Bewachsene, unbefestigte Feldwege	2.844	25	71.100
10.710	Überbaute Flächen, Dachfläche nicht begrünt	3.379	3	10.137
11.191	Acker, intensiv genutzt	455.094	16	7.281.504
11.194	Acker mit Artenschutzmaßnahmen	14.655	27	395.685
11.211	Grabeland, Gärten in der Landschaft, kleinere Grundstücke	422	19	8.018
11.212	Gärten/Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzgartenanteil	1.136	20	22.720
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlage	1.163	14	16.282
04.110	Einzelbäume (79 Bäume) 3.002 m ²		34	102.068
Gesamtfläche:		628.982		
Gesamtwert:				11.461.612

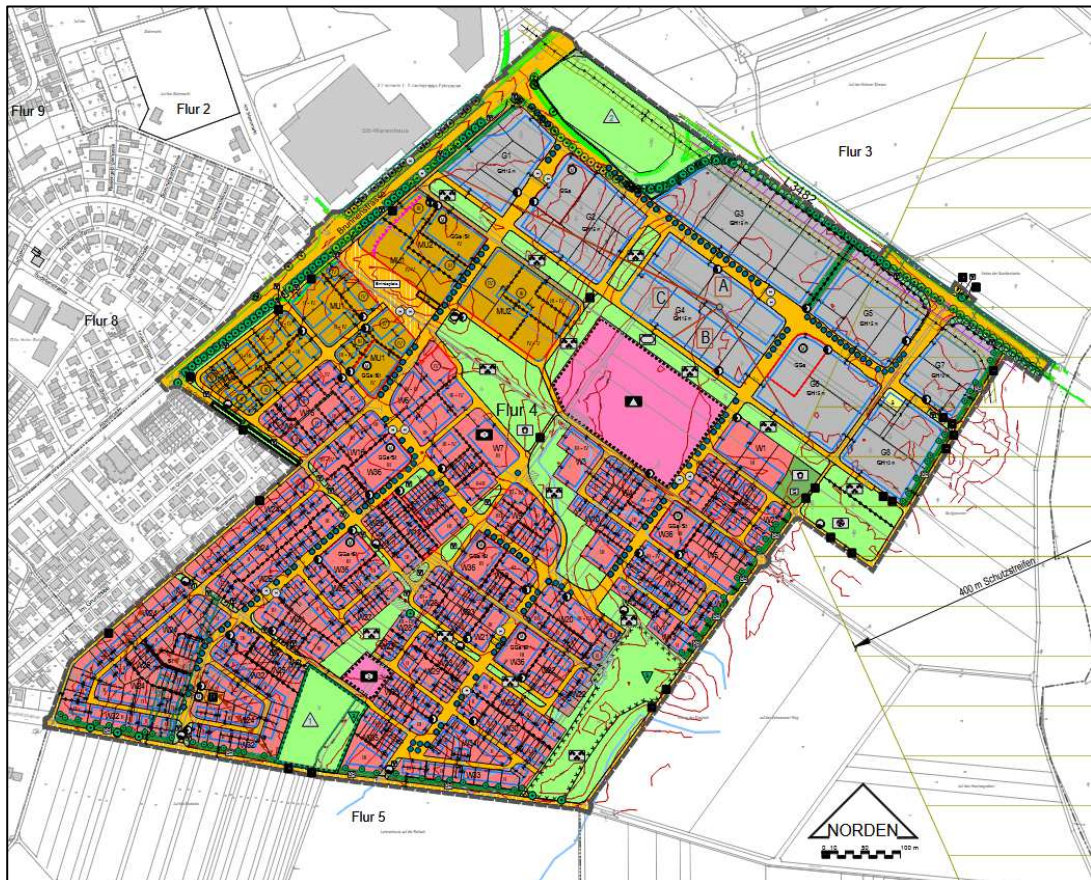
Hinweis: Einzelbäume werden mit einem durchschnittlichen Kronendurchmesser von 7,0 m in Ansatz gebracht (ca.38 m² Trauffläche)

4 Planungsbewertung

Für die nachfolgend erläuterte Planungsbewertung der festgesetzten Nutzungen wird auf den Entwurfsstand des Bebauungsplanes vom Dezember 2025 zurückgegriffen.

Für die Zuordnung nach Standardbiotopen gemäß Kompensationsverordnung wurden nachfolgend aufgelistete Festsetzungsinhalte zu den einzelnen Gebietsstrukturen und Flächen wie folgt vorgenommen:

Abb. 5: Planentwurf „Eselswiese“



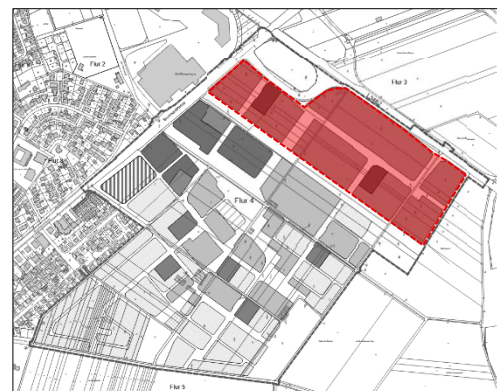
Plangrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Quelle: planungsbüro für städtebau, Groß-Zimmern

Baugebietskategorien:

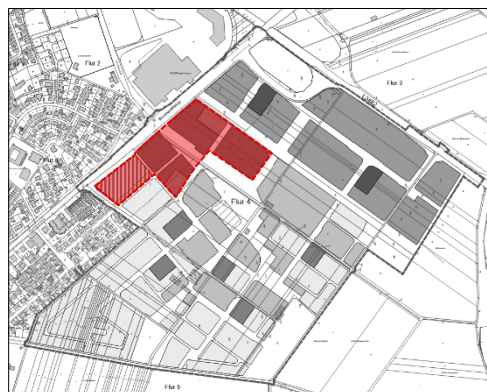
Gewerbegebiet

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
- Zulässige Gemeinschaftsgarage (GRZ): 0,8
- 70 %ige Dachbegrünung
- Überschreitung der GRZ gemäß BauNVO und Regelungen im Bebauungsplan
- Grundstücksfreiflächenbegrünung gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan



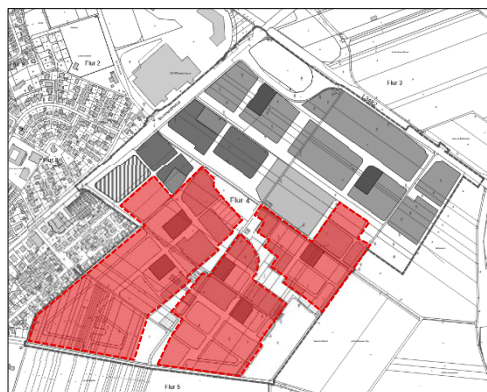
Urbanes Gebiet

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,5, 0,6
- Zulässige Gemeinschaftsgarage (GRZ): 0,8
- 80 %ige Dachbegrünung
- Überschreitung der GRZ gemäß BauNVO und Regelungen im Bebauungsplan
- Grundstücksfreiflächenbegrünung gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan



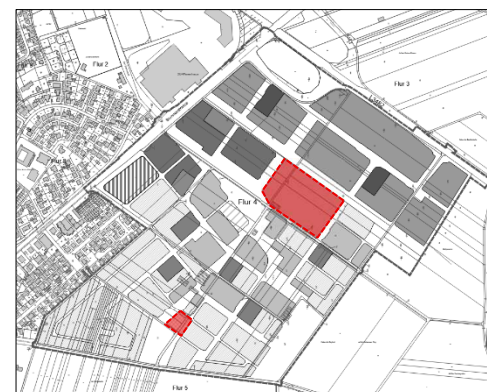
Allgemeines Wohngebiet

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3, 0,4, 0,5
- Zulässige Gemeinschaftsgarage (GRZ): 0,8
- 80 %ige Dachbegrünung (Gebiete W14 und W 24 ausgenommen)
- Überschreitung der GRZ gemäß BauNVO und Regelungen im Bebauungsplan
- Grundstücksfreiflächenbegrünung gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan



Flächen für Gemeinbedarf

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4, 0,6
- 70%ige Dachbegrünung
- Überschreitung der GRZ gemäß BauNVO und Regelungen im Bebauungsplan
- Grundstücksfreiflächenbegrünung gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan



Plangrundlagen: Amtliches Liegenschaftskataster (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Hinweis:

Die zulässigen Überschreitungsflächen der GRZ werden allesamt mit einer Mischbewertung aus zwei Biotopstrukturen bewertet. So wurde hier die Annahme getroffen, dass jeweils 50% der Flächen gänzlich versiegelt und 50% als wasserdurchlässige Flächenbefestigung ausgeführt wird.

Die Grundstücksfreiflächenbegrünungen wurden allesamt und einheitlich den „Gärtnerisch gepflegten Anlagen im besiedelten Bereich“ zugerechnet. Inkludiert in diese

Kategorie sind die zusätzlich festgesetzten Anpflanzungsverpflichtungen innerhalb der einzelnen Gebiete.

Weitere flächenhafte Festsetzungsinhalte:

Öffentliche Verkehrsfläche / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Straßenbegleitgrünflächen
 Ortsrandeingrünung
 Fläche für Versorgungsanlagen
 Öffentliche Grünfläche
 Private Grünfläche
 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sanddüne
 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Sukzession
 Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 Baumpflanzungen und Baumerhaltung

Hinweis:

Innerhalb der Baugebietsflächen sowie der sonstigen Festsetzungsinhalte beinhaltet der Bebauungsplan weitere umfangreiche Festsetzungen zu naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belangen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um folgende Punkte:

- Anlage von Habitaten für div. Tierarten
- Verwendung spezieller Lampen zur Außenbeleuchtung zum Insektenschutz
- Verwendung heller Farbtöne und Beläge im Rahmen des Klimaschutzes
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag
- Anbringung von Nisthilfen und künstlichen Quartieren
- Festsetzungen zur Fassadenbegrünung
- Festsetzungen zu Einfriedungen

Die nachfolgend eingefügte Tabelle der Planungsbilanzierung zeigt, dass für all diese Maßnahmen keine zusätzlichen Biotopwertpunkte eingerechnet wurden, da für den überwiegenden Teil dieser Maßnahmen keine Standard-Typnummer in der Kompensationsverordnung existiert. Es bleibt allerdings festzuhalten, dass durch all diese Maßnahmen und Festsetzungen weitere ökologische Potenziale in die Bau- und Grünflächen eingebracht werden.

In Tabelle 2 werden die im Planentwurf festgesetzten Bauflächen und Maßnahmen unter Einbeziehung der getroffenen Annahmen und den ermittelten Flächengrößen wie folgt zugeordnet. Resultierend hieraus ergibt sich sodann die ökologische Wertigkeit der Planungsflächen.

Tabelle 2: Planungsbilanzierung

Biotoptyp- nummer (KV)	Biotopbezeichnung	Fläche m²	Biotopwert je m²	Flächenwert Wertpunkte
Gewerbegebiet inkl. Gemeinschaftsgarage				
10.710	Überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt	21.125	3	63.375
10.720	Überbaute Fläche, Dachfläche extensiv begrünt	49.298	19	936.662
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	10.807	3	32.421
10.530	Schotter-, Kies- und Sandflächen, wasserdurchlässige Flächenbefestigungen	10.807	6	64.842
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich	23.011	14	322.154
Urbanes Gebiet inkl. Gemeinschaftsgaragen				
10.710	Überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt	5.839	3	17.517
10.720	Überbaute Fläche, Dachfläche extensiv begrünt	23.359	19	443.821
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	4.510	3	13.530
10.530	Schotter-, Kies- und Sandflächen, wasserdurchlässige Flächenbefestigungen	4.510	6	27.060
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich	10.213	14	142.982
Allgemeines Wohngebiet inkl. Gemeinschaftsgaragen				
10.710	Überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt	22.931	3	68.793
10.720	Überbaute Fläche, Dachfläche extensiv begrünt	54.549	19	1.036.431
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	17.076	3	51.228
10.530	Schotter-, Kies- und Sandflächen, wasserdurchlässige Flächenbefestigungen	17.187	6	103.122
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich	104.386	14	1.461.404
Fläche für den Gemeinbedarf				
10.710	Überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt	4.808	3	14.424
10.720	Überbaute Fläche, Dachfläche extensiv begrünt	11.216	19	213.104
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	2.744	3	8.232
10.530	Schotter-, Kies- und Sandflächen, wasserdurchlässige Flächenbefestigungen	2.744	6	16.464
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich	5.928	14	82.992
Ortsrandeingrünung				
02.600	Neuanpflanzung von Hecken / Gebüsch	3.620	20	72.400
Fläche für Versorgungsanlagen				
Mischbewertung aus:				
10.710	Überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt	232	3	696
10.720	Überbaute Fläche, Dachfläche extensiv begrünt	232	19	4.408
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	232	3	696
Öffentliche Grünfläche				
10.520	Versiegelte Fläche Pflaster	17.162	3	51.486
02.600	Neupflanzung Hecke / Gebüsch	17.162	20	343.240
06.370	Naturnahe Grünanlage	8.581	25	214.525
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich	42.097	14	589.358
Private Grünfläche				
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlage im besiedelten Bereich	2.043	14	28.602
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft-Sanddüne				
04.600	Feldgehölz, großflächig	4.288	50	214.400
09.124	Arten- und blütenreiche Ruderalvegetation	963	41	39.483
06.450	Bodensaure Sandtrockenrasen	461	69	31.809
09.122	Artenreiche Saumvegetation trockener Standorte	2.818	53	149.354
02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischem Standort	1.125	39	43.875
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft-Sukzession				
04.600	Feldgehölz (Baumhecke), großflächig	18.099	50	904.950
09.151	Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume frischer Standort linear	1.750	29	50.750
Fläche mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern				
02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten, frischer Standort	807	39	31.473
Anzupflanzende Straßenbäume / Erhaltung Einzelbaum				
Anzupflanzender Einzelbaum				
04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum (159 Bäume / 1m² Trauffläch - 159m²)		34	5.406
	Zu erhaltender Einzelbaum			
04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum (48 Bäume / 38m² Trauffläch - 1.824m²)		34	62.016
Gesamtfläche:		628.982		
Gesamtwert:				8.341.957

5 Ergebnis

Stellt man die Summe 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 unter Zugrundelegung der getroffenen Annahmen eine Differenz (Wertminderung) von:

Flächenbewertung Bestand:	11.461.612 Wertpunkte
Flächenbewertung Planung:	8.341.957 Wertpunkte
Differenz:	- 3.119.655 Wertpunkte

6 Kompensationsbedarf

Wie dem Ergebnis unter Punkt 5 dieser Ausarbeitung zu entnehmen ist, verbleiben im Rahmen dieser Bilanzierung Ausgleichsverpflichtungen von ca. 3 Millionen Ökowertpunkten.

Bei einem vorgesehenen flächenhaften Ausgleich dieser ermittelten ca. 3 Millionen Punkte und einer durchschnittlichen Aufwertung von 9 Wertpunkten (Umwandlung einer Ackerlandfläche mit 16 Wertpunkten in eine naturnahe Grünlandeinsaat mit 25 Wertpunkten) bedarf es zur vollständigen Kompensation einer Flächenbereitstellung von ca. 33 ha.

Bei Betrachtung dieser erheblichen Flächengrößen zeigt sich, dass bei hier vorliegender Planung eine Kombination aus Flächenbereitstellung sowie der Inanspruchnahme von bereits generierten Ökowertpunkten notwendig wird, um die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. Diesbezüglich wurde der **Teilplan B** in den Bebauungsplan einbezogen.

Weiterhin bestehen innerhalb des Plangeltungsbereiches des Teilplanes A auch Lebensräume für besonders geschützte Tierarten. Losgelöst von dem Erfordernis zum naturschutzrechtlichen Ausgleich – in welcher Form auch immer – müssen für diese Arten sogenannte Ersatzlebensräume bereitgestellt werden. So wurde für den artenschutzrechtlichen Ausgleich der **Teilplan C** integriert. In aller Regel ergeben sich bei der Herstellung dieser Ersatzlebensräume ebenfalls naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen, die für das ermittelte naturschutzrechtliche Eingriffsdefizit in Anrechnung gebracht werden können.