

Stadt Rüsselsheim am Main
Stadtteil Bauschheim

Bebauungsplan Nr. 147
„Eselswiese“

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
Teilplan B

(§ 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.....	4
3	Ökopunktekonto der Stadt Rüsselsheim am Main.....	5
4	Festsetzungsinhalte des Teilplanes B.....	6
5	Darlegung der Waldabteilungen mit generiertem Aufwertungspotential.....	6
5.1	Flächen mit dauerhaftem Nutzungsverzicht.....	7
5.2	Tabellarische Zusammenfassung.....	11
6	Ergebnis.....	11

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang	3
Abb. 2:	Lage der einbezogenen Waldabteilungen innerhalb des Teilplanes B	6
Abb. 3:	Fläche B1 - Waldabteilungen 50y1, 51y1 und 53y1.....	7
Abb. 4:	Fläche B2 - Waldabteilungen 431y1, 432y1, 434y1, 434y2 und 437y1	8
Abb. 5:	Fläche B3 - Waldabteilungen 3y1,3y2 und 4y2.	10

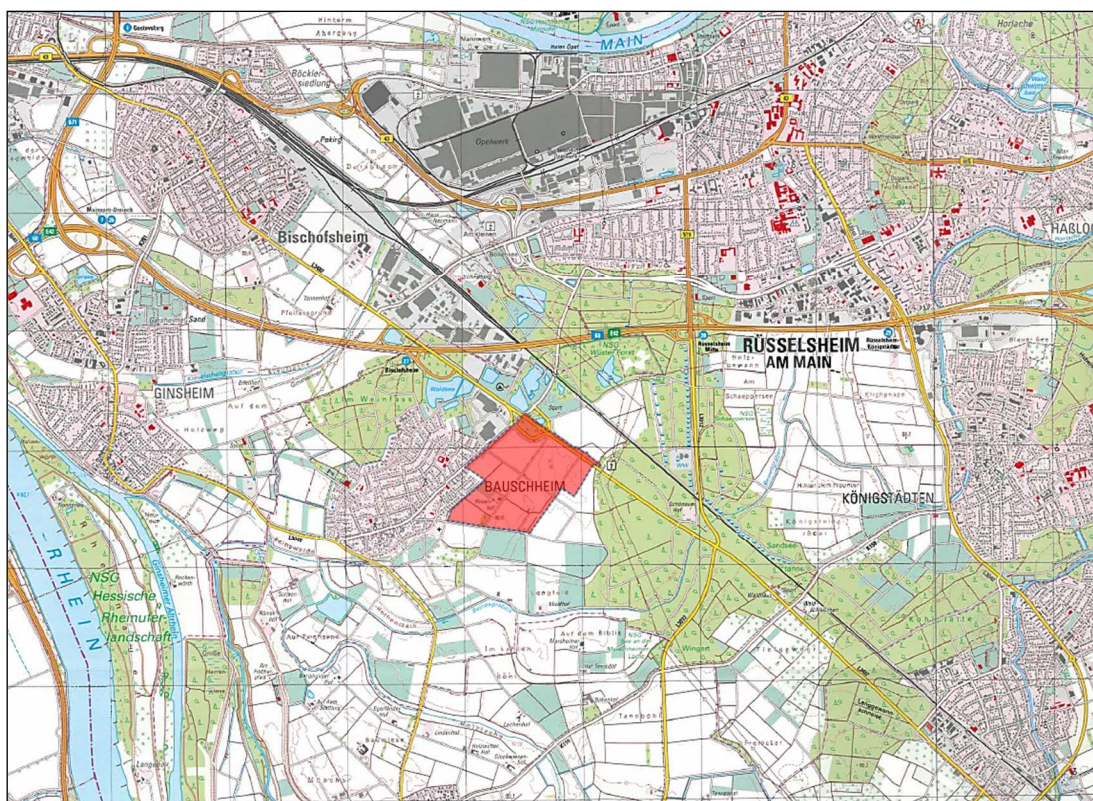
1 Vorbemerkung

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 östlichen bzw. nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Bauschheim, südwestlich der Landesstraße L 3482 und südöstlich der Brunnenstraße. Im Westen grenzt das Gebiet an eine bestehende Wohnbebauung und im Nordwesten an ein Einkaufszentrum. Im Süden und Osten grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Lage des Plangebietes wird aus der nachfolgend eingefügten Abbildung nochmals ersichtlich.

Abb. 1: Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Der Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ besteht aus den Teilplänen A, B und C. Wie der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen ist, werden in diesen Teilplänen unterschiedliche Inhalte und Anforderungen abgearbeitet.

Teilplan A

Der Teilplan A (Baugebietsfläche) setzt die zukünftige bauliche Entwicklung auf der genannten Flächengröße von ca. 66 ha fest. Neben den unterschiedlichen Gebietsstrukturen (Wohnbaufläche, Urbanes Gebiet, Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen)

werden zusätzlich Grünflächen sowie Maßnahmen und Flächen zur Sicherung ökologisch wertvoller Biotopstrukturen planungsrechtlich festgesetzt.

Durch die hier vorbereitete Bebauung werden natur- und artenschutzrechtliche Eingriffe vorbereitet, für die entsprechende Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich bereitzustellen sind. Diese werden sowohl im Teilplan B als auch im Teilplan C festgesetzt und rechtlich gesichert.

Teilplan B

Durch den vorbereiteten Eingriff innerhalb des Teilplanes A verbleiben trotz grünordnerischen und eingriffsminimierender Maßnahmen Ausgleichsverpflichtungen in einer Größenordnung von ca. 3 Mio. Biotopwertpunkten. Unter dem Gesichtspunkt keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich heranzuziehen, wurde seitens des Satzungsgebers beschlossen, den überwiegenden Teil des Ausgleichs über bereits gutgeschriebene Biotopwertpunkte der Stadt Rüsselsheim zu kompensieren.

Die hier vorliegende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Teilplanes B dokumentiert und erörtert die Lage sowie das Aufwertungspotential bereits generierter Ökowertpunkte innerhalb von Waldflächen der Stadt Rüsselsheim.

Durch die Einbeziehung dieser Flächen in den Teilplan B des Bebauungsplanes Nr. 147 „Eselswiese“ wird darüber hinaus gewährleistet, dass eine öffentlich rechtliche Verknüpfung zwischen den Eingriffsflächen des Teilplanes A und den Ausgleichsflächen des Teilplanes B einhergeht.

Teilplan C

Neben dem naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich für vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft bedarf es unter Einbeziehung der Ergebnisse einer durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung weiterer Flächen zur Umsetzung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen. Diese Flächen und Maßnahmen werden im „Teilplan C“ des Bebauungsplanes Nr. 147 „Eselswiese“ ausgewiesen und festgesetzt. Auch für diese Flächen wird eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt.

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 im vorliegenden Fall als Grundlage für die Bilanzierung innerhalb des **Teilplanes A und C**.

Aus dem Ergebnis der Bilanzierung zum Teilplan A zeigt sich, dass bei Umsetzung der Planung und Einrechnung aller eingriffsminimierender bzw. ausgleichender Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Teilplanes A, dennoch eine ökologische Wertminderung von 3.119.655 Mio. Wertpunkten verbleibt.

Zur Kompensation dieses Eingriffsdefizites ist nun vorgesehen, auf das Ökopunktekonto der Stadt Rüsselsheim am Main zurückzugreifen. Hier wurden bereits in den letzten Jahren Ökowertpunkte durch umgesetzte naturschutzfachliche Maßnahmen innerhalb von städtischen Waldflächen generiert, die dem o.g. Ausgleichsdefizit innerhalb des Teilplanes A als Kompensation zugeordnet werden sollen.

Die hier gewählte Vorgehensweise zur Kompensation des Eingriffs durch naturschutzfachliche und ökologisch wertsteigernde Maßnahmen innerhalb von Waldflächen basiert auf der Zielsetzung, keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen zu beanspruchen bzw. für naturschutzfachliche Maßnahmen heranzuziehen. Wollte man den Ausgleich der o.g. ca. 3 Mio. Wertpunkte innerhalb der freien Landschaft bzw. auf überwiegend landwirtschaftlichen Flächen vollziehen, würde dies zu einem weiteren erheblichen Verlust an landwirtschaftlichen Produktionsflächen führen.

Die Ermittlung der ökologischen Aufwertung der nachfolgend aufgelisteten Waldflächen orientiert sich an den **„Hinweisen für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen im Wald“** des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sowie dem **„Bewertungsleitfaden zum Nutzungsverzicht in naturnahen Waldgesellschaften“** des Regierungspräsidiums Darmstadt.

3 Ökopunktekonto der Stadt Rüsselsheim am Main

Für die im Teilplan B festgesetzten Waldflächen bzw. Waldabteilungen (11 Teilflächen) erfolgt ein dauerhafter forstwirtschaftlicher Nutzungsverzicht und eine damit einhergehende naturschutzfachliche und ökologische Wertsteigerung.

Die Flächen wurden zwischen den Jahren 2011 und 2020 in das Ökopunktekonto der Stadt Rüsselsheim eingebucht.

Im Rahmen der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes bzw. der vorgesehenen Inanspruchnahme des Ökopunktekontos der Stadt wurden die in den Teilplan B einbezogenen Flächen am 03.12.2025 seitens der Unteren Naturschutzbehörde besichtigt. Der Nutzungsverzicht wurde bestätigt.

Die in den Teilplan B einbezogenen Waldabteilungen mit Nutzungsverzicht gewährleisten eine ökologische Funktionserfüllung, so dass die eingebuchten bzw. generierten Ökowertpunkte dem Teilplan A (Baugebietsfläche) als Kompensation zugeordnet werden können. Die einbezogenen Teilflächen werden in der aktuellen Forsteinrichtung mit einem „y“ gekennzeichnet.

Unter den nachfolgenden Punkten 5.1 und 5.2 erfolgt eine Auflistung zur Lage, Größe und des generierten Aufwertungspotentials der einzelnen Waldabteilung.

4 Festsetzungsinhalte des Teilplanes B

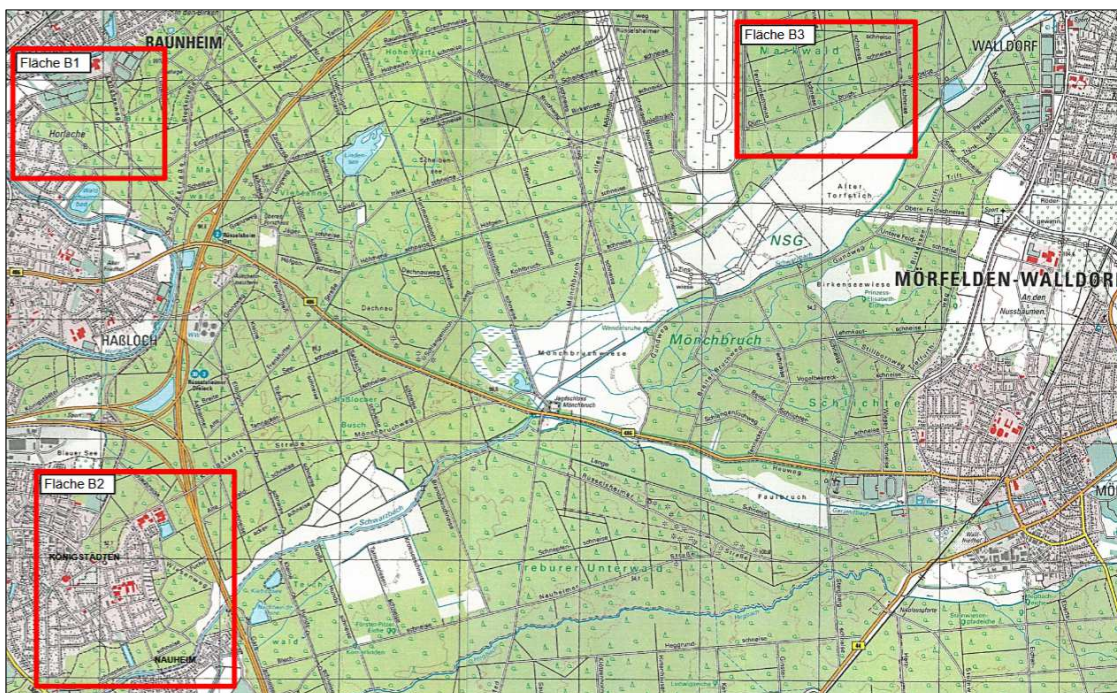
Die einbezogenen Waldabteilungen, innerhalb derer ein forstwirtschaftlicher Nutzungsverzicht durchgeführt wurde, werden im Bebauungsplan als **„Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - natürliche Sukzession“** festgesetzt.

Innerhalb dieser Flächen ist die forstwirtschaftliche Nutzung, Pflege und Holzernte einzustellen. Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Verkehrssicherungsmaßnahmen entlang bestehender Wege, wobei anfallendes Schnittgut im Bestand zu belassen ist.

Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass innerhalb dieser Waldabteilungen dauerhaft keinerlei Nutzung und somit die Entwicklung ökologisch hochwertiger Waldbestände, mit der Zielsetzung zur Förderung des Arten- und Biotopschutzes, einhergeht. So wird die forstlich orientierte Holznutzung zugunsten einer **nachhaltigen natürlichen Waldentwicklung** eingestellt.

5 Darlegung der Waldabteilungen mit generiertem Aufwertungspotential

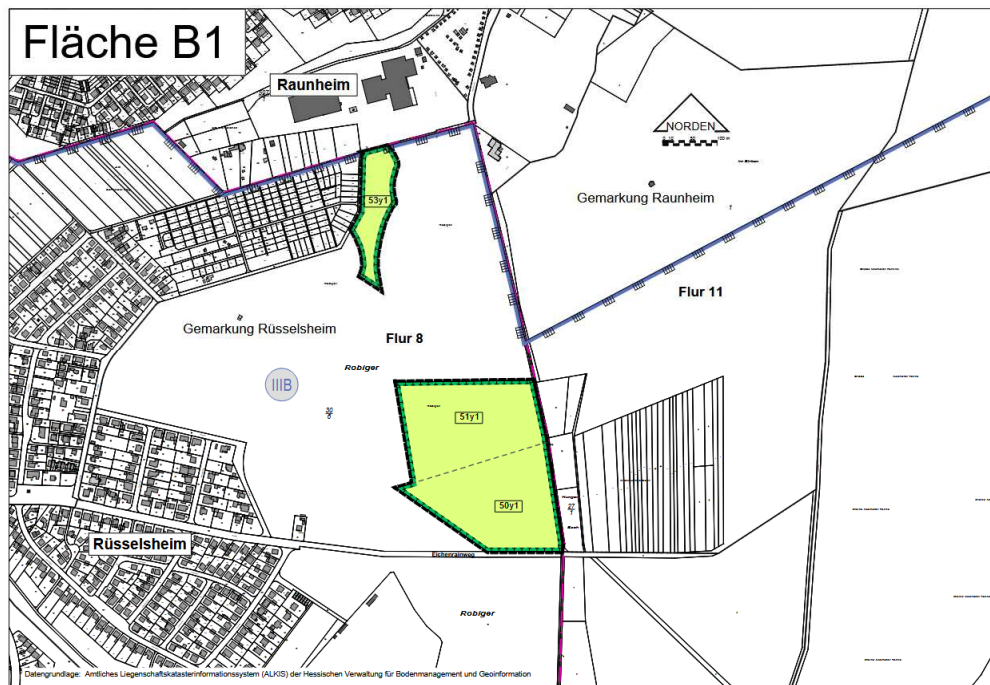
Abb. 2: Lage der einbezogenen Waldabteilungen innerhalb des Teilplanes B



Quelle: TK- 25.000 Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

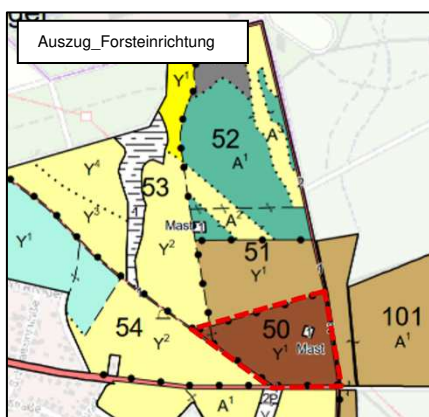
5.1 Flächen mit dauerhaftem Nutzungsverzicht

Abb. 3: Fläche B1 - Waldabteilungen 50y1, 51y1 und 53y1



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

Quelle: Auszug Teilplan B des Bebauungsplanentwurfs Nr. 147 "Eselswiese"

**Teilfläche B1**

Gemarkung:
Flur / Flurstück:
Waldabteilung:

Rüsselsheimer Wald
8 Nr. 30/6 tlw.
50y1

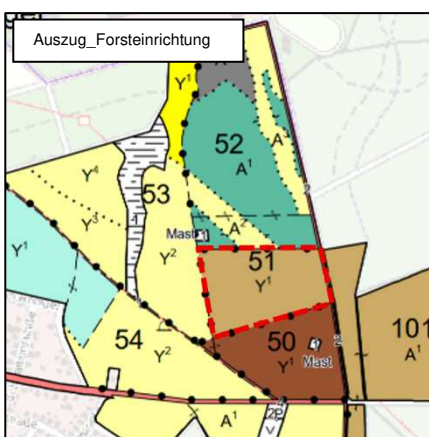
Verortung:



Stilllegungsfläche:
Maßnahme:
Aufwertung je m²:
Eingebuchte Wertpunkte:

30.000 m² (Teilfläche*)
Dauerhafter Nutzungsverzicht
7 Wertpunkte
210.000

*(siehe Tabelle auf Seite 11)

**Teilfläche B1**

Gemarkung:
Flur / Flurstück:
Waldabteilung:

Rüsselsheimer Wald
8 Nr. 30/6 tlw.
51y1

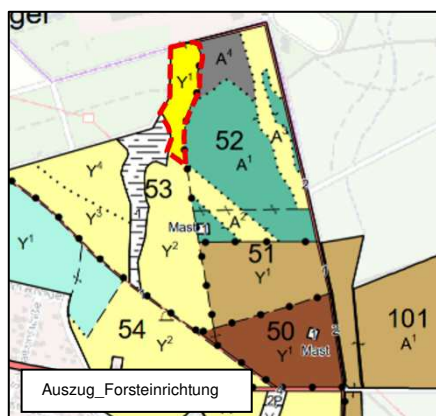
Verortung:



Stilllegungsfläche:
Maßnahme:
Aufwertung je m²:
Eingebuchte Wertpunkte:

30.300 m² (Teilfläche*)
Dauerhafter Nutzungsverzicht
8 Wertpunkte
242.400

*(siehe Tabelle auf Seite 11)

**Teilfläche B1**

Gemarkung:
Flur / Flurstück:
Waldabteilung:

Rüsselsheimer Wald
8 Nr. 30/6 tlw.
53y1

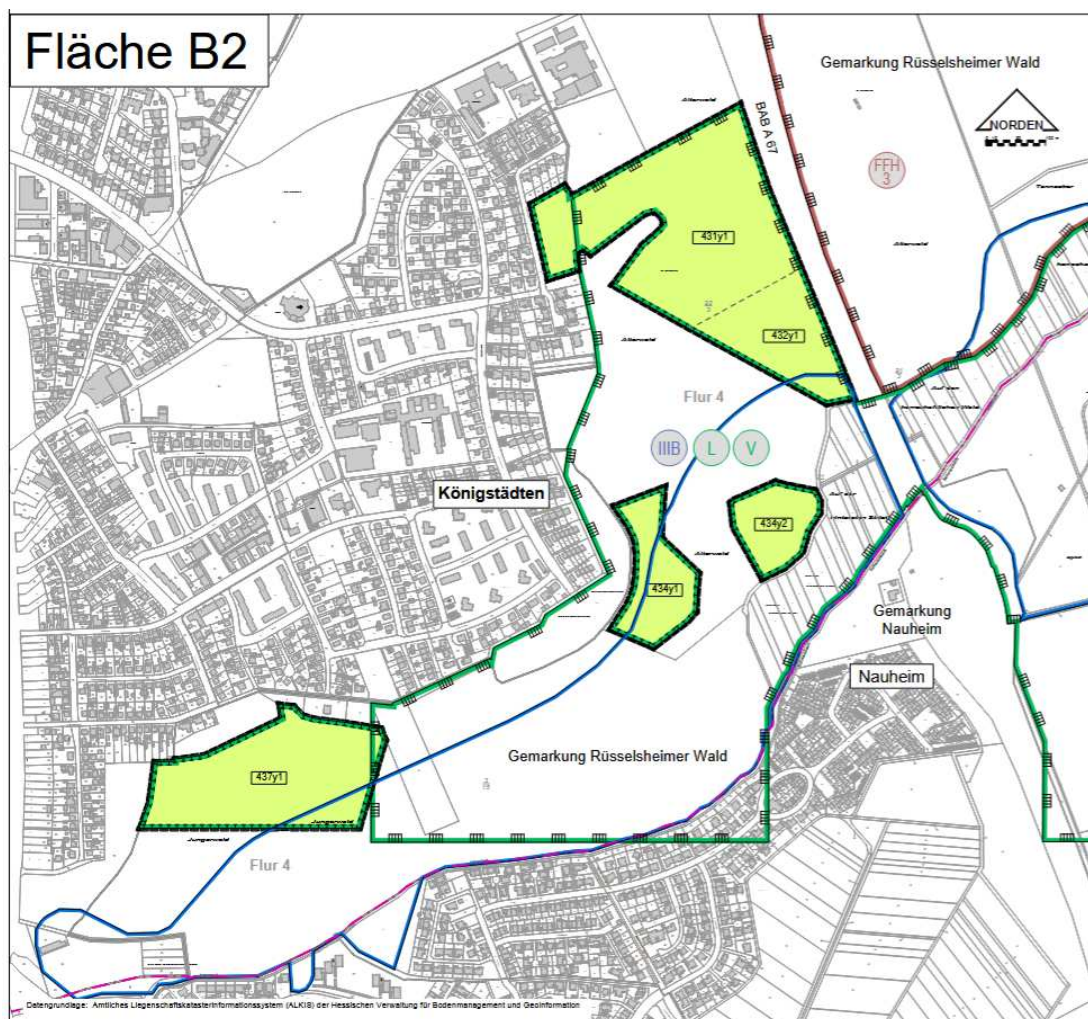
Verortung:



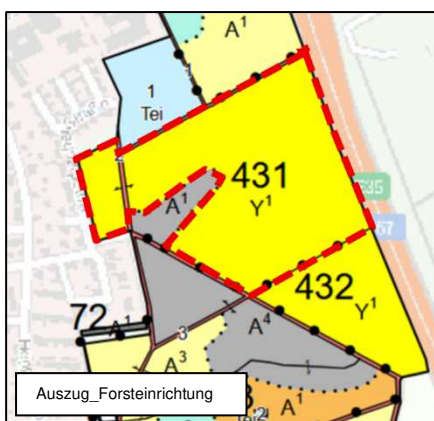
Stilllegungsfläche:
Maßnahme:
Aufwertung je m²:
Eingebuchte Wertpunkte:

12.200 m²
Dauerhafter Nutzungsverzicht
8 Wertpunkte
97.600

Abb. 4: Fläche B2 - Waldabteilungen 431y1, 432y1, 434y1, 434y2 und 437y1



Plangrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für
Bodenmanagement und Geoinformation
Quelle: Auszug Teilplan B des Bebauungsplanentwurfs Nr. 147 "Eselswiese"

**Teilfläche B2**

Gemarkung:
Flur / Flurstück:
Waldabteilung:

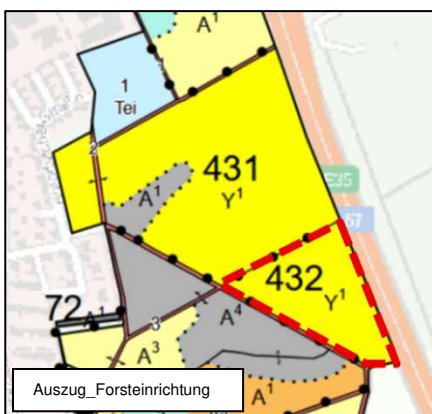
Rüsselsheimer Wald
4 Nr. 92/3 tlw.
431y1

Verortung:



Stilllegungsfläche:
Maßnahme:
Aufwertung je m²:
Eingebuchte Wertpunkte:

89.500 m²
Dauerhafter Nutzungsverzicht
10 Wertpunkte
895.000

**Teilfläche B2**

Gemarkung:
Flur / Flurstück:
Waldabteilung:

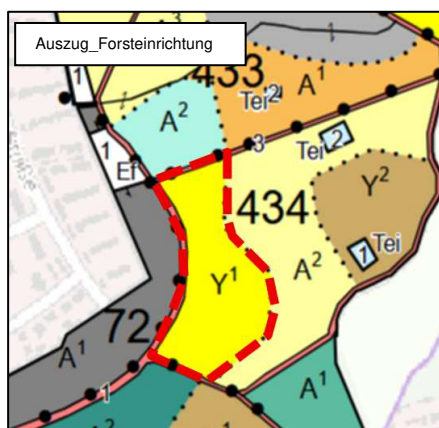
Rüsselsheimer Wald
4 Nr. 92/3 tlw.
432y1

Verortung:



Stilllegungsfläche:
Maßnahme:
Aufwertung je m²:
Eingebuchte Wertpunkte:

30.300 m²
Dauerhafter Nutzungsverzicht
11 Wertpunkte
333.300

**Teilfläche B2**

Gemarkung:
Flur / Flurstück:
Waldabteilung:

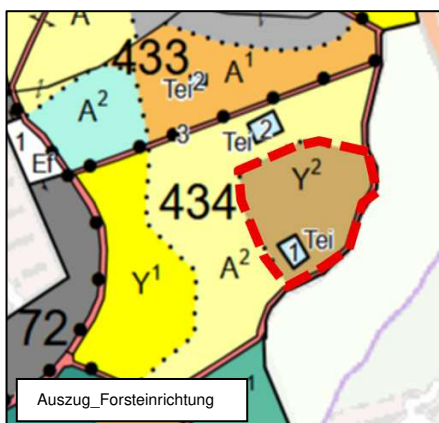
Rüsselsheimer Wald
4 Nr. 92/3 tlw.
434y1

Verortung:



Stilllegungsfläche:
Maßnahme:
Aufwertung je m²:
Eingebuchte Wertpunkte:

22.400 m²
Dauerhafter Nutzungsverzicht
11 Wertpunkte
246.400

**Teilfläche B2**

Gemarkung:
Flur / Flurstück:
Waldabteilung:

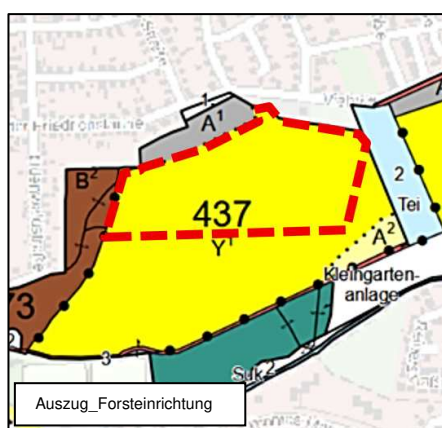
Rüsselsheimer Wald
4 Nr. 92/3 tlw.
434y2

Verortung:



Stilllegungsfläche:
Maßnahme:
Aufwertung je m²:
Eingebuchte Wertpunkte:

16.800 m²
Dauerhafter Nutzungsverzicht
11 Wertpunkte
184.800

**Teilfläche B2**

Gemarkung:
Flur / Flurstück:
Waldabteilung:

Rüsselsheimer Wald
4 Nr. 3/15 tlw.
437y1

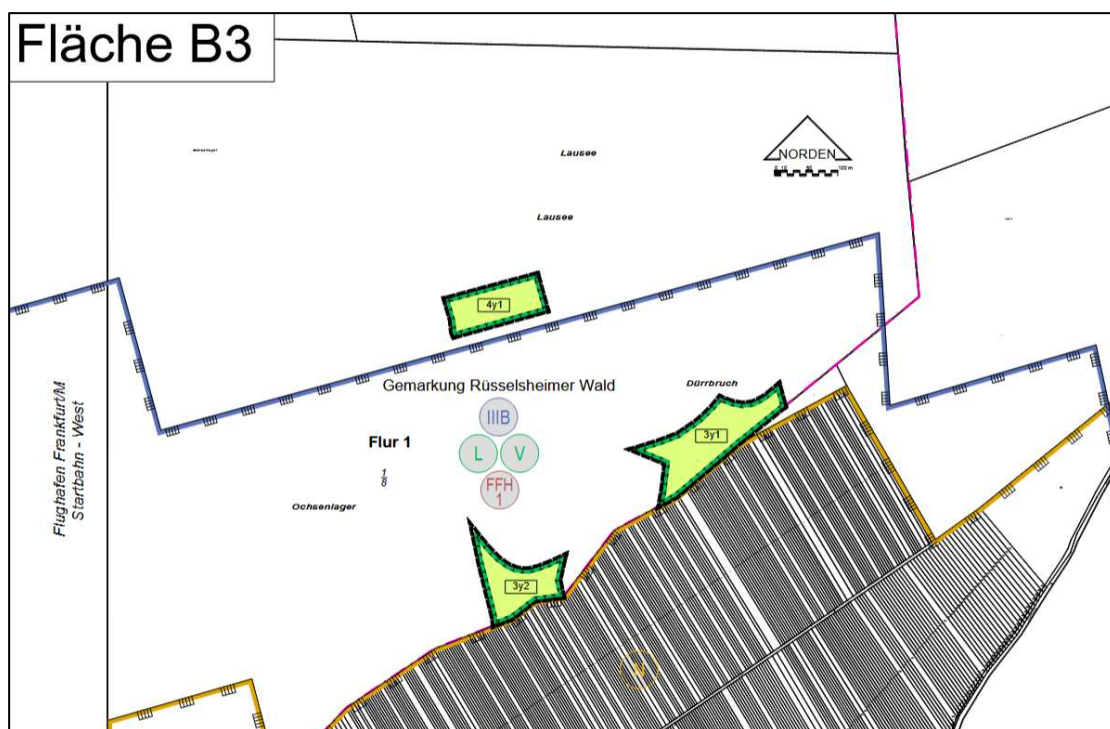
Verortung:



Stilllegungsfläche:
Maßnahme:
Aufwertung je m²:
Eingebuchte Wertpunkte:

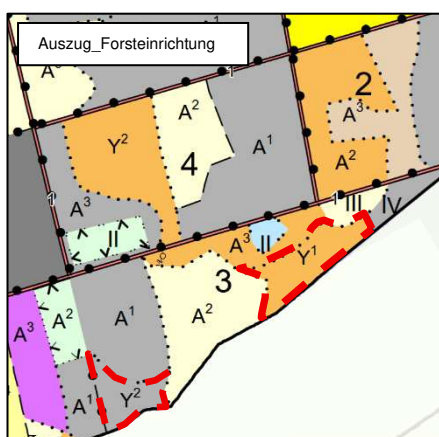
61.382 m²
Dauerhafter Nutzungsverzicht
14 Wertpunkte
859.348

Abb. 5: Fläche B3 - Waldabteilungen 3y1, 3y2 und 4y2



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

Quelle: Auszug Teilplan B des Bebauungsplanentwurfs Nr. 147 "Eselswiese"

**Teilfläche B3**

Gemarkung:
Flur / Flurstück:
Waldabteilung:

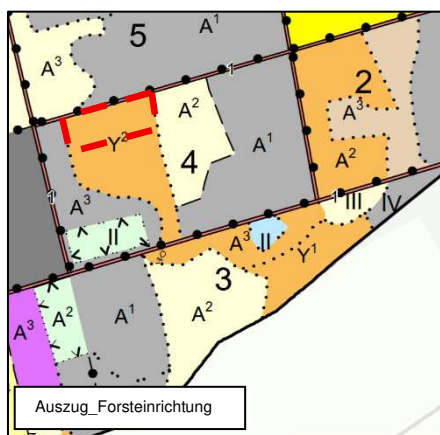
Rüsselsheimer Wald
1 Nr. 1/8 tlw.
3y1 und 3y2

Verortung:



Stilllegungsfläche:
Maßnahme:
Aufwertung je m²:
Eingebuchte Wertpunkte:

13.400 m²
Dauerhafter Nutzungsverzicht
11,5 Wertpunkte
154.100

**Teilfläche B3**

Gemarkung:

Rüsselsheimer Wald

Flur / Flurstück:

1 Nr. 1/10 tlw.

Waldabteilung:**4y2**

Verortung:



Stilllegungsfläche:

10.775 m²

Maßnahme:

Dauerhafter Nutzungsverzicht

Aufwertung je m²:

12 Wertpunkte

Eingebuchte Wertpunkte:

129.300

5.2 Tabellarische Zusammenfassung

Flächen	Waldabteilung	Größe (m ²)	Stilllegungsanteil	Punkte je qm	Maßnahme	Wertpunkte
		gemäß neuer Forstliste				
	50y1	37.000	30.000	7	Nutzungsverzicht	210.000
B1	51y1	38.300	30.300	8	Nutzungsverzicht	242.400
	53y1	12.200	12.200	8	Nutzungsverzicht	97.600
	431y1	89.500	89.500	10	Nutzungsverzicht	895.000
	432y1	30.300	30.300	11	Nutzungsverzicht	333.300
B2	434y1	22.400	22.400	11	Nutzungsverzicht	246.400
	434y2	16.800	16.800	11	Nutzungsverzicht	184.800
	437y1	125.600	61.382	14	Nutzungsverzicht	859.348
B3	3y1 / 3y2	13.400	13.400	11,5	Nutzungsverzicht	154.100
	4y2	26.500	10.775	12	Nutzungsverzicht	129.300

Gesamt:**317.057****3.352.248**

6 Ergebnis

Bei Betrachtung der in den Teilplan B einbezogenen Waldstilllegungsflächen ergibt sich folgendes Gesamtergebnis:

Gesamtfläche der einbezogenen Stilllegungsflächen: 317.057 m² (31,70 ha)

Generierte Ökowertpunkte: 3.352.248 Wertpunkte