

Datum: 16.08.2021

Gemeinde Modautal

Einbeziehungssatzung „Obergasse 9a, Modautal-Lützelbach“

Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung

Dipl.-Biol. Dr. Horst Franz

Heinrich-Delp-Straße 82

64297 Darmstadt

Tel. 06151 – 76867

E-Mail: franz-DA@gmx.de

Inhalt

1.	Einleitung	2
2.	Verbalargumentative Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	3
3.	Rechnerische Bilanz	3

Tab. 1: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Plan 1: Bestand

Plan 2: Planung

1. Einleitung

Die Einbeziehungssatzung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Obergasse 9a am östlichen Siedlungsrand des Modautaler Ortsteils Lützelbach.

Das Plangebiet nimmt eine Fläche von etwa 1.077 m² ein. Es wurde bisher als Freizeitgelände bzw. Hausgarten genutzt.

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen zu minimieren und negativen Auswirkungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegen zu wirken. Unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

2. Verbalargumentative Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Der früheren Nutzung als Freizeitgelände bzw. Hausgarten entsprechend gab bzw. gibt es im Bestand überwiegend Rasenflächen, einzelne Bäume und randständige Gebüsche. Im Plangebiet stehen zwei Kleingebäude: eine aus Holz errichtete Hütte sowie ein offener Schuppen. Die Zufahrt auf das Grundstück ist mit Schotter/wassergebundener Decke befestigt. Seitlich steht ruderal und wiesenähnliche Vegetation.

Die Planung sieht den Bau eines Einfamilienhauses vor. Der Stellschuppen wird durch eine größere Garage ersetzt. Beide Gebäude erhalten eine extensive Dachbegrünung.

Nach den Wünschen des Bauherrn soll ein insgesamt möglichst naturnaher Zustand der Freiflächen erhalten bzw. hergestellt werden. Entlang der Grundstücksgrenzen wird eine freiwachsende Hecke angepflanzt, die das Anwesen eingrünt und auch eine Biotopfunktion als Vogelschutzhecke erfüllt.

Vorhandene Biotopstrukturen wie eine Trockenmauer, erhaltenswerte Einzelsträucher und Gebüsche, das stehende Totholz eines abgestorbenen Pflaumenbaums sowie der wertvollste Baum, eine Esskastanie, sollen nach Auskunft des Bauherrn erhalten werden.

Flächenversiegelungen sollen auf das Minimum beschränkt bleiben. Die Zufahrt wird auf den beiden Reifenspuren mit Pflaster befestigt und ansonsten begrünt.

Sämtliches Regenwasser soll auf dem Grundstück zurückgehalten, versickert oder genutzt werden.

Die Planung des Einfamilienhauses mit Nebengebäude und einer entsprechenden Zuwegung sowie einer Terrassenfläche führen zwangsläufig dazu, dass ein höherer Versiegelungsgrad eintreten wird als im Bestand vorhanden. Da die im Plangebiet vorhandenen und zu erhaltenden Vegetationsflächen kein hinreichendes Aufwertungspotenzial besitzen, ist eine Vollkompensation nur außerhalb des Grundstücks zu erreichen.

3. Rechnerische Bilanz

Zur quantitativen Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde eine rechnerische Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt.

Methodik

Die Bilanzierung folgt methodisch dem in der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018 (GVBL 2018 S.652) angegebenen Berechnungsverfahren (Biotopwertverfahren). Die zugrunde gelegten Daten und die Berechnung sind in Tab. 1 sowie in den Plänen 1 und 2 dargestellt.

Bei der Bestandskartierung wurden folgende Biotop- bzw. Nutzungstypen gemäß Anlage 3 KV unterschieden (siehe Plan 1):

11.221/11.222: Gartenflächen mit mittlerem Strukturreichtum (19 P/m²)

10.530: Befestigte Flächen mit Regenwasserversickerung (6 P/m²)

10.715: Gebäude mit Regenwasserversickerung (6 P/m²)

Bei der Anwendung des Verfahrens auf die vorliegende Planung und auf die besonderen Bedingungen im Plangebiet wurden die beiden in der Anlage 3 zur Verordnung angegebenen Biotop- und Nutzungstypen 11.221/11.222 zu einer Mischkategorie zusammengefasst. Der resultierende Punktwert stellt das abgerundete Mittel beider Einzelwerte dar.

Für die Bewertung der Planung wurde die Annahme getroffen, dass folgende Biotoptypen erhalten bzw. entwickelt werden (siehe Plan 2):

11.221/11.222: Gartenflächen mit mittlerem Strukturreichtum; in den Randbereichen aus dem Bestand entwickelt, mit Anpflanzung einer freiwachsenden Grenzhecke (19 P/m²)

11.222: Gartenflächen mit geringem Strukturreichtum; im näheren Umfeld des Wohnhauses und des Carports (14 P/m²)

10.720: Dachflächen mit extensiver Dachbegrünung (19 P/m²)

10.530: Befestigte Flächen mit Regenwasserversickerung (6 P/m²)

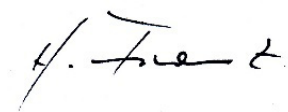
Dieser Kategorie werden zugeordnet:

- die Zufahrt und
- ein Flächenanteil für Nebenanlagen, wie Terrasse oder Zugang zu Haus und Carport; dieser wird mit 50 % der Gebäudeflächen angesetzt.

Ergebnis der Bilanzierung

Die Bilanz (Tab. 1) zeigt, dass nach einer Realisierung der Planung rechnerisch ein **Defizit von 2.141 Wertpunkten** entsteht. Dies entspricht einem Wertverlust von etwa 12 % gegenüber dem Gesamtbiotopwert im Bestand.

Über den Ausgleich dieses Defizits außerhalb des Plangebiets soll eine vertragliche Regelung mit der Gemeinde Modautal getroffen werden.



Dipl.-Biol. Dr. H. Franz,

FRANZ - Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt
 Datum 16.08.2021

Gemeinde Modautal: Einbeziehungssatzung „Obergrasse 9a, Modautal-Lützelbach“

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

**Tab. 1: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
 gem. Hessische Kompensationsverordnung (KV 2018)**

Nr.	Nutzungs-/Biotoyp; Einzelflächen (m2)	Wertpkt pro m2	Bestand		Planung	
			Fläche(m2)	Wertpunkte	Fläche(m2)	Wertpunkte
Bestand:						
11.221/11.222	Gartenflächen mit mittlerem Stukturreichtum	19	960	18.240		
10.530	befestigte Flächen mit Regenwasserversickerung	6	81	486		
10.715	Gebäude mit Regenwasserversickerung	6	36	216		
	18					
	18					
Planung:						
11.221/11.222	Gartenflächen mit mittlerem Stukturreichtum	19			427	8.113
	405					
	22					
11.221	Gartenflächen mit geringem Stukturreichtum	14			339	4.746
10.720	Dachflächen mit extensiver Dachbegrünung	19			152	2.888
	100					
	52					
10.530	angenommener Flächenanteil für Nebenanlagen (= 0,5 der Gebäudeflächen): befestigte Flächen mit Regenwasserversickerung	6			76	456
	50					
	26					
10.530	Zufahrt: befestigte Flächen mit Regenwasserversickerung	6			83	498
Zwischensummen			1.077	18.942	1.077	16.701
Gesamtbilanz						
Gesamtsummen (Wertpunkte)				18.942		16.701
Differenz Planung-Bestand (Pkt)					-2.241	
Wertänderung in %					-12	
Wertäquivalent bei 0,40 EUR/Wertpunkt					896	


Flur 1

GEMEINDE MODAUTAL

Einbeziehungssatzung
„Obergasse 9a, Modautal-Lützelbach“


Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung


Plan 1: Bestand

 Grenze des Grundstücks

Biotop- und Nutzungstypen:


 Garten mit mittlerer Strukturvielfalt

 Zufahrt (Schotter, wassergebundene Decke)

 Gebäude (Hütte, Schuppen)

sonstige Biotopstrukturen -
sie werden bei der Bilanzierung nicht
individuell berücksichtigt:

 Baum

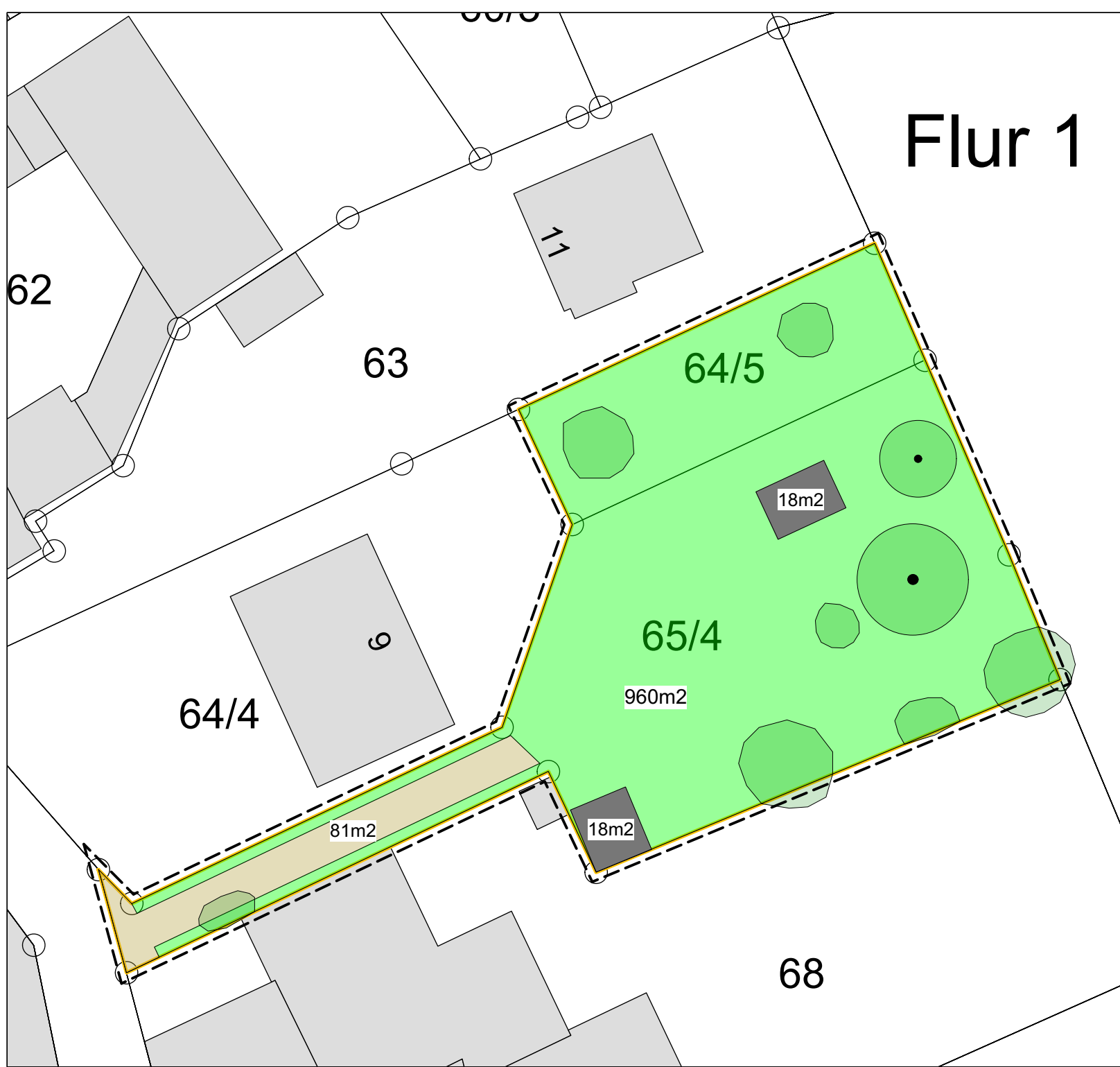
 Einzelsträucher, Gebüsch

Maßstab: 1: 350

Datum: 16.08.2021

**FRANZ - Ökologie und
Landschaftsplanung**

Heinrich-Delp-Straße 82
64297 Darmstadt
Tel. 06151-76867
e-Mail: franz-da@gmx.de




Flur 1

GEMEINDE MODAUTAL






Einbeziehungssatzung
„Obergrasse 9a, Modautal-Lützelbach“

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung




Plan 2: Planung

 Grenze des Grundstücks

Biotop- und Nutzungstypen:

-  Garten mit mittlerer Strukturvielfalt
-  Garten mit geringer Strukturvielfalt
-  Zufahrt (gepflasterte Fahrspur, Begrünung)
-  Gebäude (Wohnhaus, Carport mit Dachbegrünung)
-  angenommener Flächenanteil für Nebenanlagen (0,5 der Gebäudeflächen)

sonstige Biotopstrukturen -
sie werden bei der Bilanzierung nicht
individuell berücksichtigt:

-  Baum
-  Einzelsträucher, Gebüsche
-  gepl. freiwachsende Hecke

Maßstab: 1: 350

Datum: 16.08.2021

FRANZ - Ökologie und Landschaftsplanung

Heinrich-Delp-Straße 82
64297 Darmstadt
Tel. 06151-76867
e-Mail: franz-da@gmx.de

