

**Stadt Karben**  
**Bebauungsplan Nr. 180**  
**"Fuhrweg II" 2. Änderung**

**Eingriffs-Ausgleichs-Planung**  
**Erläuterungsbericht**

**Auftraggeber:**

**Magistrat der Stadt Karben**  
**FD Hochbau und Stadtplanung**  
Rathausplatz 1  
61184 Karben

**Auftragnehmer:**



Planung und Beratung  
Dipl. Ing. M. Schaefer  
Kettelerstraße 33  
61169 Friedberg  
Tel.: 0 60 31-20 11  
Fax: 0 60 31-76 42  
e-mail: [info@naturprofil.de](mailto:info@naturprofil.de)

Stand: März 2015

**Bearbeitung:**

Projektleitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Bearbeitung: C. Rosenstein (Dipl.-Ing.)

Planwerke: A. Jäschke (CAD-Fachkraft)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass, Aufgabenstellung und Methodik.....	1
1.2	Rechtliche Grundlagen .....	1
1.3	Lage, Größe und Struktur des Planungsgebietes .....	2
<b>2</b>	<b>Darstellung des Bestandes</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Eingriffs und des Planungszustandes</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmassnahmen</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung</b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>7</b>

## Abbildungen und Tabellen

Tabelle 1: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz .....	6
--	---

## Anhang

Übersichtskarte der bilanzierten Flächen, ohne Maßstab.

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Planungsanlass, Aufgabenstellung und Methodik

Die Stadt Karben wandelt mit der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 180 "Fuhrweg II" bisherige Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) in Private Grünflächen – Zweckbestimmung Garten (§ 9 (1) 15 BauGB) um. Außerdem soll der Geltungsbereich nach Süden erweitert werden. Diese zur Eingrünung des Wohngebietes vorgesehene Fläche soll ebenfalls als Private Grünfläche festgesetzt werden.

Die Änderungen des Bebauungsplans führen zu Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, so dass es sich im Sinne des Naturschutzrechts um Eingriffe in Natur und Landschaft (vgl. § 14 BNatSchG) handelt. Für die Erarbeitung einer entsprechenden Eingriffs-Ausgleichsplanung wurde das Büro NaturProfil Dipl.-Ing. Martin Schaefer im Mai 2014 beauftragt.

Die zweite Änderung des Bebauungsplans überlagert zum Teil die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans, zum Teil werden angrenzende Flächen in den Bebauungsplan integriert.

Für die von der zweiten Änderung des Bebauungsplans betroffenen Flächen wurde eine Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen gemäß der Kompensationsverordnung (KV) durchgeführt, hierbei wurden für die Flächen im bisherigen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grunde gelegt und den Biotop- und Nutzungstypen des Planungszustandes gegenübergestellt. Gemäß den Vorgaben der KV wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung das Ausgleichsdefizit ermittelt. Im Anschluss werden Festsetzungsvorschläge unter Einbezug von artenschutzrechtlichen Aspekten formuliert sowie eine Zuweisung von Ökokontoflächen vorgenommen.

### 1.2 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 15 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen; unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen. Neben Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auch die Zuordnung von Ökokontopunkten oder – sofern keine Kompensationsmaßnahmen in Betracht kommen – die Zahlung einer Ausgleichsabgabe bzw. Ersatzzahlung möglich. Die Ermittlung der erforderlichen Ökokontopunkte oder der Höhe der Ersatzzahlung erfolgt auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV).

Ungeachtet der baurechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 (1) BNatSchG zu beachten. Demnach ist es u. a. verboten,

- wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten (hier europäische Vogelarten und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) zu verletzen oder zu töten,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören.

### **1.3 Lage, Größe und Struktur des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 180 Fuhrweg II liegt am östlichen Rand des Stadtteils Rendel und erstreckt sich von der Lea-Weinbergstraße im Norden bis zu einer Linie 40 m südlich der Straße "Zum Schelmenrod". Im Osten wird es begrenzt durch die im BP Nr. 156 "Fuhrweg" festgesetzte Ortsrandeingrünung und im Westen durch die bebauten Grundstücke entlang des Fuhrwegs.

Die Flächen im Planungsgebiet unterliegen keinen naturschutzrechtlichen Restriktionen. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (VSG 5519-401 „Wetterau“) befindet sich in westlicher Richtung in ca. 1.000 m Entfernung und wird durch die L 3205 und die K 247 vom Bebauungsplangebiet getrennt. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele kann vor diesem Hintergrund von vorneherein ausgeschlossen werden. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (5619-306 "Grünlandgebiete in der Wetterau") befindet sich in ca. 1,3 km Entfernung südlich des Planungsgebietes und wird durch die L 3205 getrennt. Auch bezüglich dieses Gebietes kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele von vorneherein ausgeschlossen werden.

## **2 DARSTELLUNG DES BESTANDES**

### **• Biotop- und Nutzungsstruktur**

Nachstehend wird die Biotop- und Nutzungsstruktur ausgehend von den bisherigen Festsetzungen Bebauungsplans sowie den Gegebenheiten in den jetzt neu einbezogenen Flächen beschrieben. Die Angaben in Klammern entsprechen dem Code der Kompensationsverordnung (KV).

Bei den neu einbezogenen Flächen handelt es sich folgende Biotoptypen:

04.110 heimische standortgerechte Bäume, Obstbäume

06.200 Weiden (intensiv): Pferdekoppel

09.130 Wiesenbrache und ruderale Wiese

10.510 sehr stark oder völlig versiegelte Flächen

10.710 Dachfläche nicht begrünt

11.191 Acker, intensiv genutzt

11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlage

Bei der Überplanung der bisherigen Festsetzungen werden folgende Biotoptypen für den Bestand zu Grunde gelegt:

02.200 Hecken- und Gebüsch basenreich für die Fläche F

03.130 Streuobstwiese, extensiv bewirtschaftet für die Fläche W1

## 06.930 Grünlandeinsaat für die Fläche W2

- **Vorbelastungen**

Die Habitatsignung der im Planungsgebiet liegenden Ausgleichsflächen erfährt durch die Lage innerhalb der Siedlung eine Beeinträchtigung und eignet sich daher als Lebensraum nur für störungsunempfindliche Vogelarten der Siedlungen sowie der Hecken- und Gebüsch.

- **Relevanz der Flächen für geschützte Arten**

Im Sommer 2014 hat eine gezielte Begehung im Hinblick auf ein Vorkommen von Zauneidechsen stattgefunden. Die für ein eventuelles Vorkommen von Eidechsen relevanten Flächen insbesondere die Fläche W1 und die sich hieran östlich anschließende Fläche, die eine Anbindung an die freie Landschaft hat, weisen einen sehr starken Verbuschungsgrad überwiegend mit Brombeere auf. Es sind keine lockeren Substrate vorhanden, die die Eidechsen für die Eiablage benötigen. Bei der Begehung wurden zudem keine Tiere angetroffen.

Vor diesem Hintergrund kann ein Vorkommen von Eidechsen ausgeschlossen werden. Die im Gebiet vorhandenen Grünflächen und Gehölze eignen sich aber als Lebensraum für störungsunempfindliche Vogelarten der Siedlungen und Grünanlagen. Zu diesen gehören u.a. Amsel, Blaumeise, Buchfink, Gimpel, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Zaunkönig und Zilpzalp. Da alle europäischen Vogelarten als besonders geschützt über den § 7 Abs. 2 Ziff. 13b Bundesnaturschutzgesetz eingestuft sind, ist eine Relevanz der Flächen für besonders geschützte Arten, in diesem Fall kommune Vogelarten der Siedlungen sowie der Hecken- und Gebüsch gegeben. Vor diesem Hintergrund wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung erarbeitet. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände als Folge mit der 2. Änderung des Bebauungsplans erfüllt werden.

### **3 BESCHREIBUNG DES EINGRIFFS UND DES PLANUNGSZUSTANDES**

- **Beschreibung des Eingriffs**

Der Bebauungsplan überplant drei bisher festgesetzte Ausgleichsflächen (Fläche W1, W2 und F), die als Streuobstwiese, naturnahe Grünlandeinsaat und Feldgehölz entwickelt werden sollten. Diese Flächen werden jetzt in private Grünflächen umgewidmet. Entlang der Straße werden zudem unter Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Stellplatzsatzung der Stadt Karben innerhalb dieser drei Flächen je 2 Stellplätze ermöglicht. Zudem entfallen 3 bisher festgesetzte Bäume im Stellplatzbereich nördlich des Spielplatzes, dieser Entfall wird allerdings kompensiert, indem bei den jetzt vorgesehenen privaten 3 Grünflächen jeweils ein Baum zu pflanzen ist, im Rahmen der Bilanzierung verhält sich dieser Sachverhalt als neutral.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs werden Flächen umgewidmet, die bisher z.T. als Ackerfläche, als Wiesenbrache, als Pferdekoppel, als Halle, private Verkehrsfläche und als Grünfläche genutzt werden.

### • Darstellung des Planungszustandes

Nachstehend wird die als Folge des Eingriffs abzuleitende Biotop- und Nutzungsstruktur im Planungszustand beschrieben. Die Angaben in Klammern entsprechen wiederum dem Code der Kompensationsverordnung (KV).

Die im Bereich der bisherigen Ausgleichsflächen W1, W2 und F vorgesehenen privaten Grünflächen (Zweckbestimmung Garten) werden als gärtnerisch gepflegte Anlage (11.221) und die hierin möglichen Stellplatzflächen als versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert werden kann (10.530), bewertet. Die vorgesehene Ortsrandeingrünung wird in einer Breite von 3,00 m als Hecken- und Gebüschpflanzung heimisch, standortgerecht (02.400) eingestuft. Die an der landwirtschaftlichen Halle vorhandenen Bäume sind zu erhalten und werden entsprechend dem vorhandenen Bestand als Obstbäume/einheimisch standortgerechte Bäume (04.110) gewertet. Die restlichen neu hinzukommenden Flächen werden als gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (11.221) eingestuft.

### Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen

Um eine Schädigung von Brutgelegen und damit den Eintritt von naturschutzrechtlichen Zugriffsverboten gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, ist die Beseitigung von Gehölzen im Zeitraum von 1.10. bis 28.02. durchzuführen.

### • Gehölzpflanzung als Ortsrandeingrünung

Entlang der südlichen und südöstlichen Außengrenze des Bebauungsplans soll eine Ortsrandeingrünung hergestellt werden. Die bereits vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Die Ortsrandeingrünung ist mindestens 3-reihig in einer Breite von 3 m und einem Mindestabstand von 1,00 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen herzustellen. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe darf maximal 1,50 m betragen. Folgende Arten sind in der Mindestqualität "Strauch 2 mal verschult (Str. 2 xv)" zu pflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

Die verbleibende Fläche, die nicht mit Gehölzen bepflanzt ist und innerhalb des gekennzeichneten Bereichs "Ortsrandeingrünung" liegt, ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **4 EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

Nachfolgend werden die Bestandssituation und der Planungszustand gegenüber gestellt und die Differenz bzw. das Ausgleichsdefizit auf der Grundlage des in der Kompensationsverordnung vorgegebenen Verfahrens ermittelt. In die Bilanzierung fließen nur die Bereiche ein, die durch die 2. Änderung des Bebauungsplans eine Änderung erfahren (vgl. Kartendarstellung im Anhang). Es werden dabei die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Fuhrweg II sowie außerhalb des Geltungsbereichs die vorhandenen Biotoptypen als Bestand zu Grunde gelegt.

Das Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist in der nachstehenden Tabelle dargestellt. Es ergibt sich ein Defizit von 21.600 Wertpunkten in Verbindung mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 180 Fuhrweg II.

Dieses Defizit soll durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Karben kompensiert werden, indem Maßnahmen aus dem Bereich "Einsiedel" in Burg-Gräfenrode zugeordnet werden. Hier wurde die Nidda renaturiert und ein Retentionsraum geschaffen. Die Maßnahmen liegen auf folgenden Flurstücken: Gemarkung Groß-Karben, Flur 6, Flurstücke 2/1, 2/2 und 51/2 sowie Gemarkung Burg-Gräfenrode Flur 2, Flurstücke 29-32, 34, 35, 50, 64, 65, 66/2.



Tabelle 1: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Blatt Nr.

Ermittlung der Abgabe nach § 6b des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) und der Kompensationsverordnung (KV)

Bez. der Maßnahme, Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück

Stadt Karben Bebauungsplan Nr. 180 Fuhrweg II, 2. Änderung

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz		
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher		nachher		vorher		nachher		Sp. 8 - Sp. 10		
Sp.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Bitte gliedern in:		<b>Eigene Blätter für :</b>	<b>Übertrag</b>										
1. Bestand		<b>Zusatzbewertung,</b>	<b>von Blatt:</b>										
2. Zustand nach Ausgleich		<b>getrennte Ersatzmaßnahmen</b>											
	2.200	Hecken/Gebüsche, basenreich	41	191				7831		0		7831	
	2.400	Hecken-/Gebüschpflanzung, heimisch standortgerecht	27			765		0		20655		-20655	
	3.130	Streuobstwiese extensiv bewirtschaftet	50	383				19150		0		19150	
	4.110	(Obst-) Baum, einheimisch und standortgerecht	31	29		29		899		899		0	
	6.200	Weide, intensiv (Pferdekoppel)	21	159				3339		0		3339	
	6.930	naturnahe Grünlandeinsaat	21	232				4872		0		4872	
	9.130	Wiesenbrache und ruderales Wiese	39	407				15873		0		15873	
	10.510	sehr stark oder völlig versiegelte Fläche	3	77				231		0		231	
	10.530	Befestigte Flächen, wasserdurchlässig	6			75		0		450		-450	
	10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	171				513		0		513	
	11.191	Acker, intensiv genutzt	16	908				14528		0		14528	
	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlage	14	777		2465		10878		34510		-23632	
		Flächenkorrektur Bäume		-29		-29							
		<b>Summe/ Übertrag nach Blatt Nr. _____</b>		<b>3305</b>	<b>0</b>	<b>3305</b>	<b>0</b>	<b>78114</b>	<b>0</b>	<b>56514</b>	<b>0</b>	<b>21600</b>	<b>0</b>
<b>Zusatzbewertung</b>													
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr. _____)													
Summe												<b>21600</b>	
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben		Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO Summe EURO				x Kostenindex				0,35 EUR			
												<b>EURO Abgabe</b>	

## 5 ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Karben beabsichtigt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 180 Fuhrweg II, mit der u.a. eine Ortsrandeingrünung und die Umwandlung bisheriger Ausgleichsflächen in private Grünflächen vorgesehen ist. Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung erforderlich, bei der die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie bei den neu einbezogenen Flächen die aktuellen Biotoptypen zu Grunde gelegt werden.

Auf Grundlage der vorgesehenen Festsetzungen ergibt sich ein Ausgleichdefizit von 21.600 Wertpunkten. Dieses Defizit soll durch Verrechnung mit der entsprechenden Punktezahl aus dem Ökokonto der Stadt Karben kompensiert werden, indem Maßnahmen aus dem Bereich "Einsiedel" in Burg-Gräfenrode zugeordnet werden. Hier wurde die Nidda renaturiert und ein Retentionsraum geschaffen.

17.03.2015

**NATURPROFIL**  
Planung und Beratung  
M. Schaefer  
Kettelerstraße 33  
61169 Friedberg  
Tel. 06031-2011, Fax 06031-7642

Anhang: Kartendarstellung der Bilanzierungsbereiche

