

Stadt Eschborn

**Bebauungsplan Nr. 250
„Südlich der Friedensstraße“**

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

Entwurf

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB8 0127-P
Bearbeitet: Januar 2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen.....	3
2.	Aufgabenstellung und Zielsetzung.....	3
3.	Bewertungsmethodik.....	3
4.	Bewertung – Bestand	4
5.	Bewertung – Planung	8
6.	Zusatzbewertung gemäß Anlage 2 KV.....	11
7.	Ergebnis.....	13

Abbildungsverzeichnis

Seite 5:	Übersichtsgrafik der überplanten Bebauungspläne
Seite 7:	Bestandskarte mit Bilanzierungsflächen

Tabellenverzeichnis

Seite 8:	Tabelle der Bestandsbilanzierung
Seite 11:	Tabelle der Planungsbilanzierung

1. Vorbemerkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 250 „Südlich der Friedensstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau von 5 Mehrfamilien-Wohnhäusern geschaffen werden. Das Plangebiet liegt in westlicher Randlage von Eschborn, unmittelbar angrenzend an die Landesstraße 3005 und umfasst eine Fläche von ca. 8.800 m².

Im Rahmen der hier vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung der naturschutzfachlichen Auswirkungen besteht insofern eine Besonderheit, als der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes Nr. 250 innerhalb von 2 rechtsverbindlichen Bebauungsplänen liegt.

Hierbei handelt es sich um die Bebauungspläne:

- **Nr. 78 für das Gebiet Taunusblick, Sulzbacher Straße 67 - 85 und Friedensstraße 12 - 36** aus dem Jahre 1967
- **Bebauungsplan Nr. 193 „Schwalbacher Höhe“** aus dem Jahre 1997

Kleinräumige Teilflächen des Geltungsbereiches liegen außerhalb dieser beiden genannten Bebauungspläne. Unter nachfolgendem Pkt. Nr. 4 „Bewertung - Bestand“ erfolgt eine Erörterung der Festsetzungsinhalte dieser rechtsverbindlichen Bebauungspläne und der sonstigen Nutzungen.

Für die hier vorliegende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bedeutet dies, dass bei der nachfolgenden Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs eine Gegenüberstellung bzw. Vergleichsberechnung zwischen den derzeit geltenden Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne und den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 250 „Südlich der Friedensstraße“ vorzunehmen ist.

2. Aufgabenstellung und Zielsetzung

Mit Hilfe der vorliegenden Bilanzierung sollen die aufgrund der Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und den Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt werden, die sich aus der Planung ergeben. Dadurch soll für die bauleitplanerische Abwägung, in der gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind, eine quantifizierbare Grundlage geschaffen werden.

Die bei hier vorliegender Bilanzierung ermittelte ökologische Wertigkeit zwischen bestehendem Baurecht und der vorgesehenen Neuplanung gewährleistet somit die naturschutzfachlich formale Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

3. Bewertungsmethodik

Auf Ebene der hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung gibt es kein rechtlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Ermittlung des vorbereiteten Eingriffs.

Über die letzten Jahrzehnte hat sich allerdings etabliert, dass sich die im Rahmen der Bauleitplanung zu erstellende Bilanzierung an der Kompensationsverordnung des Landes Hessen orientiert.

Die hier herangezogene „**Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen**“ (Kompensationsverordnung; abgekürzt: KV) wurde am 26.10.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen veröffentlicht und ersetzt die alte Verordnung aus dem Jahre 2005.

In dieser Verordnung ist eine Wertliste nach Standard-Nutzungstypen enthalten, die diese Nutzungstypen in ihrer Wertigkeit klassifiziert und jedem eine bestimmte Anzahl von Wertpunkten je Flächeneinheit zuordnet. Diese Systematik / Bewertung wird sowohl für den Bestand als auch für die Planung angewandt. Somit ergibt sich eine vergleichende Gegenüberstellung der naturschutzfachlichen / ökologischen Wertigkeit des Gebietes.

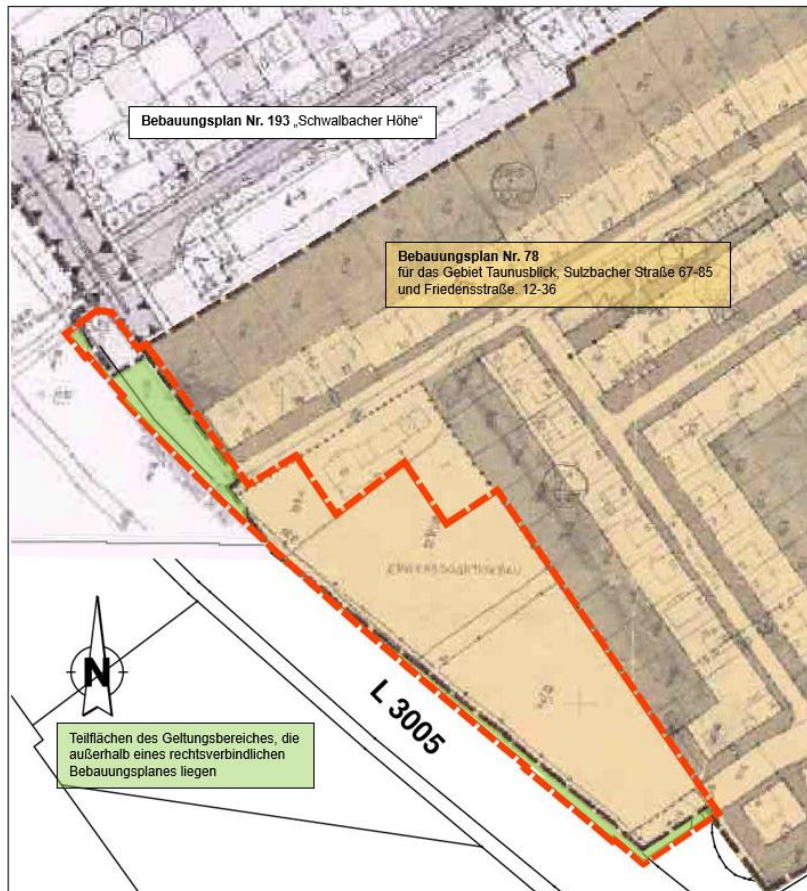
4. Bewertung – Bestand

Wie bereits unter Pkt. 1 „Vorbemerkungen“ erläutert, überplant der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 250 „Südlich der Friedensstraße“ einen Großteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 78 (Gebiet Taunusblick, Sulzbacher Straße 67 - 85 und Friedensstraße 12 – 36). In diesem Bebauungsplan Nr. 78 wird die überplante Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „Erwerbsgartenbau“ planungsrechtlich festgesetzt. Weitere Festsetzungsinhalte werden hierzu nicht getroffen.

Ein kleinräumiger Bereich, in der nördlichen Spitze der aktuellen Planung, liegt innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 193 „Schwalbacher Höhe“ aus dem Jahre 1997. Diese Fläche ist im Zusammenhang mit einem planungsrechtlich festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ zu sehen. Die Fläche ist in diesem Bebauungsplan als „Grundstücksfreifläche“ festgesetzt. Darüberhinausgehende planungsrechtliche Festsetzungen werden für diesen Flächenanteil nicht getroffen.

Ergänzend zu diesen Flächen bestehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 250 weitere kleinräumige Areale, die außerhalb dieser rechtsverbindlichen Bebauungspläne liegen und somit entsprechend der Bestandskarte bzw. der tatsächlichen Nutzung bzw. Vegetationsausstattung eingestuft werden (siehe Grafiken auf Seite 5 und 7).

Übersichtsgrafik der überplanten Bebauungspläne



 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 250 „Südlich der Friedensstraße“

Quelle: Stadt Eschborn

Hinweis: Die nachfolgende Auflistung A bis C bezieht sich auf die eingefügte Tabelle (Seite 8) zur Bestandsbilanzierung

A Überplanter Flächenanteil des Bebauungsplanes Nr. 78 für das Gebiet Taunusblick, Sulzbacher Straße 67 - 85 und Friedensstraße 12 – 36

Fläche für die Landwirtschaft - Erwerbsgartenbau

Die im Bebauungsplan Nr. 78 festgesetzte „Erwerbsgartenbaufläche“ wird im Rahmen der naturschutzfachlichen Bilanzierung bzw. der angewandten Kompensationsverordnung in zwei Biototypnummern aufgeteilt.

So wird hier die Annahme getroffen, dass 50 % der Fläche im Rahmen von Offenlandkulturen einer intensiven Bewirtschaftung mit Zierpflanzen bzw. Gemüsebau unterliegt.

Für die zweite Flächenhälfte wird angenommen, dass hier ein Unterglasanbau – wie beim Erwerbsgartenbau weit verbreitet – erfolgt, bzw. zulässig ist.

Die Zuordnung gemäß Anlage 3 der Kompensationsverordnung erfolgt somit unter die **Biotoptypnummern 03.211 und 10.510**. Hierbei handelt es sich um Flächen für den Erwerbsgartenbau / Sonderkulturen mit **16 Wertpunkten** und gänzlich versiegelte Gewächshausflächen (Unterglasanbau) mit **3 Wertpunkten**.

B Überbauter Flächenanteil des Bebauungsplanes Nr. 193 „Schwalbacher Höhe“

Grundstücksfreifläche

Die im Bebauungsplan Nr. 193 planungsrechtlich festgesetzte Grundstücksfreifläche wird der **Biotoptypnummer 11.221** mit einer Wertigkeit von **14 Wertpunkten** zugerechnet. Hierbei handelt es sich gemäß KV um gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich.

C Überplante Flächenanteile außerhalb bestehender Bebauungspläne

Altgras / Hochstaudenflur, Wiese im besiedelten Bereich, offener Boden - Schotter

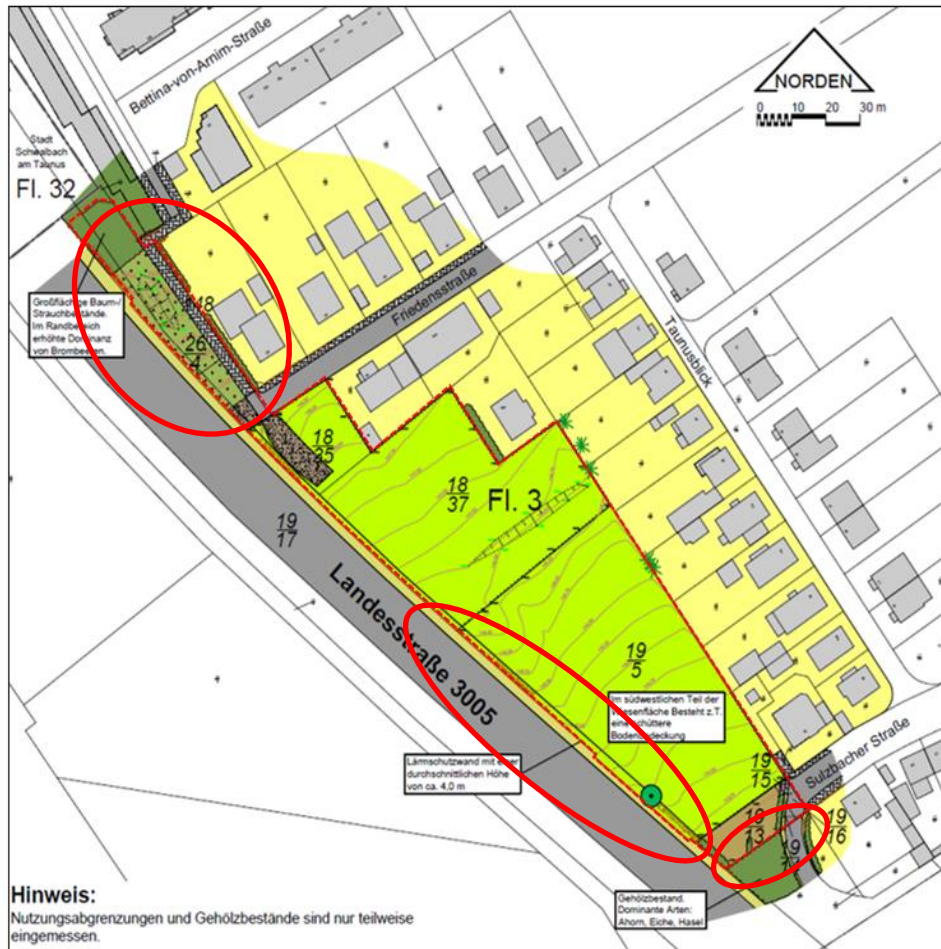
Wie der nachfolgend eingefügten Bestandskarte zum Plangebiet zu entnehmen ist, unterliegen die Flächen außerhalb der bestehenden Bebauungspläne unterschiedlichen Nutzungen. Die Einstrukturierung dieser Biotopstrukturen erfolgt daher entsprechend ihrer Ausstattung / Nutzung wie folgt:

Die im nordwestlichen Eckbereich kartierte Hochstaudenflur wird der **Biotoptypnummer 09.123** mit einer Wertigkeit von **25 Wertpunkten** zugerechnet. Gemäß Kompensationsverordnung wird diese Wertigkeit für artenarme und nitrophil geprägte Ruderalvegetationen vergeben.

Die linear zur angrenzenden Landesstraße 3005 liegenden Flächen werden in die **Biotoptypnummer 11.225** mit **23 Wertpunkten** eingeordnet. Hierbei handelt es sich um Extensivrasen bzw. Wiesen in besiedeltem Bereich.


Die Teilfläche des Flurstücks 19/13, die in der Bestandskarte als „Offener Boden – Schotter“ eingestuft ist, wird der **Biotoptypnummer 10.530** mit einem Wert von **6 Wertpunkten** zugerechnet. Hierbei handelt es sich um Schotter-, Kies- und Sandflächen, Wege und Plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen, deren Wasserabfluss versickert wird.

Bestandskarte mit Bilanzierungsflächen



Zeichenerklärung

-  Gebäudebestand gemäß Kataster
-  Bebaueter Bereich inkl. Hof- und Gartenfläche
-  Versiegelte Fläche / Asphalt
-  Befestigte Fläche / Pflaster
-  Befestigte Fläche / Schotter
-  Befestigte Fläche / Offener Boden - Schotter
-  Verkehrs- / Wegebegleitgrün
-  Wiese in besiedeltem Bereich
-  Altgrasbestand / Hochstaudenflur
-  Eingemessener Laub- / Nadelbaum
-  Gehölzbestand / z.T. Hecken (nicht eingemessen)
-  Zaun
-  Lärmschutzwand zur L3005
-  Böschung
-  Höhenlinien

 Lage der Bilanzierungsbereiche der Bewertungsaufstellung C

Quelle: planungsbüro für städtebau

Tabelle der Bestandsbilanzierung

Lfd. lit. im Text	Typ - Nr. gemäß KV ₂₀₁₈	Wertpunkt je m ²	Zusatz- bew. + / -	Fläche m ²	Punktwert der Fläche
A	3.211	16		3.988	63.808
	10.510	3		3.988	11.964
B	11.221	14		162	2.268
C	9.123	25		449	11.225
	11.225	23		189	4.347
	10.530	6		31	186
Gesamt:				8.807	93.798

Bei der Multiplikation aller Flächen mit den zugeordneten Wertigkeiten der KV zeigt sich, dass der Bestandwert der hier vorliegenden Bebauungsplanfläche einen Wert von 93.798 Ökowertpunkten aufweist.

5. Bewertung – Planung

Die sich aus der Planung bzw. aus den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 250 „Südlich der Friedensstraße“ ergebenden Strukturen werden wie nachfolgend dargelegt, den Biotop-/Nutzungstypen der KV zugeordnet. Eine detaillierte Beschreibung der Zielsetzung der getroffenen Festsetzung ist der Begründung zum Bebauungsplan sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

Hinweis: Die nachfolgende Auflistung A bis I bezieht sich auf die eingefügte Tabelle (Seite 11) zur Planungsbilanzierung

A. Öffentliche Verkehrsfläche

Die planungsrechtlich festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird im Rahmen der Planungsbewertung in die **Biotoptypnummer 10.510** mit **3 Wertpunkten** eingestuft. Bei dieser Biotopstruktur handelt es sich um sehr stark oder völlig versiegelte Flächen wie Ortbeton oder Asphalt.

B. Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß-/Radweg

Die zwischen Friedensstraße und der Bettina-von-Arnim-Straße im Nordostrand des Geltungsbereichs verlaufende Wegeverbindung - die im Bebauungsplan Nr. 250 als „Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß-/Radweg“ festgesetzt ist, wird analog zu den erörterten öffentlichen Verkehrsflächen der **Biotoptypnummer 10.510** mit **3 Wertpunkten** zugerechnet.

C. Private Verkehrsfläche - Stellplatzfläche

Die im südöstlichen Plangeltungsbereich, unmittelbar angrenzend an die Sulzbacher Straße, festgesetzte „Private Verkehrsfläche“ wird in die **Biotoptypnummer 10.530** mit **6 Wertpunkten** eingestuft. Hierbei handelt es sich um Schotter-, Kies- und Sandflächen oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird. Bei vorliegender Situation wird davon ausgegangen, dass hier eine befestigte Schotterfläche angelegt wird.

D Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün

Die bestehende Lärmschutzwand entlang der Landesstraße 3005 wird als „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzanlage“ festgesetzt. Parallel zu dieser Lärmschutzwand wird eine „Öffentliche Verkehrsfläche - besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsgrün“ ausgewiesen. Diese Fläche umfasst die bestehende Lärmschutzwand sowie die östlich angrenzenden Betriebs- und Wartungsflächen in einer Breite von ca. 4,5 bis ca. 5,5 m. Für diese Verkehrsgrünfläche werden darüber hinaus keine weiteren Festsetzungen getroffen.

Im Rahmen der hier vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird somit die Annahme getroffen, dass es sich hier um klassische Verkehrsbegleitgrünflächen handelt. Die Einordnung erfolgt somit unter die **Biotoptypnummer 11.221** mit einem Wert von **14 Wertpunkten**. Gemäß KV handelt es sich hierbei um kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün bzw. strukturarme Grünanlagen mit nahezu fehlendem Baumbestand.

E Allgemeines Wohngebiet

Die festgesetzte Wohngebietsfläche wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Für diesen Flächenanteil bedarf es einer differenzierten Betrachtung.

So wird durch eine weitere Festsetzung sichergestellt, dass die Dachflächen extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Die Regelung der Dachbegrünung gilt nicht für Dachterrassen und ist auch z.B. für technische Anlagen auf den Dachflächen nicht zu 100 % durchzuführen. So wird im vorliegenden Fall die Annahme getroffen, dass etwa 80 % der Dachfläche tatsächlich begrünt werden.

Die Einordnung der Gebäude mit Dachbegrünung erfolgt unter die **Biotoptypnummer 10.720** mit einem Wert von **19 Wertpunkten** je m². Nach Anlage 3 der Kompensationsverordnung zeigt sich, dass es sich bei dieser Typnummer um extensiv begrünte Dächer handelt.

Die restlichen 20 % der Dachfläche werden der **Biotoptypnummer 10.710** mit einer Wertigkeit von **3 Wertpunkten** zugerechnet. Hierbei handelt es sich um Dachflächen, die keiner Begrünung unterliegen.

Hinweis: Die festgesetzte Photovoltaikanlage (50% der Dachfläche) ist aufgeständert auf der begrüntem Dachfläche zu installieren.

F Überschreitung der festgesetzten GRZ im allgemeinen Wohngebiet (inkl. Fläche für Versorgungsanlagen- Elektrizität)

Aus den textlichen Festsetzungen ergibt sich, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden darf. Die Einordnung dieser Überschreitungsflächen erfolgt ebenfalls mit einer Mischbewertung. So werden für diesen Flächenanteil die **Biotoptypnummern 10.510** sowie **10.530** in Ansatz gebracht. Hierbei handelt es sich um gänzlich versiegelte Flächen sowie Flächen, die eine Wasserversickerung bzw. eine gewisse Durchlässigkeit (z.B. Schotterflächen) gewährleisten. Die Wertigkeit dieser Strukturen wird mit **3 bzw. 6 Wertpunkten** angegeben.

G Grundstücksfreifläche im allgemeinen Wohngebiet

Die restlichen 30 % der Baugrundstücksfläche werden der **Biotoptypnummer 11.221** mit **14 Wertpunkten** zugerechnet (gärtnerisch gepflegten Anlagen im besiedelten Bereich). Gemäß der textlichen Festsetzung zur Grundstücksfreiflächenbegrünung sind die Grundstücksfreiflächen nach § 8 HBO als „Grünfläche“ anzulegen und im Bestand zu erhalten. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen sind.

H Private Grünfläche - Garten

Die im nordwestlichen Teil festgesetzte „Private Grünfläche - Garten“ wird der **Biotoptypnummer 11.212** zugerechnet. Hierbei handelt es sich um Gärten / Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzgartenanteil mit **20 Wertpunkten** je Flächeneinheit. Bei Betrachtung der planungsrechtlichen Festsetzung zeigt sich, dass die Fläche gärtnerisch anzulegen und im Bestand zu unterhalten ist. Maximal 20 % der Fläche dürfen versiegelt bzw. befestigt werden. Bauliche Anlagen in Form von Garten- oder Gerätehütten sind unzulässig.

I Anzupflanzender Einzelbaum inkl. Baumscheibe

Gemäß einer zeichnerischen und textlichen Festsetzung sind innerhalb der „Öffentlichen Verkehrsfläche“ sechs Einzelbäume anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Die Bäume sind in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m² zu pflanzen und durch geeignete Schutzmaßnahmen im Bestand zu unterhalten.

Die Zuordnung dieser Pflanzungen erfolgt differenziert in zwei Biotoptypen. So werden die Baumscheiben mit einer Größe von insgesamt 36 m² der **Biotoptypnummer 11.221** mit einem Wert von **14 Wertpunkten** zugerechnet. Hierbei handelt es sich um die bereits erörterten Straßenbegleitgrünflächen.

Die Baumpflanzungen werden der **Biotoptypnummer 04.110** mit **34 Wertpunkten** je m² Traufe zugeschlagen. Entsprechend der Kompensationsverordnung und der planungsrechtlich festgesetzten Pflanzqualität (Stammumfang 14 - 16 cm) werden je Baum 3 m² übertraufte Flächen in Ansatz gebracht.

Tabelle der Planungsbilanzierung

Lfd. lit im Text	Typ - Nr. gemäß KV 2018	Wertpunkt je m ²	Zusatz- bew. + / -	Fläche m ²	Punktwert der Fläche
A	10.510	3		1.403	4.209
B	10.510	3		140	420
C	10.530	6		89	534
D	11.221	14		1.257	17.598
E	10.720	19		1.741	33.079
	10.710	3		436	1.308
F	10.510	3		825	2.475
	10.530	6		825	4.950
G	11.221	14		1.633	22.862
H	11.212	20		422	8.440
I	11.221	14		36	504
	4.110	34		(18)	612
Gesamt:				8.807	96.991

In () gesetzte Flächengröße: Trauffläche der anzupflanzenden Bäume

Wie die Tabelle der Planungsbilanzierung zeigt, werden durch die Planung Ökowertpunkte in einer Größenordnung von ca. 96.991 Wertpunkten generiert.

6. Zusatzbewertung gemäß Anlage 2 KV (2018)

Die in Anlage 2 der Kompensationsverordnung dargelegten Zusatzbewertungen kommen nur dann in Betracht, wenn das Verfahren nach Nr. 1 der KV (Bewertung und Zuordnung nach Typ-Nummern) zu einer offenbar falschen oder erheblich unvollständigen Bewertung führt. Die Zusatzbewertung ist zu begründen. Als Zusatzbewertung werden nachfolgend aufgeführte Beurteilungsinhalte aufgelistet:

- Landschaftsbild
- Vernetzung/Zerschneidung
- Klimawirkung
- besondere und streng geschützte Arten, biologische Vielfalt
- Bodenfunktion
- sonstige Randwirkungen
- besondere örtliche Situation
- Vorkommen invasiver Pflanzenarten

Landschaftsbild

Durch die vorhandene Bestandssituation wird kein Erfordernis gesehen hier eine Zusatzbewertung des Landschaftsbildes/Ortsbildes vorzunehmen. Betrachtet man sich die städtebauliche Situation, so ist zu erkennen, dass die Planungsfläche zwischen bestehender Bebauung im Osten und der Landesstraße 3005 im Westen liegt. Zusätzlich verläuft entlang der westlich angrenzenden Landesstraße 3005 eine bestehende

Lärmschutzanlage bzw. Lärmschutzwand mit einer durchschnittlichen Höhe von ca. 4 m. Somit ist die direkte Einsichtigkeit weder von der Landesstraße noch von den angrenzenden bebauten Gebieten im Bereich Friedenstraße, Taunusblick und Sulzbacher Straße gegeben.

Vernetzung / Zerschneidung

Eine zusätzliche Bewertung für die Thematik „Vernetzung / Zerschneidung“ wird im vorliegenden Fall für nicht erforderlich erachtet, da die Planungsfläche durch die Randnutzungen eine starke anthropogene Überprägung aufweist und somit durch die neue Bebauung keinerlei zusätzlichen negativen Auswirkungen im Bereich „Vernetzung / Zerschneidung“ erkennen lässt.

Klima

Neben der Auswertung der übergeordneten Planungsebenen des „Regionalplanes Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010“ sowie dem „Gutachten zum Landschaftsrahmenplan“ aus dem Jahre 1992 wurde ein Klimagutachten durch das Büro ÖKOPLANA aus Mannheim erarbeitet. So wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs aus dem Jahre 2021 eine Modellrechnung bezüglich der klimatischen Auswirkungen durchgeführt. Als Ergebnis dieser Klimabetrachtung zu den thermischen Umgebungsbedingungen und zum Bioklima ergab sich, dass das Planungsvorhaben nur bedingt den klimaökologischen Zielvorstellungen entsprach.

Resultierend hieraus wurde der städtebauliche Entwurf im Rahmen einer Planungsvariante dahingehend umstrukturiert bzw. angeglichen, dass die örtlichen Belüftungen in ausreichendem Maße sowohl am Tage als auch in der Nacht gewährleistet werden konnten. Aus klimaökologischer Sicht wurde diese Planungsvariante daher vom Büro ÖKOPLANA inhaltlich unterstützt.

Für die hier vorliegende Zusatzbewertung gemäß Anlage 2 der Kompensationsverordnung bedeutet dies, dass durch die Anpassung des Planentwurfes die klimaökologische Situation bereits berücksichtigt wurde und somit keine weitere Zusatzbewertung bedingt.

Artenschutz

Zum Themenkomplex „Besonders und streng geschützte Arten / Biologische Vielfalt“ erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Begutachtung. Durch entsprechende Maßnahmen zur Berücksichtigung vorhandener Tierpopulationen (Festsetzungen zum Artenschutz) wird gewährleistet, dass die Verbotstatbestände des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes nicht eintreten. Somit ergibt sich für diesen Aspekt kein Erfordernis für eine Zusatzbewertung.

Bodenfunktionen

Wie bereits unter Pkt. 6 kurz dargelegt, kommt eine Zusatzbewertung nur dann in Betracht, wenn das Verfahren nach Nr. 1 der Kompensationsverordnung zu einer offenbar falschen oder erheblich unvollständigen Bewertung führt. Im Rahmen des hier zu beurteilenden Schutzgutes der Bodenfunktion bleibt auszuführen, dass in vorliegender Situation unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten eine Zusatzbewertung für nicht sachgerecht erachtet wird. So unterliegt der Großteil der Fläche bereits derzeit einer Überplanung (Fläche für die Landwirtschaft-Erwerbsgartenbau), auf denen eine intensive gewerbsmäßige gärtnerische Nutzung zulässig ist. So würde diese Zusatzbewertung zu einer Aufwertung des Standortes beitragen, was unter Berücksichtigung der Lage und der rechtlichen Nutzung zu einer verfälschten Wertigkeit führen würde.

Auch bleibt zu erwähnen, dass der Reaktivierung bzw. Überbauung solcher bereits vorgeprägter Standorte der Neuausweisung von Bauflächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zwingend Vorrang einzuräumen ist.

Randwirkungen, örtliche Situation, invasive Pflanzenarten

Auch die unter Anlage 2 Ziffer 2 aufgeführten „Sonstigen Randwirkungen“ sowie „Besondere örtliche Situationen“ und „Vorkommen invasiver Pflanzenarten“ bedingt auf Ebene der hier vorliegenden Zusatzbewertung keine Berücksichtigung. Auch hier liegt die Begründung in der Lage und Nutzung des Areals.

Entsprechend den Ausführungen bedarf es im vorliegenden Fall keiner Zusatzbewertung - weder beim Bestand noch bei der Planung.

7. Ergebnis

Bei der Gegenüberstellung der unter Pkt. 4 und 5 ermittelten Ökowertpunkte ergibt sich für das Bebauungsplangebiet Nr. 250 „Südlich der Friedensstraße“ folgender Sachverhalt:

Bestandsbewertung:	93.798 Wertpunkte
Planungsbewertung:	96.991 <u>Wertpunkte</u>

+ 3.193 Wertpunkte

Aus der Vergleichsberechnung zeigt sich, dass durch den hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 250 keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Vergleich zum bestehenden Baurecht entstehen. So erfolgt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 250 „Südlich der Friedensstraße“ sogar eine rechnerische Aufwertung um ca. 3.200 Wertpunkte, im Vergleich zur Bestandswertigkeit.

Dieses Ergebnis begründet sich in erster Linie aus den Gegebenheiten, dass die Fläche bereits durch den Bebauungsplan Nr. 78 für das Gebiet Taunusblick, Sulzbacher Straße 67 - 85 und Friedensstraße 12 - 36 überplant ist.

Zusätzlich wird durch die planungsrechtliche Festsetzung zur Dachbegrünung im Bebauungsplan Nr. 250 „Südlich der Friedensstraße“ eine hohe Wertigkeit eingetragen. So erhalten Dachbegrünungen in der Systematik der angewandten Kompensationsverordnung **19 Wertpunkte** und tragen somit bei Eingriffen in einem hohen Maße zum Ausgleich bei. Somit bedarf es keiner weiteren Ausgleichsmaßnahmen oder -flächen für den hier vorliegenden Bebauungsplan.