



**Stadt Stadtallendorf  
Kernstadt**

## **Bebauungsplan Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost, 2. Änderung“**

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

<b>Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB</b>
--

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

### **Anlage 2: Grünordnungsplan inkl. Eingriffs-Ausgleichsplanung**

September 2022

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grünordnerische Maßnahmenplanung .....</b>	<b>1</b>
1.1	Grünordnungsplan .....	1
1.2	Weitere allgemeine Grünordnungshinweise .....	4
1.3	Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich .....	5
1.3.1	Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich .....	6
1.3.2	Bewältigung der verbleibenden Ausgleichsanforderungen.....	8
1.4	Ausgleich der Bodeneingriffe .....	9

### Tabellen

<i>Tabelle 1: Werte für die Biotoptypen – Bestand .....</i>	<i>6</i>
<i>Tabelle 2: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung.....</i>	<i>7</i>

### Abbildung

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage der ehem. Daußmühle – Auszug TK 25.....</i>	<i>8</i>
--	----------

### Anlagen

<i>Karte II: .....</i>	<i>Grünordnungsplan - Kartenteil</i>
------------------------	--------------------------------------

## 1 Grünordnerische Maßnahmenplanung

Alle Angaben zu Lage und Inhalt der Planung sind den Eingangskapiteln des Umweltberichts zu entnehmen.

Der folgende Grünordnungsplan befasst sich sowohl mit Sicherung und Erhaltung als auch mit einer verträglichen Neugestaltung der beplanten Fläche. Zeichnerisch sind die Maßnahmen im Kartenteil des Grünordnungsplans (Karte II zum Umweltbericht) dargestellt.

### 1.1 Grünordnungsplan

Schutzmaßnahmen aufgrund unmittelbar geltender, rechtlicher Bindungen<sup>1</sup>:

Geschützter Landschaftsbestandteil:	Die gem. § 12 HAGBNatSchG als „Geschützter Landschaftsbestandteil“ ausgewiesene Hohlwegstruktur ist zu erhalten und von einem Schutzstreifen mit mind. 10 m Breite zu umgeben. Dieser ist als extensiv genutzte, überwiegend offene Krautsaumzone zu entwickeln, innerhalb derer auf mind. 20 % der Fläche ein spontaner Gehölzaufwuchs zu dulden und zu sichern ist. Die historische Wegebeziehung ist als Wiesenweg mit Krautsaumzone zu erhalten bzw. zu entwickeln.
Wasserschutzgebiet:	Den erhöhten Anforderungen an den Grundwasserschutz ist durch Befolgung der Schutzgebietsverordnung (veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 48/1987, S. 2373 – 2378, geändert am 09.11.2005, StAnz. 51/05, S. 4678) für das WSG IIIB der Trinkwasserbrunnen der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke Rechnung zu tragen.

Darüberhinausgehende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz sind wie folgt zu beachten:

Randeingrünung:	Um die Einbindung der Gewerbeansiedlung in die Landschaft zu verbessern und die Fernwirkungen der Gebäude sowie mögliche stoffliche Immissionen zu minimieren, sind gehölzreiche Randeingrünungstreifen herzustellen. Bäume steigern darüber hinaus auch die Habitat- und Bodenfunktionen und tragen zur Verminderung des Oberflächenabflusses und der Lufttemperatur bei. Die Randbereiche zur freien Feldflur im Westen sowie der gebietsinterne Gehölzstreifen sind mit standortheimischen, hochstämmigen Bäumen und Sträuchern sowie Krautsäumen intensiv, unter Beachtung der gesetzlichen Nachbarschaftsbestimmungen, einzugrünen. Dabei sind langsam- und schnellwüchsige Bäume zu kombinieren, so dass ein schneller Bestandsschluss erreicht wird. Es ist darauf zu achten, dass zur Mitte hin Bäume und zu den Rändern hin Sträucher mit wechselnden Pflanzabständen gepflanzt werden.
-----------------	---

<sup>1</sup> Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - HAGBNatSchG

	<p>Die Dichte der Gehölze entlang des westlichen Randbereichs ist dabei so zu wählen, dass diese auch stoffliche Immissionsschutzfunktionen übernehmen.</p> <p>Werden Erdwälle aus Gründen des Erdmassenausgleichs innerhalb der Randbereiche angelegt, sind diese v.a. zur landschaftlichen Einbindung ebenfalls dicht mit Gehölzen zu bepflanzen und landschaftsgerecht zu modellieren. Ihre max. Höhe ist auf 2 m zu begrenzen.</p>
Erhalt von Wegeverbindungen:	Die vorhandenen Wegeverbindungen (südlicher und westlich angrenzender Feldweg) sind zu erhalten und max. wasserdurchlässig zu befestigen.
Begrünung der Grundstücksfreiflächen:	<p>Im Baugebiet sind die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrs- und Lagerflächen) beanspruchten Grundstücksflächen als Vegetationsflächen mit Erhalt/ Entwicklung der zentralen Bodenfunktionen anzulegen.</p> <p>Dabei ist darauf zu achten, dass die Flächen möglichst entlang der Grundstücksgrenzen angelegt werden, um vernetzende, begrünte und unversiegelte Bänder innerhalb von Baugebieten zu schaffen. Die Grünflächen sollen so gestaltet werden, dass zum Entwicklungsende mindestens 50 % des Bodens von Gehölzen überdeckt wird. Die Gestaltung soll vorrangig mit heimischen Laubbäumen erfolgen. Die Verteilung der Baumpflanzungen soll nach Möglichkeit auf eine gute Eingrünung der Gebäude hinwirken. Nicht gehölzbestandene Flächen sind extensiv zu pflegen (höchstens als mehrschnittiger Extensivrasen, keine Dünger- und Pestizidanwendung).</p>
Begrünung der Parkplatzflächen:	Parkplatzflächen sind mit hochstämmigen, großkronigen Laubgehölzen einzugrünen (ein Laubbaum je fünf Stellplätze), um u.a. eine Beschattung der Stellplatzflächen sowie eine stärkere landschaftliche Einbindung der Flächen zu erreichen.
Baugestaltung:	<p>Die Traufhöhe sollte bei max. 12 m (Gesamthöhe bei Flachdächern) begrenzt werden. Reklametafeln sollen insgesamt untergeordnet bleiben und die Gesamthöhen der Gebäude nur unwesentlich überschreiten dürfen.</p> <p>Um im Bezugsraum unmaßstäblich wirkende Gebäudekubaturen zu kaschieren, sind die Fassaden architektonisch oder farblich zu gliedern. Vertikalelemente sollen zu den Gebietsrändern hin mindestens in eineinhalbfachen Abständen der Außenwandhöhe die Fassade gliedern. Geschlossene Fassadenflächen sollten mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste begrünt werden.</p> <p>Die Dacheindeckung sollte in gedeckten Farbtönen erfolgen; es sollen keine stark reflektierenden oder grell bunten Dacheindeckungen erlaubt sein. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung der Dächer zu integrieren, mind. 30 % der Dächer sind durch derartige Anlagen zu nutzen.</p>
Verhinderung von Ausbreitungsbarrieren und Faleneffekten für die Tierwelt:	<p>Soweit Einfriedungen geplant werden, dürfen diese die Wanderbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht beeinträchtigen, d.h. sie müssen unterkriechbar sein. Mauern und Mauersockel sollen nicht zulässig sein, eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus örtlichem Gestein.</p> <p>Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen</p>

- Leuchtmitteln nach dem aktuellen Stand der Technik ausgestattet werden. Vegetation sollte generell nicht beleuchtet oder direkt angestrahlt werden.
- Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf Dauer, Anzahl und Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen (vgl. hierzu textliche Festsetzungen, Hinweis Nr. 3.8).
- Immissions-/Klimaschutz:** Auch aus Gründen des Klimaschutzes innerhalb der Siedlungsgebiete sowie der gewerblichen Flächen sind die Randbereiche zur Siedlung hin intensiv mit Gehölzen einzugrünen und die Grundstücksfreiflächen als gehölzbestandene Grünflächen herzustellen (Pflanzvorgaben siehe Abschnitt „Randeingrünung“). Darüber hinaus ist der Versiegelungsanteil innerhalb der Baugebiete zu begrenzen.
- Auf Dachflächen und an Fassaden soll ebenfalls belastenden Mikroklimaveränderungen entgegengewirkt werden. Zu empfehlen sind mindestens extensive Dachbegrünungen auf flach geneigten Dächern und/oder Sonnenkollektoren, sowie der Einsatz schnell wachsender Kletterpflanzen an geeigneten Fassaden.
- Grundwasser-/Bodenschutz:** Die Versiegelungsanteile im Baugebiet sind auf das nötigste Maß zu beschränken und die nicht-überbauten Grundstücksflächen (inkl. Randeingrünung) sind als begrünte Offenbodenflächen zu gestalten. Darüber hinaus empfiehlt die Obere Bodenschutzbehörde des Regierungspräsidiums Gießen eine Bodenkundliche Baubegleitung.
- Die Möglichkeit der Wasserversickerung auf nicht belasteten Freiflächen, insbesondere auf Zuwegungen, Stellplätzen und Hofflächen, ist darüber hinaus angesichts der guten Deckschichtfunktionen im Gebiet vorrangig zu erhalten, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- Die Anforderungen gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz sowie § 37 Hessisches Wassergesetz sind grundsätzlich durch ein ausreichendes Niederschlagswassermanagement zu beachten. Puffer-, Verwerungs- oder Versickerungsmöglichkeiten auf den privaten Grundstücksflächen sind demnach auszuschöpfen.
- Anforderungen zur Bewältigung von Artenschutzrisiken (vgl. Anlage 1):** Die Erschließung von Baufeldern soll nicht innerhalb der Brutzeiten von Feldarten begonnen werden. Bei Abweichungen sind die Flächen auf evtl. Brutvorkommen zu überprüfen, ggf. sind Schutzmaßnahmen zu ergreifen.<sup>2</sup>
- Für die Arten Feldlerche und Rebhuhn sind die in Anlage 1 beschriebenen Ausweichmöglichkeiten zu schaffen.

<sup>2</sup> Im Rahmen der baulichen Umsetzung bleiben die artenschutzrechtlichen Verbote grundsätzlich gültig. Im Zweifel haben die verantwortlich Handelnden die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen, etwa bei der konkreten Feststellung einer Brutzunahme in stark verbrachten Bauerwartungsbereichen.

## 1.2 Weitere allgemeine Grünordnungshinweise

### Hinweise zur beispielhaften Pflanzliste für die Ein- und Durchgrünung

Auflistung: siehe Nummern 4.1 bis 4.4 in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Ausbreitungsaggressive **invasive Arten** dürfen nicht angepflanzt werden. Hierzu gehören insbesondere:

Acer negundo (Eschen-Ahorn), Ailanthus altissima (Götterbaum), Amorpha fruticosa (Bastardindigo), Prunus serotina (Späte Traubenkirsche), Rhus typhina (Essigbaum), Robinia pseudoacacia (Robinie), Rosa rugosa (Kartoffel-Rose), Rubus armeniacus (Armenische Brombeere), Vaccinium angustifolium x corymbosum (Amerikanische Kultur-Heidelbeere) sowie die exotischen Knöterichgewächse und der Riesenbärenklau.

### Altlasten, Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die nach HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

### Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.

7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Weiterführende Infoblätter:

- Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende.
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer.

#### Vegetations- und Wurzelraumschutz

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen auch angrenzende Vegetationsflächen betroffen sein können, sind die gängigen Vorschriften zum Schutz von Vegetationsbeständen zu beachten (DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen).

#### Berücksichtigung der Grenzabstände für Pflanzen

Zu den Nachbargrundstücksgrenzen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände für Anpflanzungen nach §§ 38 und 39 Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbG) zu beachten, gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gelten gem. § 40 NachbG die doppelten Abstände.

#### Starkregen-Hinweiskarte

Das Plangebiet liegt darüber hinaus nach der Starkregen-Hinweiskarte des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie in einer 1x1km-Kachel mit *erhöhtem Starkregen-Index* und *nicht erhöhter Vulnerabilität*.

Aufgrund der nur geringen Auflösung der Karte können keine konkreten Maßnahmen auf Bauleitplanebene abgeleitet werden. Gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen obliegen den einzelnen Bauherrn auf den nachfolgenden Planungsebenen.

### **1.3 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich**

Für die Abwertung durch den Boden- und Vegetationsverlust bei einer Überbauung, und auch für die Minderung der Naturhaushaltsfunktionen in zulässigen Freiflächen, ist gem. BauGB ein Eingriffsausgleich sicher zu stellen.

Dies erfolgt zum einen durch Umsetzung einer externen Ausgleichsmaßnahme (vgl. Anlage 1: "Bereitstellung einer Ausweichfläche für Feldlerche und Rebhuhn") und zum anderen durch Ausbuchung des verbleibenden Eingriffsausgleichs-Defizit aus einem kommunalen Ausgleichspool (vgl. unten: "Herstellung der linearen Durchgängigkeit am Wehr der ehemaligen Daußmühle an der Klein in Niederklein").

### 1.3.1 Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich

Zur Bilanzierung der resultierenden Umwelterheblichkeit des Bebauungsplans wird die Kompensationsverordnung (KV neu) herangezogen, wobei die Besonderheiten der Planungsebene zu berücksichtigen sind<sup>3</sup>. Das Verfahren weist Biotoptypen empirisch einen spezifischen Wiederherstellungsaufwand zu. Der erforderliche Mitteleinsatz für die Herstellung wird als Rekultivierungserfolgsindex ausgedrückt, der in Biotopwertpunkte je qm herzustellendem Biotoptyp gewandelt werden kann.

Die Bilanzierung des Bestands erfolgt überwiegend auf Grundlage der kartierten Realnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in der externen Ausgleichsmaßnahme. Lediglich entlang der Ostgrenze im Überlagerungsbereich mit der 1. Änderung sind die Zulässigkeiten nach den Festsetzungen der 1. Änderung zugrunde zu legen. Die nördliche Hohlwegstruktur ebenso wie der südliche Wirtschaftsweg werden im Bestand erhalten und daher nicht in der folgenden Bilanzierung geführt.

Darüber hinaus wird die in Anlage 1 beschriebene Ausweichfläche für Feldlerche und Rebhuhn entsprechend der geplanten Maßnahmen in den naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich eingepreist (vgl. Anlage 1).

Tabelle 1: Werte für die Biotoptypen – Bestand

<b>Biotoptyp: Bestand</b>	<b>Fläche/ qm</b>	<b>Pkt./ qm</b>	<b>Pkt./ Biotop</b>
02.400 „Neuanpflanzung von Hecken/ Gebüsch“ Wert für die festgesetzte dichte Randeingrünung (aus Bäumen, Sträuchern, Krautsäumen) sowie den Schutzstreifen entlang des Hohlwegs (Krautsaum mit Gehölzsukzession).	5.450	27	147.150
10.530 „Versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird“ Wert für die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (unbelastetes Niederschlagswasser kann versickern oder in die randlichen Rückhalteanlagen geleitet werden): GRZ = 0,8 = 80 % der Grundstücksfläche des GE.	650	6	3.900
10.610 „Bewachsene unbefestigte Feldwege“ Wert für den festgesetzten Weg im Süden.	150	25	3.750
11.221 „Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich“ Wert für die festgesetzte nicht-überbaubare Grundstücksfläche (zu begrünen und anteilig mit Gehölzen zu überstellen): 20 % der Grundstücksfläche des GE.	150	14	2.100

<sup>3</sup> Anwendung des Biotopwertsystems in der Bauleitplanung: Bei der Übertragung des Verfahrens auf die Bauleitebene und die Grünordnungsplanung ist zu berücksichtigen, dass die Bilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung einen Eingriffs-Ausgleichsrahmen beschreibt und eine Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren bereitstellt. Zu beachten ist ferner, dass nach der KV einzuhaltenen Fristen auf die Zulässigkeiten nach dem Baugesetzbuch nicht übertragbar sind. Das Verhältnis von Eingriff und Ausgleich ist weniger durch Zeitpunkte als durch Zeiträume geprägt, in denen auch Bauerwartungssituationen mit hochwertigen Kurzzeithabitaten entstehen können. Für diese variablen und insgesamt befristeten, Spontanentwicklungen kann aber weder in zeitlicher noch in räumlicher Hinsicht eine Berücksichtigung erfolgen. Demgegenüber werden die erforderlichen zentralen Ausgleichsmaßnahmen zeitlich gebündelt zur Umsetzung kommen und bilden günstigenfalls einen Entwicklungsvorsprung gegenüber der baulichen Gesamtauslastung.

<b>Biotoptyp: Bestand</b>	<b>Fläche/ qm</b>	<b>Pkt./ qm</b>	<b>Pkt./ Biotop</b>
06.380 „Wiesenbrache und ruderaler Wiesen“ Wert für den östlichen Grünstreifen.	400	39	15.600
09.151 „Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume frischer Standorte“ Wert für die Saumstrukturen am Rand der Ackerflächen.	450	29	13.050
11.191 „Acker intensiv genutzt“ Wert für kartierte Ackerfläche.	26.000	16	416.000
Zusatzbewertung Boden gem. Anlage 2, Nr. 2.2.5 KompV Zusatzwert für die Flächen mit einer Ertragsmesszahl gem. Bodenviewer von > 60.	5.450	3	16.350
<i>Flächenkorrektur Zusatzbewertung Boden</i>	<i>- 5.450</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>GESAMT</b>	<b>33.250</b>		<b>617.900</b>

Die Bilanzierung der Nachnutzung folgt, unter Berücksichtigung der externen Ausgleichsmaßnahme, den gem. Festsetzungen möglichen Nutzungen:

Tabelle 2: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung

<b>Biotoptyp: Nach Grünordnung</b>	<b>Fläche/ qm</b>	<b>Pkt./ qm</b>	<b>Pkt./ Biotop</b>
02.400 „Neuanpflanzung von Hecken/ Gebüsch“ Wert für die festgesetzte dichte Randeingrünung (aus Bäumen, Sträuchern, Krautsäumen) sowie den Schutzstreifen entlang des Hohlwegs (Krautsaum mit Gehölzsukzession).	5.500	27	148.500
10.530 „Versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird“ Wert für die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (unbelastetes Niederschlagswasser kann versickern oder in die randlichen Rückhalteanlagen geleitet werden): GRZ = 0,8 = 80 % der Grundstücksfläche des GE.	20.150	6	120.900
Zusatzbewertung Klimaschutz gem. Anlage 2, Nr. 2.2.3 KompV Geringe Zusatzbewertung aus Gründen der klimaschützenden Funktion für den Anteil der Dachflächen, die mit Solaranlagen zu überstellen sind (30 % von 20.150 qm).	6.050	1	6.050
<i>Flächenkorrektur Zusatzbewertung Klima</i>	<i>- 6.050</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Mischwert 11.192 / 11.194 „Acker extensiv genutzt mit artenreicher Wildkrautflora“ / „Acker mit Artenschutzmaßnahmen“ Wert für die planexterne Ausgleichsfläche (vgl. Anlage 1): (39 + 27) / 2 = 33	2.550	33	84.150

<b>Biotoptyp: Nach Grünordnung</b>	<b>Fläche/ qm</b>	<b>Pkt./ qm</b>	<b>Pkt./ Biotop</b>
11.221 „Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich“ Wert für die festgesetzte nicht-überbaubare Grundstücksfläche (zu begrünen und anteilig mit Gehölzen zu überstellen): 20 % der Grundstücksfläche des GE.	5.050	14	70.700
<b>GESAMT</b>	<b>33.250</b>		<b>430.300</b>

Der Biotopwert des Bestandes summiert sich auf rd. 617.900 Biotopwertpunkte.

Nach Maßnahmenumsetzung sind 430.300 Biotopwertpunkte zu erreichen.

Bei Umsetzung der oben genannten Maßnahmen inkl. der Aufwertungen innerhalb der externen Ausgleichsmaßnahme entsteht somit ein anderweitig auszugleichendes Defizit von – **187.600 BWP**.

### 1.3.2 Bewältigung der verbleibenden Ausgleichsanforderungen

Die Stadt Stadtallendorf hat im Herbst/Winter 2019/2020 an der *Klein* in Nieder Klein im Rahmen der Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie eine Renaturierungsmaßnahme durchgeführt (Ausgleichsmaßnahme: "Herstellung der linearen Durchgängigkeit am Wehr der ehemaligen Daußmühle an der Klein in Nieder Klein").



Abbildung 1: Räumliche Lage der ehem. Daußmühle – Auszug TK 25

Dabei wurde das inzwischen funktionslose Wehr der früheren Daußmühle entfernt, und der Flusslauf auf einer Strecke von ca. 150 m naturnah gestaltet, um die Durchgängigkeit für aquatische Lebewesen und die Gewässerstruktur zu verbessern.

Auf die zur Finanzierung der Umsetzung der Maßnahme gem. Förderbescheid vom 09.09.2019 bewilligte Zuwendung hat die Stadt Stadtallendorf per Beschluss vom 17.12.2020 nun verzichtet, so dass der gesamte durch die Maßnahme erzeugte Biotopwertgewinn in Höhe von + **689.125**

**Biotopwertpunkten** zur externen Kompensation von Ausgleichsverpflichtungen, die im Rahmen der Bauleitplanung anfallen, verwendet werden können.

Hiervon wurden bislang keine Punkte abgerufen, insofern steht der Stadt Stadtallendorf noch der gesamte Aufwertungsgewinn zur Verfügung.

Demnach kann das verbleibende Defizit durch Ausweisung des geplanten Gewerbegebiets i.U. von – **187.600 BWP** durch Zuordnung zur kommunalen Ausgleichsmaßnahme "Herstellung der linearen Durchgängigkeit am Wehr der ehemaligen Daußmühle an der Klein in Nieder Klein" vollständig ausgeglichen werden.

Dabei verbleibt ein Aufwertungsgewinn im Bereich der Ausgleichsmaßnahme i.U. von + **501.525 BWP** den die Stadt Stadtallendorf weiteren Planungen zuordnen kann.

#### 1.4 Ausgleich der Bodeneingriffe

Durch den Bebauungsplan wird die Netto-Überbauung von rd. 20.000 qm Ackerboden planungsrechtlich zulässig.

Die "Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz" (vgl. oben) sind i.R. der Bautätigkeiten zu beachten und die Empfehlung der Oberen Bodenschutzbehörde des Regierungspräsidiums Gießen zu einer Bodenkundlichen Baubegleitung wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Den erhöhten Ertragsmesszahlen im südwestlichen Bereich des Plangebiets wurde bereits i.R. der naturschutzfachlichen Eingriffsausgleichsbewertung Rechnung getragen (vgl. Zusatzbewertung Boden).

Innerhalb der Randeingrünung sowie den Grundstücksfreiflächen ist durch Aufgabe der Intensivnutzung von einem Rückgang von Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden durch Düngung und Befahrung der Flächen nach Herstellung auszugehen (rd. 10.000 qm).

Darüber hinaus erfolgt durch Extensivierung im Bereich der externen Ausgleichsfläche auf rd. 2.500 qm eine Aufwertung der Bodenfunktionen im Oberboden.

Damit werden eine Regeneration des Bodens und eine Verbesserung der Bodenfunktionen auf einer Fläche von rd. 12.500 qm unmittelbar planungsrechtlich gesichert.

Zusätzlich erfolgte i.R. eines regionalplanerischen Abweichungsantrag die Umwandlung von rd. 6 ha Siedlungsfläche in "Fläche für die Landwirtschaft" in einem Bereich mit Böden vergleichbarer Qualität (vgl. Begründung zum Bebauungsplan), also die langfristige planungsrechtliche Sicherung der Böden vor einer baulichen Inanspruchnahme.

Demnach erfolgt unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen eine hinreichende Minderung und Ausgleich des Schutzguts Boden.

Für die Stadt Stadtallendorf,

Büro Groß & Hausmann Weimar/Lahn im September 2022

**Anlage:**

Karte II: Grünordnungsplan - Kartenteil