

**Stadt Hanau**

**Stadtteil Hanau**

**Bebauungsplan Nr. 7.2.1**  
**„Dienstleistungszentrum am Bahnhof“**

**EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

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

Auftrags-Nr.: PC10035-P  
Bearbeitet: August 2024

## Inhaltsverzeichnis

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.  | Vorbemerkungen.....                    | 3  |
| 2.  | Aufgabenstellung und Zielsetzung.....  | 3  |
| 3.  | Bewertungsmethodik.....                | 3  |
| 4.  | Bewertung – Bestand.....               | 4  |
| 5.  | Bewertung – Planung.....               | 9  |
| 5.1 | Zusatzbewertung gemäß Anlage 2 KV..... | 11 |
| 6.  | Ergebnis.....                          | 13 |

### Abbildungsverzeichnis:

|           |  |
|-----------|--|
| Seite 4:  | Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 7.2 „Bahnhofsvorplatz“ mit Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurf Nr.7.2.1. „Dienstleistungszentrum am Bahnhof“                                   |
| Seite 5:  | Farbige Darstellung der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans Nr. 7.2 „Bahnhofsvorplatz“ mit Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurf Nr.7.2.1. „Dienstleistungszentrum am Bahnhof“ |
| Seite 7:  | Luftbild- Befliegung im Zeitraum von 22./28.03./15.05./14./17.06.2022 mit Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurf 7.2.1 „Dienstleistungszentrum am Bahnhof“                         |
| Seite 10: | Bebauungskonzept „Haus rund um das Erwerbsleben“   |

### Tabellenverzeichnis:

|           |                                  |
|-----------|----------------------------------|
| Seite 8:  | Tabelle der Bestandsbilanzierung |
| Seite 12: | Tabelle der Planungsbilanzierung |

## 1. Vorbemerkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7.2.1 „Dienstleistungszentrum am Bahnhof“ soll ein innovatives gemeinsames Dienstleistungszentrum der Bundesagentur für Arbeit (BA) und der Stadt Hanau „Rund-um-das-Arbeitsleben“ entstehen. So soll durch die geplante Neubebauung eine bürgerfreundliche und transparente Verwaltung bei gleichzeitiger städtebaulicher und wirtschaftlicher Aufwertung des Gebietes vorbereitet werden.

Im Rahmen der hier vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung der naturschutzfachlichen Auswirkungen besteht eine Besonderheit dahingehend, dass die Fläche des o. g. Bebauungsplanes Nr. 7.2.1 „Dienstleistungszentrum am Bahnhof“ innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegt.

Hierbei handelt es sich um den **Bebauungsplan Nr. 7.2 „Bahnhofsvorplatz“** aus dem Jahre 1978. Da die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht den Anforderungen an die geplanten grundstücksübergreifenden Nutzungen des hier vorgesehenen neuen Dienstleistungszentrums genügen, bedarf es der Überplanung.

Für die vorliegende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bedeutet dies, dass bei der nachfolgenden Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs eine Gegenüberstellung zwischen den derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1978 und den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes Nr. 7.2.1 zum neuen Dienstleistungszentrum vorzunehmen ist.

## 2. Aufgabenstellung und Zielsetzung

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

Die bei hier vorliegender Bilanzierung erarbeitete Vergleichsberechnung zwischen bestehendem Baurecht aus dem Jahre 1978 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 formal 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 Bauleitplanung zu erstellende Bilanzierung an der Kompensationsverordnung des Landes Hessen orientiert. Die **„Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen“** (Kompensationsverordnung-KV) wurde am 26.10.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen veröffentlicht und ersetzt die alte Verordnung aus dem Jahre 2005.



Wie ausgeführt, erfolgt im vorliegenden Fall eine vergleichende Gegenüberstellung zwischen den derzeit geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7.2 und den im Bebauungsplan Nr. 7.2.1 zum neuen Dienstleistungszentrum getroffenen Festsetzungen und Nutzungen. Nachfolgend werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 7.2 kurz erörtert und den Nutzungstypen aus der Kompensationsverordnung 2018 zugeordnet:



-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7.2.1 „Dienstleistungszentrum am Bahnhof“
-  Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf – Verwaltung
-  Kerngebiet
-  Verkehrsfläche / Fußweg
-  Grünfläche - Grünanlage

*Farbige Darstellung der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans Nr. 7.2 „Bahnhofsvorplatz“ mit Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr.7.2.1. „Dienstleistungszentrum am Bahnhof“ (eigene Darstellung)  
Quelle Bebauungsplan: Stadt Hanau*

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

### **A. Straßenverkehrsfläche / Fußweg**

Die im Bebauungsplan Nr. 7.2 festgesetzten Verkehrsflächen werden der **Biotoptypnummer 10.510** mit einer Wertigkeit von **3 Wertpunkten** je Flächeneinheit zugerechnet. Gemäß Anlage 3 der Kompensationsverordnung handelt es sich bei dieser Typnummer um nahezu versiegelte Flächen wie Asphalt oder Pflaster.

### **B. Grünflächen/Grünanlage**

Die zeichnerisch festgesetzte Grünfläche verläuft angelagert an die beiden im Geltungsbereich befindlichen Straßenflächen und weist im Durchschnitt eine Breite von ca. 9 m auf. Die Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 7.2 mit einem Einschrieb „Pflanzgebot für Bäume und Sträucher“ konkretisiert. Darüberhinausgehende textliche Festsetzungen werden auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 7.2 „Bahnhofsvorplatz“ zu dieser Fläche nicht getroffen.

Unter Einbeziehung der Randnutzung und der Breite dieser Grünfläche erfolgt die Zuordnung gemäß Kompensationsverordnung unter die **Typnummer 11.221**. Hierbei handelt es sich um gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich bzw. innerstädtische Straßenbegleitgrünflächen. Die Wertigkeit dieser Struktur wird mit **14 Wertpunkten** je Flächeneinheit angegeben.

### **C. Bauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfes**

Der östliche Teil des Plangebietes ist im bestehenden Bebauungsplan Nr. 7.2 als Bereich für „Bauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfes - Verwaltung“ festgesetzt.

Gemäß der im Planbild eingetragenen Nutzungsschablone wird für diese Gemeinbedarfsfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Da für diese zulässige bauliche Entwicklung keine weitere textliche Festsetzung besteht, erfolgt die Zuordnung dieses Flächenanteils unter die **Biotoptypnummer 10.710** mit einer Wertigkeit von **3 Wertpunkten** je Flächeneinheit. Hierbei handelt es sich um überbaute Flächen deren Dachflächen nicht begrünt sind.

### **D. Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl innerhalb der Gemeinbedarfsfläche**

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) darf die zulässige Grundfläche i.d.R. z. B. durch die Grundfläche von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten überschritten werden.

Allerdings ist für den Bebauungsplan Nr. 7.2 die Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1977 anzuwenden, der zufolge auf die zulässige bzw. festgesetzte Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht anzurechnen sind. Demgegenüber darf gemäß der heute anzuwendenden Baunutzungsverordnung

(BauNVO 2017) die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der dort bezeichneten Anlagen um bis zu 50 von 100 und bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden; sofern der Bebauungsplan keine andere diesbezügliche Festsetzung trifft.

Bei Betrachtung des nachfolgend eingefügten Luftbildes zeigt sich, dass ein erheblicher Teil der Fläche für den Gemeinbedarf durch bauliche oder sonstige Nutzungen überplant ist. So wird hier für die Einstufung die Annahme getroffen, dass über die festgesetzte zulässige Grundfläche hinaus weitere Flächen, z.B. in Form von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, versiegelt worden sind und bis zu 80 % der Fläche hierfür genutzt wird.

Dieser Flächenanteil wird zwei verschiedenen Biotopstrukturen zugerechnet. Zum einen der **Biototypnummer 10.510** bei der es sich um versiegelte Flächen wie Pflaster oder Asphalt handelt. Die restlichen 50 % dieser zusätzlich versiegelten Flächen werden der **Biototypnummer 10.530** zugerechnet. Hierbei handelt es sich um Schotter, Kies und Sandflächen bzw. Wege. Die Wertigkeiten dieser beiden Biotopstrukturen betragen **3 bzw. 6 Flächenwertpunkte**

Diese differenzierte Zuordnung resultiert aus der Gegebenheit, dass diese Flächen nicht allesamt komplett versiegelt wurden, sondern auch wasserdurchlässige Bereiche entstanden sind.



Luftbild Befliegung im Zeitraum von 22./28.03./15.05./14./17.06.2022 mit Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurf 7.2.1 „Dienstleistungszentrum am Bahnhof“  
Quelle: Stadt Hanau

### E. Grundstücksfreifläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche

Die Einordnung der Grundstücksfreifläche erfolgt unter die **Biotoptypnummer 11.221** mit einer Wertigkeit von **14 Wertpunkten**. Hierbei handelt es sich um gärtnerisch

gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich bzw. kleinere öffentliche Grünanlagen. Betrachtet man sich die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7.2 „Bahnhofsvorplatz“ so wird hier geregelt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu 20 % bis 40 % als „Grünfläche“ anzulegen und zu unterhalten sind. Diese Grünflächen sollen einen 25 %igen Baum- und Strauchbesatz einschließen.

### F. Kerngebietsfläche

In der im Planbild eingefügten Nutzungsschablone wird für das Kerngebiet eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Analog zur Einstufung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche erfolgt die Zuordnung dieser überbauten Flächen unter die **Biotoptypnummer 10.710** (überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt) mit einer Wertigkeit von **3 Wertpunkten**.

### G. Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Kerngebiet

Unter Berücksichtigung der hohen Versiegelungsanteile (GRZ 0,7) wird die hier zu bewertende Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch weitere baulich genutzte bzw. versiegelte Flächen auf einen Gesamtanteil von 80% der Baufläche eingerechnet. Dieser 10 %ige Anteil der Baugrundstücksfläche wird der **Biotoptypnummer 10.530** mit einer Wertigkeit von **6 Wertpunkten** zugerechnet. Hierbei handelt es sich um wasserdurchlässige Flächenbefestigungen wie Schotter und Kies. Die Einstufung resultiert ebenfalls aus der realen Situation, aus der erkennbar wird, dass Teilflächen mit einem Schotterbelag befestigt sind (siehe eingefügtes Luftbild).

### H. Grundstücksfreifläche im Kerngebiet

Die zu begrünende Grundstücksfreifläche wird, wie bei der Fläche für Gemeinbedarf, der **Biotoptypnummer 11.221** mit einer Wertigkeit von **14 Wertpunkten** zugerechnet.

### Tabelle der Bestandsbilanzierung

| Lfd. lit.<br>im Text | Typ - Nr.<br>gemäß KV 2018 | Wertpunkt<br>je m <sup>2</sup> | Zusatz-<br>bew. + / - | Fläche<br>m <sup>2</sup> | Punktwert<br>der Fläche |
|----------------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------|
| A                    | 10.510                     | 3                              |                       | 3.189                    | 9.567                   |
| B                    | 11.221                     | 14                             |                       | 2.494                    | 34.916                  |
| C                    | 10.710                     | 3                              |                       | 2.972                    | 8916                    |
| D                    | 10.510                     | 3                              |                       | 1.486                    | 4.458                   |
|                      | 10.530                     | 6                              |                       | 1.486                    | 8.916                   |
| E                    | 11.221                     | 14                             |                       | 1.485                    | 20.790                  |
| F                    | 10.710                     | 3                              |                       | 2.978                    | 8.934                   |
| G                    | 10.530                     | 6                              |                       | 425                      | 2550                    |
| H                    | 11.221                     | 14                             |                       | 851                      | 11.914                  |
| Gesamtfläche:        |                            |                                |                       | <b>17.366</b>            |                         |
| Gesamtwert:          |                            |                                |                       |                          | <b>110.961</b>          |

Bei der Multiplikation aller Flächen mit den zugeordneten Wertigkeiten der KV zeigt sich, dass der Bestandwert der hier vorliegenden Planungsfläche eine Wertigkeit 110.961 Ökowertpunkten aufweist.

## 5. Bewertung – Planung

(Bebauungsplanentwurf Nr. 7.2.1 „Dienstleistungszentrum am Bahnhof“)

Die sich aus der Planung bzw. aus den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7.2.1 „Dienstleistungszentrum am Bahnhof“ 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 D bezieht sich auf die eingefügte Tabelle (Seite 13) zur Planungsbilanzierung*

### A. Öffentliche Verkehrsfläche

Die beiden Straßen „Am Hauptbahnhof“ und „Boschstraße“ werden als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Im Bereich der „Boschstraße“ sowie im Eckbereich der „Bahnhofstraße“ werden zusätzlich zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Die Bäume entlang der „Boschstraße“ befinden sich dabei innerhalb einer zusammenhängenden Grünfläche, die auch vermessungstechnisch erfasst worden ist. Resultierend aus dieser Gegebenheit und dem Erhalt dieser Bäume erfolgt eine differenzierte Betrachtung dieser Verkehrsfläche im Rahmen der Biotoptypenzuordnung. So werden die Versiegelungsflächen der Straße der **Biotoptypnummer 10.510** mit **3 Wertpunkten** zugerechnet.

Die unterhalb der Bäume eingemessenen Grünbereiche mit einer Größenausdehnung von ca. 800 m<sup>2</sup> werden der **Biotoptypnummer 11.221** mit einer Wertigkeit von **14 Wertpunkten** zugerechnet. Analog der Bestandsbewertung des Bebauungsplanes 7.2 „Bahnhofsvorplatz“ erfolgt die Einordnung dieser zusammenhängenden Baumscheiben/Verkehrsbegleitgrünflächen als „kleine öffentliche Grünanlage“ bzw. „Straßenbegleitgrün“.

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume wurden weder bei der Bestandsermittlung noch bei der Planungseinstufung gesondert eingerechnet.

### B. Fläche für den Gemeinbedarf / Dienstleistungszentrum

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine Grundflächenzahl von 0,7 im Bebauungsplan Nr. 7.2.1 festgesetzt. Für diese Flächen erfolgt ebenfalls eine differenzierte Zuordnung.

So wird durch die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sichergestellt, dass die Dachfläche extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten ist. Auch enthält die textliche Festsetzung eine Ausnahme dieser Begrünung für technische Dachaufbauten sowie Belichtungsflächen. So wird im speziellen Fall hier die Annahme getroffen, dass ca. 70 % der Dachflächen begrünt werden.

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

Die restlichen 30 % der Dachfläche werden der **Biotoptypnummer 10.710** mit einer Wertigkeit von **3 Wertpunkten** zugerechnet. Hierbei handelt es sich um Dachflächen die keiner Begrünung unterliegen.

Die für die Gebäude zusätzlich festgesetzte Fassadenbegrünung wird im Rahmen der nachfolgend erläuterten Zusatzbewertung (Punkt 5.1) einbezogen.



Bebauungskonzept „Haus rund um das Erwerbsleben“  
Quelle: BFU Aachen GmbH

### C. Überschreitung der festgesetzten GRZ innerhalb der Gemeinbedarfsfläche

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 sowie durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf. Wie auch bei der Bestandsbewertung des Altbebauungsplanes wird auch hier für diese Überschreitungsflächen eine Mischbewertung aus den **Biotoptypnummern**

**10.510** sowie **10.530** vorgenommen (gänzlich versiegelte Fläche sowie um wasser-durchlässige Bereiche).

#### **D. Grundstücksfreifläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche**

Die restlichen 10 % der Baugrundstücksfläche (ca. 1.337 m<sup>2</sup>) werden der **Bio-toptypnummer 11.221** mit **14 Wertpunkten** zugerechnet (gärtnerisch gepflegten Analgen im besiedelten Bereich). Gemäß der textlichen Festsetzung zur Grundstücks-freiflächenbegrünung sind die nicht überbauten bzw. befestigten Baugrundstücke als „Grünfläche“ anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 15 % dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen zu bepflanzen und im Bestand unterhalten.

#### **5.1 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 und Randnutzung wird kein Erfordernis gesehen hier eine besondere Landschaftsbildanalyse bzw. eine Zusatzbewertung des Landschaftsbildes/Ortsbildes vorzunehmen. So werden durch die Überplanung des bestehenden Bebauungsplanes keine baulichen Entwicklungen vorbereitet, die zu einer negativen Ortsbildsituation beitragen bzw. zu einer erheblich unvollständigen Bewertung führen.

#### Vernetzung/Zerschneidung

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

## Klima

Zusätzlich zu den Grundeinstufungen erfolgt für den Anteil der Gebäudeflächen eine **Zusatzbewertung** für die festgesetzte **Fassadenbegrünung**. So sind mit Ausnahme von Glasfassaden zusammenhängende öffnungs- bzw. fensterlose Wandabschnitte mit einer Fläche von mindestens 50 m<sup>2</sup> mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen flächig und dauerhaft zu begrünen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1 m<sup>2</sup> herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.

Gemäß Anlage 2 Ziffer 2.3 i.V.m. Ziffer 2.2.3 (Klimawirkungen) der Kompensationsverordnung erfolgt daher für diese Fassadenbegrünung eine Aufwertung von 1 Wertpunkt für den Flächenanteil der geplanten Gebäude. Hierdurch wird den positiven Wirkungen einer begrünten Fassade auf das örtliche Klima (Minimierung der Fassadenaufheizung, Filterwirkung durch Bindung von Luftschadstoffen und Feinstaub usw.) Rechnung getragen.

## 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

Bei der Zusatzbewertung „Bodenfunktion“ ist gemäß der Kompensationsverordnung die mögliche Veränderung des Ertragspotenzials zu bewerten, soweit die Ertragsmesszahl (EMZ) je Ar unter 20 bzw. über 60 liegt. Diese erforderliche Zusatzbewertung bedingt also eine Betrachtung der so genannten Ertragsmesszahl. Gemäß der durchschnittlichen Ertragsmesszahlen der Gemarkungen vom 1. Januar 2022 des Hessischen Ministeriums der Finanzen liegt die Ertragsmesszahl der Gemarkung Hanau bei „44“. Der Parameter der EMZ bedingt im vorliegenden Fall also keine Zusatzbewertung.

In der Ziffer 2.3 (Korrekturzuschlag oder Korrekturabschlag) der Anlage 2 der KV wird zur Bodenfunktion zusätzlich erörtert, dass bei einer Eingriffsfläche von über 10.000 m<sup>2</sup> die Bewertung in einem eigenen Gutachten vorzunehmen ist. Bei Betrachtung der Größe des Geltungsbereichs zeigt sich, dass beim Bebauungsplan Nr. 7.2.1 „Dienstleistungszentrum am Bahnhof“ eine Gesamtfläche von 17.366 m<sup>2</sup> überplant wird. Betrachtet man sich die überplante Fläche allerdings unter dem Gesichtspunkt der Beeinträchtigung von Bodenfunktionen so ist zu erkennen, dass der durch die Planung beeinträchtigte Flächenanteil weit unter den o.g. 10.000 m<sup>2</sup> liegt. So ist der überwiegende Teil des Plangebietes versiegelt oder befestigt und hat somit bereits jegliche Bodenfunktionen verloren.

Auch in der Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut „Boden“ vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden wird dargelegt, dass bei der Bodenkompensation nur diejenigen Bodenfunktionen zu betrachten sind, die durch den Eingriff beeinträchtigt werden.

Auch bleibt zu erwähnen, dass durch die bestehende starke anthropogene Vorprägung des Gesamtgeländes eine Zusatzbewertung für die Bodenfunktionen grundsätzlich nicht sachgerecht wäre. Die Reaktivierung bzw. Überbauung solcher bereits vorgeprägter Standorte mit hohen Versiegelungsflächen ist der Neuausweisung von Bauflächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zwingend Vorrang einzuräumen.

Eine Zusatzbewertung bzw. ein eigenständiges Gutachten wird somit nicht erforderlich.

### Randwirkungen

Auch für die unter Anlage 2 Ziffer 2 aufgeführten „sonstigen Randwirkungen“ sowie „besondere örtliche Situationen“ und „Vorkommen invasiver Pflanzenarten“ erfolgt auf Ebene der hier vorliegenden Zusatzbewertung keine Berücksichtigung. Auch hier liegt die Begründung in der derzeitigen Nutzung des Areals.

### **Tabelle der Planungsbilanzierung**

| Lfd. lit<br>im Text | Typ - Nr.<br>gemäß KV 2018 | Wertpunkt<br>je m <sup>2</sup> | Zusatz-<br>bew. + / - | Fläche<br>m <sup>2</sup> | Punktwert<br>der Fläche |
|---------------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------|
| A                   | 10.510                     | 3                              |                       | 3.196                    | 9.588                   |
|                     | 11.221                     | 14                             |                       | 807                      | 11.298                  |
| B                   | 10.720                     | 19                             | 1                     | 6.548                    | 130.960                 |
|                     | 10.710                     | 3                              | 1                     | 2.806                    | 11.224                  |
| C                   | 10.510                     | 3                              |                       | 1.336                    | 4.008                   |
|                     | 10.530                     | 6                              |                       | 1.336                    | 8.016                   |
| D                   | 11.221                     | 14                             |                       | 1.337                    | 18.718                  |
| Gesamtfläche:       |                            |                                |                       | <b>17.366</b>            |                         |
| Gesamtwert:         |                            |                                |                       |                          | <b>193.812</b>          |

Wie die Tabelle der Planungsbilanzierung zeigt, werden durch die Planung Ökowertpunkte in einer Größenordnung von ca. 193.812 Wertpunkten generiert.

## **6. Ergebnis**

Bei der Gegenüberstellung der unter Pkt. 4 und 5 ermittelten Ökowertpunkte ergibt sich für das Bebauungsplangebiet Nr. 7.2.1 „Dienstleistungszentrum am Bahnhof“ folgender Sachverhalt:

Bestandsbewertung: 110.961 Wertpunkte  
Planungsbewertung: 193.812 Wertpunkte

+ 82.851 Wertpunkte

Aus der Vergleichsberechnung ergibt sich, dass durch den hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 7.2.1 keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Vergleich

zum bestehenden Baurecht ermöglicht werden. So erfolgt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7.2.1 „Dienstleistungszentrum am Bahnhof“ sogar eine Aufwertung um **ca. 82.000 Wertpunkten** im Vergleich zur Bestandswertigkeit.

Diese Aufwertung resultiert in erster Linie aus der festgesetzten Dachbegrünung für die geplante Neubebauung, die in der Systematik des angewandten Bewertungsverfahrens der KV eine hohe ökologische Wertigkeit (19 Wertpunkte je m<sup>2</sup>) beinhaltet. Somit bedarf es keiner weiteren Ausgleichsflächen zur Kompensation.