



# STADT AHAUS

## DER BÜRGERMEISTER

STADT AHAUS

FACHBEREICH STADTPLANUNG

---

Zuordnung nach § 9 (1a) BauGB  
bei der Aufstellung  
des Bebauungsplans Nr. 73  
- Gerwinghook -  
der Stadt Ahaus  
(Entwurf)

Verfahrensstand: Planentwurfs- und Ausle-  
gungsbeschluss

Datum: Februar 2014

Bearbeitet: Fleige

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>2</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>2</b>
<b>Kartenverzeichnis</b> .....	<b>2</b>
<b>Anlagen</b> .....	<b>2</b>
<b>A. Einleitung</b> .....	<b>3</b>
<b>B. Baubedingte Ausgleichsflächen</b> .....	<b>4</b>
1. Bewertung der baubedingten Eingriffsflächen.....	4
2. Bewertung der baubedingten Ausgleichsflächen .....	4
3. Zuordnung der baubedingten Ausgleichsflächen .....	5
<b>C. Erschließungsbedingte Ausgleichsflächen</b> .....	<b>6</b>
1. Bewertung der erschließungsbedingten Eingriffsflächen .....	6
2. Bewertung der erschließungsbedingten Ausgleichsflächen .....	7
3. Zuordnung der erschließungsbedingten Ausgleichsflächen.....	7

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bewertung der baubedingten Eingriffsflächen im Ausgangszustand .....	4
Tabelle 2: Bewertung der baubedingten Eingriffsflächen gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans .....	4
Tabelle 3: Baubedingte Eingriffsflächenbilanz .....	4
Tabelle 4: Bewertung der baubedingten Ausgleichsflächen im Ausgangszustand .....	5
Tabelle 5: Bewertung der baubedingten Ausgleichsflächen gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans....	5
Tabelle 6: Baubedingte Ausgleichsflächenbilanz.....	5
Tabelle 7: Bewertung der erschließungsbedingten Eingriffsflächen im Ausgangszustand .....	6
Tabelle 8: Bewertung der erschließungsbedingten Eingriffsflächen gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans .....	6
Tabelle 9: Erschließungsbedingte Eingriffsflächenbilanz.....	6
Tabelle 10: Bewertung der erschließungsbedingten Ausgleichsflächen im Ausgangszustand.....	7
Tabelle 11: Bewertung der erschließungsbedingten Ausgleichsflächen gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans .....	7
Tabelle 12: Erschließungsbedingte Ausgleichsflächenbilanz .....	7

## Kartenverzeichnis

## Anlagen

## A. Einleitung

Da die Maßnahmen zum Ausgleich auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (Eingriffsflächen), nur zum Teil ausreichen, die zu erwartenden Eingriffe auszugleichen, sind die Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle im Plangebiet den Grundstücken in den Teilen des Plangebiets, die Eingriffe i. S. des § 14 (1) BNatSchG erwarten lassen, gesammelt zugeordnet (siehe Text Nr. 15 und Nr. 16).

Die Zuordnung nach § 9 (1a) BauGB erfolgt getrennt nach

- baubedingten Eingriffen und
- erschließungsbedingten Eingriffen

(= zuordnungsrelevante Eingriffe) auf der Grundlage gesonderter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzen. Die erschließungsbedingten Eingriffe sind beschränkt auf Erschließungsanlagen i. S. des § 127 (2) BauGB. Sonstige erschließungsbedingte Eingriffe, d. h. Eingriffe durch Erschließungsanlagen, die keine Erschließungsanlagen i. S. des § 127 (2) BauGB sind, bleiben unberücksichtigt, da sie nicht beitragsfähig sind und somit kein Zuordnungsbedürfnis besteht. Erschließungsanlagen, die keine Erschließungsanlagen i. S. des § 127 (2) BauGB sind, sind

- selbstständig geführte Geh- und Radwege,
- Wertstoffsammelanlagen,
- Trafostationen.

Die Zuordnung der baubedingten Eingriffe ist Voraussetzung für die in § 135a (2) BauGB vorgesehene Ersatzvornahme durch die Stadt Ahaus sowie deren Refinanzierung nach Maßgabe des Ortsrechts. Die Zuordnung der erschließungsbedingten Eingriffe i. S. des § 127 (2) BauGB ist rechtlich nicht erforderlich, erfolgt jedoch zur Klarstellung bzw. zur Schaffung von Rechtssicherheit.

Die Sammelzuordnung ist aus folgenden Gründen vertretbar:

1. Die Abgrenzung des Untersuchungsraums gewährleistet, dass nur Flächen erfasst werden, die Eingriffe verursachen.
2. Die unterschiedliche Schwere des Eingriffs wird durch die getrennte Bilanzierung von baubedingten und erschließungsbedingten Eingriffen angemessen berücksichtigt.

## B. Baubedingte Ausgleichsflächen

### 1. Bewertung der baubedingten Eingriffsflächen

Die nachfolgende Bewertung der baubedingten Eingriffsflächen im Ausgangszustand (Tabelle 1) sowie gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans (Tabelle 2) beruht auf Tabelle 2 des Umweltberichts.

**Tabelle 1: Bewertung der baubedingten Eingriffsflächen im Ausgangszustand**

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biototyp	Fläche	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
(s. Karte 1)	(lt. Biotop-typenwertliste)	(lt. Biototypenwertliste)	(m <sup>2</sup> )	(lt. Biotop-typenwertliste)		(Sp 5xSp 6)	(Sp 4xSp 7)
	3.1	Acker, intensiv	7.480	2	1	2,0	14.960
Baubedingte Eingriffsfläche gesamt: (Summe Sp 4)			7.480	Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)			14.960

**Tabelle 2: Bewertung der baubedingten Eingriffsflächen gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans**

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biototyp	Fläche	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
(s. Karte .....)	(lt. Biotop-typenwertliste)	(lt. Biototypenwertliste)	(m <sup>2</sup> )	(lt. Biotop-typenwertliste)		(Sp 5xSp 6)	(Sp 4xSp 7)
		WA-Gebiet	7.480				7.480
	1.1	- versiegelte Fläche (zu 50%)	3.740	0	1	0,0	0
	4.3	- Zier- und Nutzgarten, strukturarm (zu 50%)	3.740	2	1	2,0	7.480
Baubedingte Eingriffsfläche gesamt:			7.480	Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)			7.480

**Tabelle 3 Baubedingte Eingriffsflächenbilanz**

<b>Baubedingte Eingriffsflächenbilanz</b> (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)	<b>-7.480</b>
---	---------------

Danach ergibt sich für die baubedingten Eingriffsflächen ein ökologisches Defizit von 7.480 Werteeinheiten.

### 2. Bewertung der baubedingten Ausgleichsflächen

Maßnahmen zum Ausgleich sind vorgesehen auf von der Stadt Ahaus bereitgestellten Flächen am nordwestlichen Siedlungsrand. Die Fläche ist als *öffentliche Grünfläche* festgesetzt und mit der Festsetzung *freiwachsende Hecke* überlagert. Art und Umfang der Anpflanzung ist durch Text geregelt (siehe Text Nr. 12). Für die Zuordnung ist eine Teilfläche gebildet worden, deren Aufwertungspotential annähernd dem ökologischen Defizit entspricht, das erforderlich ist, um die baubedingten Eingriffe auszugleichen.

Die nachfolgende Bewertung der baubedingten Ausgleichsfläche im Ausgangszustand (Tabelle 4) sowie gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans (Tabelle 5) beruht ebenfalls auf Tabelle 2 des Umweltberichts.

**Tabelle 4: Bewertung der baubedingten Ausgleichsflächen im Ausgangszustand**

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biototyp	Fläche	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
(s. Karte 2 P+Eplan)	(lt. Biotop-typenwertliste)	(lt. Biototypenwertliste)	(m <sup>2</sup> )	(lt. Biotop-typenwertliste)		(Sp 5xSp 6)	(Sp 4xSp 7)
	3.1	Acker, intensiv	2.494	2	1	2	4.988
Baubedingte Ausgleichsfläche gesamt: (Summe Sp 4)			2.494	Gesamtflächenwert C: (Summe Sp 8)		4.988	

**Tabelle 5: Bewertung der baubedingten Ausgleichsflächen gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans**

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biototyp	Fläche	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
(s. Karte 3 P+Eplan)	(lt. Biotop-typenwertliste)	(lt. Biototypenwertliste)	(m <sup>2</sup> )	(lt. Biotop-typenwertliste)		(Sp 5xSp 6)	(Sp 4xSp 7)
	7.2	Hecke mit lebensraumtyp. Gehölzen > 50 %	2.494	5,0	1,0	5,0	12.470
Baubedingte Ausgleichsfläche gesamt: (Summe Sp 4)			2.494	Gesamtflächenwert D: (Summe Sp 8)		12.470	

**Tabelle 6: Baubedingte Ausgleichsflächenbilanz**

<b>Baubedingte Ausgleichsflächenbilanz</b> (Gesamtflächenwert D – Gesamtflächenwert C)	<b>7.482</b>
--	--------------

Danach ist das erwartende ökologische Defizit durch die baubedingten Eingriffsflächen in Höhe von 7.480 Werteeinheiten (Tabelle 3), unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Plangebiet in gleicher Höhe (Tabelle 6), vollständig ausgeglichen.

### 3. Zuordnung der baubedingten Ausgleichsflächen

Die Zuordnung der baubedingten Ausgleichsflächen erfolgt durch Planzeichen (AF1) und Text (siehe Text Nr. 15).

## C. Erschließungsbedingte Ausgleichsflächen

### 1. Bewertung der erschließungsbedingten Eingriffsflächen

Die nachfolgende Bewertung der erschließungsbedingten Eingriffsflächen im Ausgangszustand (Tabelle 7) sowie gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans (Tabelle 8) beruht ebenfalls auf Tabelle 2 des Umweltberichts.

**Tabelle 7: Bewertung der erschließungsbedingten Eingriffsflächen im Ausgangszustand**

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biototyp	Fläche	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
(s. Karte 2 P+Eplan)	(lt. Biotop-typenwertliste)	(lt. Biototypenwertliste)	(m <sup>2</sup> )	(lt. Biotop-typenwertliste)		(Sp 5xSp 6)	(Sp 4xSp 7)
	3.1	Acker, intensiv	930	2	1	2	1.860
Untersuchungsgebiet gesamt: (Summe Sp 4)			930	<b>Gesamtflächenwert E:</b>		(Summe Sp 8)	<b>1.860</b>

**Tabelle 8: Bewertung der erschließungsbedingten Eingriffsflächen gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans**

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biototyp	Fläche	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
(s. Karte 2)	(lt. Biotop-typenwertliste)	(lt. Biototypenwertliste)	(m <sup>2</sup> )	(lt. Biotop-typenwertliste)		(Sp 5xSp 6)	(Sp 4xSp 7)
		Straßenverkehrsflächen - Verkehrsberuhigter Bereich					1.750
	1.1	- versiegelte Fläche	734	0	1	0,0	0
	1.2	- 7 Einzelbäume (Trauffläche 50 m <sup>2</sup> )	196	4	1	4,0	784
Erschließungsbedingte Eingriffsfläche gesamt: (Summe Sp 4)			930	<b>Gesamtflächenwert F:</b>		(Summe Sp 8)	<b>784</b>

**Tabelle 9: Erschließungsbedingte Eingriffsflächenbilanz**

<b>Erschließungsbedingte Eingriffsflächenbilanz</b> (Gesamtflächenwert F – Gesamtflächenwert E)	<b>- 1.076</b>
---	----------------

Danach ergibt sich für die erschließungsbedingten Eingriffsflächen ein ökologisches Defizit von 1.076 Werteeinheiten.

## 2. Bewertung der erschließungsbedingten Ausgleichsflächen

Maßnahmen zum Ausgleich sind vorgesehen auf von der Stadt Ahaus bereitgestellten Flächen am nordwestlichen Siedlungsrand. Die Fläche ist als *öffentliche Grünfläche* festgesetzt und mit der Festsetzung *freiwachsende Hecke* überlagert. Art und Umfang der Anpflanzung ist durch Text geregelt (siehe Text Nr. 12). Für die Zuordnung ist eine Teilfläche gebildet worden, deren Aufwertungspotential annähernd dem ökologischen Defizit entspricht, das erforderlich ist, um die erschließungsbedingten Eingriffe auszugleichen.

Die nachfolgende Bewertung der erschließungsbedingten Ausgleichsfläche im Ausgangszustand (Tabelle 10) sowie gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans (Tabelle 11) beruht ebenfalls auf Tabelle 2 des Umweltberichts.

**Tabelle 10: Bewertung der erschließungsbedingten Ausgleichsflächen im Ausgangszustand**

1 Flächen-Nr. <small>(s. Karte 2 P+Eplan)</small>	2 Code <small>(lt. Biotop- typen- wertliste)</small>	3 Biotoptyp <small>(lt. Biotoptypenwertliste)</small>	4 Fläche <small>(m<sup>2</sup>)</small>	5 Grundwert <small>(lt. Biotop- typen- wertliste)</small>	6 Gesamt- korrek- tur- faktor	7 Gesamt- wert <small>(Sp 5xSp 6)</small>	8 Einzel- flächen- wert <small>(Sp 4xSp 7)</small>
	3.1	Acker, intensiv	371	2	1	2	742
Erschließungsbedingte Ausgleichsfläche gesamt: <small>(Summe Sp 4)</small>			371	<b>Gesamtflächenwert G:</b> <small>(Summe Sp 8)</small>		<b>742</b>	

**Tabelle 11: Bewertung der erschließungsbedingten Ausgleichsflächen gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans**

1 Flächen-Nr. <small>(s. Karte 3 P+Eplan)</small>	2 Code <small>(lt. Biotop- typen- wertliste)</small>	3 Biotoptyp <small>(lt. Biotoptypenwertliste)</small>	4 Fläche <small>(m<sup>2</sup>)</small>	5 Grundwert <small>(lt. Biotop- typen- wertliste)</small>	6 Gesamt- korrek- tur- Faktor	7 Gesamt- wert <small>(Sp 5xSp 6)</small>	8 Einzel- flächen- wert <small>(Sp 4xSp 7)</small>
	7.2	Hecke mit lebensraumtyp. Gehölzen > 50 %	371	5,0	1,0	5,0	1.855
Erschließungsbedingte Ausgleichsfläche gesamt: <small>(Summe Sp 4)</small>			371	<b>Gesamtflächenwert H:</b> <small>(Summe Sp 8)</small>		<b>1.855</b>	

**Tabelle 12: Erschließungsbedingte Ausgleichsflächenbilanz**

<b>Erschließungsbedingte Ausgleichsflächenbilanz</b> <small>(Gesamtflächenwert H – Gesamtflächenwert G)</small>	<b>1.113</b>
---	--------------

Danach ist das erwartende ökologische Defizit durch die erschließungsbedingten Eingriffsflächen in Höhe von 1.076 Werteinheiten (Tabelle 9), unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Plangebiet in Höhe von 1.113 Werteinheiten (Tabelle 12), vollständig ausgeglichen.

## 3. Zuordnung der erschließungsbedingten Ausgleichsflächen

Die Zuordnung der baubedingten Ausgleichsflächen erfolgt durch Planzeichen (AF2) und Text (siehe Text Nr. 16).