

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Sülldorf 23 / Iserbrook 27

Textliche Kurzdokumentation zum
methodischen Ansatz und der Bilanzierung

Auftraggeber:

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG
Bezirksamt Altona
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Abteilung Landschaftsplanung SL3

Auftragnehmer:

OECOS GmbH



Stand: 02.05.2022

Bestandsbewertung

- Wertung der Faktoren „Boden“ sowie „Pflanzen- und Tierwelt“ im Geltungsbereich des B-Plans entsprechend des Staatsrätemodells der FHH von 1991 (SRM) auf Basis Biototypenerfassung bzw. Biotopbewertung zum Bebauungsplanverfahren Sülldorf 23 / Iserbrook 27 von 2018 und des Gutachtens zum Gehölzbestand zum Bebauungsplanverfahren Sülldorf 23 / Iserbrook 27 von 2018
- Definition von Grundstücken, die sich teilweise aus mehreren Flurstücken zusammensetzen und einem Eigentümer zugehören (vgl. *Tabellenblatt 1: Übersicht und Karte Bereichseinteilung*)
- Einordnung der Grundstücke in maximal zwei Wertstufen-Einheiten zur Vereinfachung der Bilanzierung
- Vergabe der Wertigkeit der bebauten Einheit (Gebäudeflächen) mit niedrigster Wertstufe 0 für die beiden Faktoren
- Vergabe der Wertigkeit der nicht bebauten Fläche (Freiflächen) auf Basis der ermittelten Biototypausprägung, des Gehölzbestands und des Anteils an teilversiegelter Fläche für die beiden Faktoren
- Kartografische Darstellung der Bestandsbewertung in einer Kartendarstellung für die beiden Faktoren „Boden“ (*Karte Bestandsbewertung Boden*) sowie „Pflanzen- und Tierwelt“ (*Karte Bestandsbewertung Pflanzen- und Tierwelt*)

Eingriffsbilanzierung

- Aus § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB („*Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.*“) folgt, dass ...
 - a) ... keine Eingriffsrelevanz vorliegt, wenn die Grundflächenzahl der bestehenden Planrechts mit dem zukünftigen Planrecht identisch ist
 - b) ... keine Eingriffsrelevanz vorliegt, wenn der vorliegende bebaute Anteil bereits höher ist als die maximal zulässige Bebauung nach zukünftigen Planrecht
 - c) ... eine Eingriffsrelevanz vorliegt, wenn die Grundflächenzahl bzw. maximal zulässige Versiegelung des zukünftigen Planrechts höher ist als das bestehende Planrecht
 - d) ... ausschließlich die nach Umsetzung des zukünftigen Planrechts zusätzlich bebaubare Fläche einen Ausgleich erfordert
- Definition und geografische Abgrenzung der Teilbereiche „Bebauung“ gegenüber „Straßenerweiterung“
- Kartendarstellung der Bereiche „Bebauung“ und „Straßenerweiterung“ als auch der Grundstücks-Bezeichnungen mit zugehörigen Flurstücksnummern (*Karte Bereichseinteilung*)
- Separate Eingriffsbilanzierung je Bereich nach folgendem Muster:

Bereich „Bebauung“

- Grafische Berechnung der Flächengrößen eines Grundstücks für den Bereich „Bebauung“ (*Tabellenblatt 1 bzw. 2 Spalte „Fläche Bebauung“*)
- Gegenüberstellung der Grundflächenzahlen des bestehenden Planrechts mit dem zukünftigen Planrecht (*Tabellenblatt 1 Spalten „Grundflächenzahl“*)
- Bestimmung des bereits durch Wege und Gebäude überbebauten Anteils eines Grundstücks (Versiegelungsanteil; *Tabellenblatt 1 Spalten „Versiegelung im Bestand“ und „Versiegelungsgrad im Bestand“*)
- Identifikation der Eingriffsrelevanz entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB (vgl. *Tabellenblatt 1 Spalten „Eingriffsrelevanz Bebauung“ und „Bemerkung“*), somit kein Ausgleich aufgrund ...
 - a) ... gleichbleibender Grundflächenzahl bei den Grundstücken 2159, 2161, 2163, 2352, 2373, 2410, 2420, 2424, 2505
 - b) ... Belange des Denkmalschutzes auf Grundstück 3379
 - c) ... Belange des Naturschutzes / der Wasserwirtschaft auf Grundstücken 3415, 3416
 - d) ... keiner faktischen Änderung des Planrechts im Bereich der Verkehrsinfrastruktur (S-Bahn) auf den Grundstücken 102, 2346, 2386, 2616, 2761, 2793
- Ermittlung der nach Umsetzung des B-Plans zusätzlich gegenüber dem bestehenden Planrecht der Bebauung zur Verfügung stehenden Fläche (*Tabellenblatt 1 Spalte „Fläche Bebauung“ x Tabellenblatt 1 Spalte „Differenz Versiegelungsgrad“ = Tabellenblatt 2 Spalte „Durch Planung zusätzlich zur Bebauung nutzbare Fläche“*)
- Bestimmung des entstehenden Wertverlusts auf diesem Flächenanteil getrennt für die Faktoren „Boden“ sowie „Pflanzen- und Tierwelt“ (*Tabellenblatt 2 Spalte „Durch Planung zusätzlich zur Bebauung nutzbare Fläche“ x Tabellenblatt 2 Spalte „Bestandswert SRM“ = Tabellenblatt 2 Spalte „Wertverlust durch Planung“*); der Bestandswert nach Staatsrätemodell geht aus dem nicht-bebauten Außenbereich des Grundstückes im Bereich „Bebauung“ hervor (vgl. *Karten Bestandsbewertung*)
- Anrechnung der textlich festgesetzten extensiven Begrünung von 60 % der Dachflächen, wobei realitätsnah davon auszugehen ist, dass zukünftig durchgehend eine moderne platzoptimierte Bauweise mit flachen bzw. gering geneigten Dächern im gesamten Geltungsbereich entstehen wird; diese Dachflächenbegrünung mit mind. 12 cm Aufbaustärke wird nach dem Staatsrätemodell mit der Wertstufe 3 für beide Faktoren „Boden“ sowie „Pflanzen- und Tierwelt“ eingestuft (*Tabellenblatt 2 Spalte „Fläche Bebauung“ x Tabellenblatt 1 Spalte „Grundflächenzahl Neu“ x 60 % x Punktwert 3 = Tabellenblatt 2 Spalte „Aufwertung durch Dachbegrünung“*)
- Anrechnung einer zu berücksichtigenden internen Ausgleichsfläche im Geltungsbereich von 70 m² auf Grundstück 2377 ($70 \text{ m}^2 \times 2 \text{ Pkt.} / \text{m}^2 = 140 \text{ Pkt.}$); diese Ausgleichsfläche wird dann auch bereits in der Berechnung der Fläche „Bebauung“ subtrahiert (vgl. *Tabellenblatt 1 Spalte „Fläche Bebauung“ Zeile 20*)
- Der entstehende Ausgleichsbedarf aufgrund einer gegenüber dem bestehenden Planrecht zusätzlich durch Bebauung beanspruchten Fläche ergibt sich unter Addition des Wertverlusts mit den Aufwertungen aus Dachbegrünung und internem Ausgleich (*Tabellenblatt 2 Spalte „Wertverlust durch Planung“ + Tabellenblatt 2 Spalte „Aufwertung durch Dachbegrünung“ + Tabellenblatt 2 Spalte „Aufwertung durch intern Ausgleich“ = Tabellenblatt 2 Spalte „Ausgleichsbedarf nach SRM“*)

Bereich „Straßenerweiterung“

- Grafische Berechnung der Flächengrößen eines Grundstücks für den Bereich „Straßenerweiterung“ (*Tabellenblatt 1 bzw. 3 Spalte „Fläche Straßenerweiterung“*)
- Bestimmung des bereits durch Wege und Gebäude bebauten Anteils im Bereich (Versiegelungsanteil)
- Gegenüberstellung der Grundflächenzahlen / höchstens zulässigen Versiegelung nach bestehendem Planrecht mit dem zukünftigen Planrecht; hierbei ist von einer möglichen vollständigen / hundertprozentigen Versiegelung im Bereich der Straßenerweiterungsfläche auszugehen (*Tabellenblatt 3 Spalten „Versiegelungsgrad“*)
- Identifikation der Eingriffsrelevanz entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB (*vgl. Tabellenblatt 3 Spalte „Eingriffsrelevanz Straßenerweiterung“*), somit kein Ausgleich aufgrund ...
 - a) ... höherem Versiegelungsgrad im Bestand (z.B. durch eine Asphaltdecke) bei den Grundstücken 2020 / 2499, 614 / 621
 - b) ... keiner faktischen Veränderung durch eine Straßenerweiterung auf den nicht davon betroffenen Grundstücken 102, 2346, 2386, 2616, 2761, 2793, 623, 627, 3415, 3416, 3445, 3357 / 3360 / 3361 / 3364, 3438 / 3439, 615 / 619 im Bereich „Bebauung“ abseits der Straßenerweiterung sowie der bestehenden Straßenverkehrsfläche Flurstück 3523
- Ermittlung der nach Umsetzung des zukünftigen Planrechts zusätzlich gegenüber dem bestehenden Planrecht im Bereich „Straßenerweiterung“ versiegelten Fläche (*Tabellenblatt 3 Spalte „Fläche Straßenerweiterung“ x Tabellenblatt 3 Spalte „Differenz Versiegelungsgrad“ = Tabellenblatt 3 Spalte „Durch Planung zusätzlich versiegelte Fläche“*)
- Bestimmung des entstehenden Wertverlusts auf diesem Flächenanteil getrennt für die Faktoren „Boden“ sowie „Pflanzen- und Tierwelt“ (*Tabellenblatt 3 Spalte „Durch Planung zusätzlich versiegelte Fläche“ x Tabellenblatt 3 Spalte „Bestandswert SRM“ = Tabellenblatt 3 Spalte „Wertverlust durch Planung“*); der Bestandswert nach Staatsrätemodell geht aus dem nicht-bebauten Freiflächenanteil des Grundstückes im Bereich „Straßenerweiterung“ hervor (*vgl. Karten Bestandsbewertung*)
- Der entstehende Ausgleichsbedarf aufgrund einer gegenüber dem bestehenden Planrecht zusätzlich versiegelten Fläche ist de facto gleich dem Wertverlust (*vgl. Tabellenblatt 3 Spalten „Wertverlust durch Planung“ und „Ausgleichsbedarf nach SRM“*)

Ausgleichsermittlung

- Berechnung des Ausgleichsbedarfs erfolgte getrennt für die Bereiche „Bebauung“ und „Straßenerweiterung“ (*Tabellenblatt 2 bzw. 3 Spalte „Ausgleichsbedarf nach SRM“*)
- Ermittlung des ausschlaggebenden Ausgleichsbedarfs durch Identifikation des höchsten Wertes unter den zwei Faktoren „Boden“ sowie „Pflanzen- und Tierwelt“; im vorliegenden Fall ist dieses immer der Faktor „Boden“
- Da außer anteilig auf Grundstück 2377 keine weiteren Möglichkeiten eines planinternen Ausgleichs auf den betreffenden Eingriffsgrundstücken bestehen, wird die Flächengröße für einen externen Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs berechnet; hierbei wird eine mögliche Aufwertung um 2 Pkt. / m² veranschlagt
- Für den Eingriff im Bereich „Bebauung“ ist bei einer möglichen Aufwertung von 2 Wertpunkten je m² ein externer Ausgleich für die Grundstücke 627, 2377, 2020 / 2499, 2500 von insgesamt 420 m² notwendig; hierbei wird bereits ein anteiliger interner Ausgleich auf 70 m² auf Grundstück 2377 berücksichtigt (*Tabellenblatt 4 Spalten „Bebauung“*)
- Für den Eingriff im Bereich „Straßenerweiterung“ ist ein entsprechender externer Ausgleich für die Eingriffe auf den Grundstücken 611, 613, 2023, 2159, 2161, 2163, 2352, 2354, 2356, 2358, 2360, 2363, 2365, 2373, 2375, 2377, 2410, 2420, 2424, 2500, 2505, 2812, 3379, 3446, 2387 / 2385 / 2813 / 2814 / 2381 / 2379, 2444 / 2090 / 2401 / 2399 / 2397, 2811 / 3469 / 3470 / 3471 / 3472, 3358 / 3359 / 3362 / 3363 / 3399 / 608 von insgesamt 1.399 m² aufzuwenden (*Tabellenblatt 3 Spalte „Straßenerweiterung“*)
- Bei einem gewünschten zusammenfassenden Ausgleich auf einer zuzuordnenden externen Ausgleichsfläche mit einem Aufwertungspotenzial von 2 Wertpunkten je m² ergibt sich insgesamt ein Ausgleichsflächenerfordernis von (420 m² + 1.399 m² =) 1.819 m².

Bebauungsplan Sülldorf 23 / Iserbrook 27

Eingriffsbilanzierung und Berechnung des Ausgleichbedarfs

Blatt 1: Übersicht



Grundstück	Grundflächenzahl		Max. Anteil Nebenanlagen		Max. Versiegelungsgrad		Differenz Versiegelungsgrad	Gesamtfläche "Grundstück"	Fläche "Bebauung"	Fläche "Straßenerweiterung"	Versiegelung im Bestand	Versiegelungsgrad im Bestand	Eingriffsrelevanz "Bebauung"	Bemerkung
	Alt	Neu	Alt	Neu	Alt	Neu								
611	0,3	0,4	0,15	0,2	0,45	0,6	0,15	809	759	50	373	0,5	Ja	
613	0,3	0,4	0,15	0,2	0,45	0,6	0,15	813	730	83	185	0,2	Ja	
623	0,3	0,4	0,15	0,2	0,45	0,6	0,15	576	576	0	0	0,0	Ja	
627	0,3	0,6	0,15	0,2	0,45	0,8	0,35	737	737	0	178	0,2	Ja	
2023	0,3	0,4	0,15	0,2	0,45	0,6	0,15	720	665	55	214	0,3	Ja	
2159	0,8	0,8	0	0	0,8	0,8	0	659	609	50	183	0,3	Nein	Keine Änderung Grundflächenzahl
2161	0,8	0,8	0	0	0,8	0,8	0	752	702	50	147	0,2	Nein	Keine Änderung Grundflächenzahl
2163	0,8	0,8	0	0	0,8	0,8	0	788	740	48	125	0,2	Nein	Keine Änderung Grundflächenzahl
2352	0,8	0,8	0	0	0,8	0,8	0	426	389	37	120	0,3	Nein	Keine Änderung Grundflächenzahl
2354	0,4	0,5	0,2	0,25	0,6	0,75	0,15	786	740	46	152	0,2	Ja	
2356	0,4	0,5	0,2	0,25	0,6	0,75	0,15	623	582	41	118	0,2	Ja	
2358	0,4	0,5	0,2	0,25	0,6	0,75	0,15	830	792	38	98	0,1	Ja	
2360	0,4	0,5	0,2	0,25	0,6	0,75	0,15	871	832	39	93	0,1	Ja	
2363	0,4	0,5	0,2	0,25	0,6	0,75	0,15	2831	2706	125	713	0,3	Ja	
2365	0,4	0,5	0,2	0,25	0,6	0,75	0,15	1855	1781	74	536	0,3	Ja	
2373	0,4	0,4	0,2	0,2	0,6	0,6	0	1818	1752	66	436	0,2	Nein	Keine Änderung Grundflächenzahl
2375	0,4	0,5	0,2	0,25	0,6	0,75	0,15	1776	1715	61	547	0,3	Ja	
2377	0,3	0,5	0,15	0,25	0,45	0,75	0,3	995	890	35	163	0,2	Ja	70 m² Fläche für internen Ausgleich
2410	0,8	0,8	0	0	0,8	0,8	0	493	437	56	113	0,2	Nein	Keine Änderung Grundflächenzahl
2420	0,3	0,3	0,15	0,15	0,45	0,45	0	3790	3657	133	511	0,1	Nein	Keine Änderung Grundflächenzahl
2424	0,8	0,8	0	0	0,8	0,8	0	427	319	108	116	0,3	Nein	Keine Änderung Grundflächenzahl
2500	0,3	0,5	0,15	0,25	0,45	0,75	0,3	852	785	67	152	0,2	Ja	
2505	0,4	0,4	0,2	0,2	0,6	0,6	0	1946	1870	76	607	0,3	Nein	Keine Änderung Grundflächenzahl
2812	0,3	0,5	0,15	0,25	0,45	0,75	0,3	1157	1120	37	211	0,2	Ja	
3379	0,3	0,25	0,15	0,125	0,45	0,375	-0,075	1268	1219	49	256	0,2	Nein	Denkmalschutz
3415	0,3	0,25	0,15	0,125	0,45	0,375	-0,075	15	15	0	0	0,0	Nein	
3416	0,3	0,25	0,15	0,125	0,45	0,375	-0,075	235	235	0	0	0,0	Nein	
3445	0,4	0,5	0,2	0,25	0,6	0,75	0,15	935	935	0	200	0,2	Ja	
3446	0,4	0,5	0,2	0,25	0,6	0,75	0,15	640	580	60	198	0,3	Ja	
2020 / 2499	0,3	0,5	0,15	0,25	0,45	0,75	0,3	802	789	13	414	0,5	Ja	
2021 / 2594	0,3	0,4	0,15	0,2	0,45	0,6	0,15	3486	3351	135	713	0,2	Ja	
2387 / 2385 / 2813 / 2814 / 2381 / 2379	0,3	0,5	0,15	0,25	0,45	0,75	0,3	3783	3654	129	1052	0,3	Ja	
2444 / 2090 / 2401 / 2399 / 2397	0,3	0,8	0,15	0	0,45	0,8	0,35	6045	5853	192	1166	0,2	Ja	
2811 / 3469 / 3470 / 3471 / 3472	0,3	0,5	0,15	0,25	0,45	0,75	0,3	2639	2553	86	450	0,2	Ja	
3357 / 3360 / 3361 / 3364	0,3	0,4	0,15	0,2	0,45	0,6	0,15	691	691	0	267	0,4	Ja	
3358 / 3359 / 3362 / 3363 / 3399 / 608	0,3	0,8	0,15	0	0,45	0,8	0,35	3473	3353	120	1201	0,3	Ja	
3438 / 3439	0,3	0,4	0,15	0,2	0,45	0,6	0,15	1203	1203	0	362	0,3	Ja	
614 / 621	0,3	0,4	0,15	0,2	0,45	0,6	0,15	2216	2197	19	708	0,3	Ja	
615 / 619	0,3	0,4	0,15	0,2	0,45	0,6	0,15	1591	1591	0	717	0,5	Ja	
102	-	-	-	-	-	-	-	24	0	0	-	-	Nein	Bahntrasse
2346	-	-	-	-	-	-	-	595	0	0	-	-	Nein	Bahntrasse
2386	-	-	-	-	-	-	-	13	0	0	-	-	Nein	Bahntrasse
2616	-	-	-	-	-	-	-	17	0	0	-	-	Nein	Bahntrasse
2761	-	-	-	-	-	-	-	127	0	0	-	-	Nein	Bahntrasse
2793	-	-	-	-	-	-	-	10947	0	0	-	-	Nein	Bahntrasse
3523	-	-	-	-	-	-	-	10967	0	0	-	-	Nein	Sülldorfer Landstraße

Bebauungsplan Sülldorf 23 / Iserbrook 27

Eingriffsbilanzierung und Berechnung des Ausgleichbedarfs

Blatt 2: Bilanzierung Bereich "Bebauung"



Grundstück	Fläche "Bebauung"	Eingriffsrelevanz "Bebauung"	Durch Planung zusätzlich zur Bebauung nutzbare Fläche	Bestandswert nach SRM		Wertverlust durch Planung		Aufwertung durch Dachbegrünung*		Aufwertung durch intern Ausgleich**		Ausgleichbedarf nach SRM		Flächengröße externer Ausgleich bei Aufwertung um 2 Pkt. / m²
				B	PT	B	PT	B	PT	B	PT	B	PT	
611	759	Ja	114	2	2	-228	-228	547	547	0	0	0	0	0
613	730	Ja	110	2	2	-220	-220	526	526	0	0	0	0	0
623	576	Ja	87	3	2	-261	-174	415	415	0	0	0	0	0
627	737	Ja	258	4	3	-1032	-774	796	796	0	0	-236	0	118
2023	665	Ja	100	2	2	-200	-200	479	479	0	0	0	0	0
2159	609	Nein	0	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2161	702	Nein	0	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2163	740	Nein	0	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2352	389	Nein	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2354	740	Ja	111	3	2	-333	-222	666	666	0	0	0	0	0
2356	582	Ja	88	3	2	-264	-176	524	524	0	0	0	0	0
2358	792	Ja	119	2	2	-238	-238	713	713	0	0	0	0	0
2360	832	Ja	125	4	3	-500	-375	749	749	0	0	0	0	0
2363	2706	Ja	406	1	1	-406	-406	2436	2436	0	0	0	0	0
2365	1781	Ja	268	3	2	-804	-536	1603	1603	0	0	0	0	0
2373	1752	Nein	0	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2375	1715	Ja	258	3	2	-774	-516	1544	1544	0	0	0	0	0
2377	890	Ja	267	4	3	-1068	-801	801	801	140	140	-127	0	64
2410	437	Nein	0	4	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2420	3657	Nein	0	4	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2424	319	Nein	0	4	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2500	785	Ja	236	4	3	-944	-708	707	707	0	0	-237	-1	119
2505	1870	Nein	0	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2812	1120	Ja	336	2	2	-672	-672	1008	1008	0	0	0	0	0
3379	1219	Nein	0	4	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3415	15	Nein	0	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3416	235	Nein	0	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3445	935	Ja	141	4	3	-564	-423	842	842	0	0	0	0	0
3446	580	Ja	87	3	2	-261	-174	522	522	0	0	0	0	0
2020 / 2499	789	Ja	237	4	3	-948	-711	711	711	0	0	-237	0	119
2021 / 2594	3351	Ja	503	3	2	-1509	-1006	2413	2413	0	0	0	0	0
2387 / 2385 / 2813 / 2814 / 2381 / 2379	3654	Ja	1097	2	2	-2194	-2194	3289	3289	0	0	0	0	0
2444 / 2090 / 2401 / 2399 / 2397	5853	Ja	2049	4	3	-8196	-6147	8429	8429	0	0	0	0	0
2811 / 3469 / 3470 / 3471 / 3472	2553	Ja	766	3	2	-2298	-1532	2298	2298	0	0	0	0	0
3357 / 3360 / 3361 / 3364	691	Ja	104	2	2	-208	-208	498	498	0	0	0	0	0
3358 / 3359 / 3362 / 3363 / 3399 / 608	3353	Ja	1174	1	1	-1174	-1174	4829	4829	0	0	0	0	0
3438 / 3439	1203	Ja	181	3	2	-543	-362	867	867	0	0	0	0	0
614 / 621	2197	Ja	330	4	3	-1320	-990	1582	1582	0	0	0	0	0
615 / 619	1591	Ja	239	4	3	-956	-717	1146	1146	0	0	0	0	0
102	0	Nein	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2346	0	Nein	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2386	0	Nein	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2616	0	Nein	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2761	0	Nein	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2793	0	Nein	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0

420

Erläuterung:

B = Boden

PT = Pflanzen- und Tierwelt

SRM = Staatsrätemodell

* = Aufwertung um 3 Punkte / m² auf 60 % der Dachflächen

** = Aufwertung um 2 Punkte / m² im Geltungsbereich auf 70 m² des Flurstück 2377

Bebauungsplan Sülldorf 23 / Iserbrook 27

Eingriffsbilanzierung und Berechnung des Ausgleichbedarfs

Blatt 3: Bilanzierung Bereich "Straßenerweiterung"



Grundstück	Max. Versiegelungsgrad		Differenz Versiegelungsgrad	Fläche "Straßenerweiterung"	Eingriffsrelevanz "Straßenerweiterung"	Durch Planung zusätzlich versiegelte Fläche	Bestandswert nach SRM		Wertverlust durch Planung		Ausgleichbedarf nach SRM		Flächengröße externer Ausgleich bei Aufwertung um 2 Pkt. / m²
	Alt	Neu*					B	PT	B	PT	B	PT	
611	0,45	1	0,55	50	Ja	28	2	2	-56	-56	-56	-56	28
613	0,45	1	0,55	83	Ja	46	2	2	-92	-92	-92	-92	46
2023	0,45	1	0,55	55	Ja	31	2	2	-62	-62	-62	-62	31
2159	0,8	1	0,2	50	Ja	10	3	2	-30	-20	-30	-20	15
2161	0,8	1	0,2	50	Ja	10	3	2	-30	-20	-30	-20	15
2163	0,8	1	0,2	48	Ja	10	3	2	-30	-20	-30	-20	15
2352	0,8	1	0,2	37	Ja	8	2	2	-16	-16	-16	-16	8
2354	0,6	1	0,4	46	Ja	19	3	2	-57	-38	-57	-38	29
2356	0,6	1	0,4	41	Ja	17	3	2	-51	-34	-51	-34	26
2358	0,6	1	0,4	38	Ja	16	2	2	-32	-32	-32	-32	16
2360	0,6	1	0,4	39	Ja	16	4	3	-64	-48	-64	-48	32
2363	0,6	1	0,4	125	Ja	50	1	1	-50	-50	-50	-50	25
2365	0,6	1	0,4	74	Ja	30	3	2	-90	-60	-90	-60	45
2373	0,6	1	0,4	66	Ja	27	3	2	-81	-54	-81	-54	41
2375	0,6	1	0,4	61	Ja	25	3	2	-75	-50	-75	-50	38
2377	0,45	1	0,55	35	Ja	20	4	3	-80	-60	-80	-60	40
2410	0,8	1	0,2	56	Ja	12	4	3	-48	-36	-48	-36	24
2420	0,45	1	0,55	133	Ja	74	4	3	-296	-222	-296	-222	148
2424	0,8	1	0,2	108	Ja	22	4	3	-88	-66	-88	-66	44
2500	0,45	1	0,55	67	Ja	37	4	3	-148	-111	-148	-111	74
2505	0,6	1	0,4	76	Ja	31	3	2	-93	-62	-93	-62	47
2812	0,45	1	0,55	37	Ja	21	2	2	-42	-42	-42	-42	21
3379	0,45	1	0,55	49	Ja	27	4	3	-108	-81	-108	-81	54
3446	0,6	1	0,4	60	Ja	24	3	2	-72	-48	-72	-48	36
2020 / 2499	0,45	1	0,55	13	Nein	0	0	0	0	0	0	0	0
2021 / 2594	0,45	1	0,55	135	Ja	75	3	2	-225	-150	-225	-150	113
2387 / 2385 / 2813 / 2814 / 2381 / 2379	0,45	1	0,55	129	Ja	71	2	2	-142	-142	-142	-142	71
2444 / 2090 / 2401 / 2399 / 2397	0,45	1	0,55	192	Ja	106	4	3	-424	-318	-424	-318	212
2811 / 3469 / 3470 / 3471 / 3472	0,45	1	0,55	86	Ja	48	3	2	-144	-96	-144	-96	72
3358 / 3359 / 3362 / 3363 / 3399 / 608	0,45	1	0,55	120	Ja	66	1	1	-66	-66	-66	-66	33
614 / 621	0,45	1	0,55	19	Nein	0	0	0	0	0	0	0	0
3523	-	-	-	0	Nein	0	-	-	0	0	0	0	0

1399

Erläuterung:

B = Boden

PT = Pflanzen- und Tierwelt

SRM = Staatsrätemodell

* = Der Versiegelungsgrad der Straßenerweiterung wird mit 100 % angenommen

Bebauungsplan Sülldorf 23 / Iserbrook 27

Eingriffsbilanzierung und Berechnung des Ausgleichbedarfs

Blatt 4: Ausgleichsbedarf in m²



Grundstück	"Bebauung"		"Straßenerweiterung"
	Flächengröße <u>interner</u> Ausgleich bei Aufwertung um 2 Pkt. / m ²	Flächengröße <u>externer</u> Ausgleich bei Aufwertung um 2 Pkt. / m ²	Flächengröße <u>externer</u> Ausgleich bei Aufwertung um 2 Pkt. / m ²
611	-	-	28
613	-	-	46
623	-	-	-
627	-	118	-
2023	-	-	31
2159	-	-	15
2161	-	-	15
2163	-	-	15
2352	-	-	8
2354	-	-	29
2356	-	-	26
2358	-	-	16
2360	-	-	32
2363	-	-	25
2365	-	-	45
2373	-	-	41
2375	-	-	38
2377	70	64	40
2410	-	-	24
2420	-	-	148
2424	-	-	44
2500	-	119	74
2505	-	-	47
2812	-	-	21
3379	-	-	54
3415	-	-	-
3416	-	-	-
3445	-	-	-
3446	-	-	36
2020 / 2499	-	119	-
2021 / 2594	-	-	113
2387 / 2385 / 2813 / 2814 / 2381 / 2379	-	-	71
2444 / 2090 / 2401 / 2399 / 2397	-	-	212
2811 / 3469 / 3470 / 3471 / 3472	-	-	72
3357 / 3360 / 3361 / 3364	-	-	-
3358 / 3359 / 3362 / 3363 / 3399 / 608	-	-	33
3438 / 3439	-	-	-
614 / 621	-	-	-
615 / 619	-	-	-
102	-	-	-
2346	-	-	-
2386	-	-	-
2616	-	-	-
2761	-	-	-
2793	-	-	-
3523	-	-	-
	70	420	1399

Erläuterung:

B = Boden

PT = Pflanzen- und Tierwelt

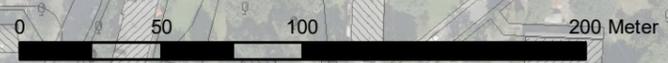
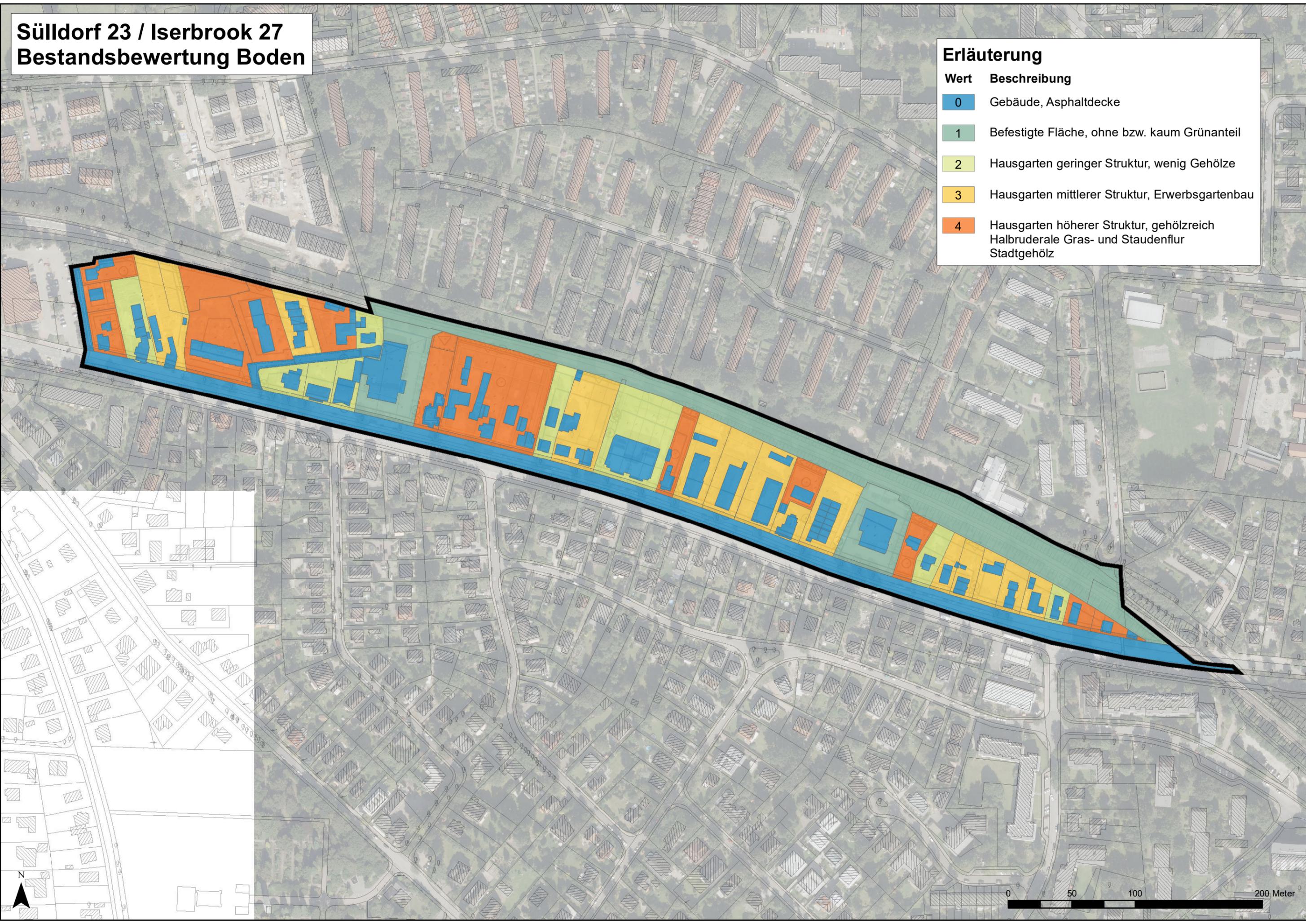
SRM = Staatsrätemodell

* = Der Versiegelungsgrad der Straßenerweiterung wird mit 100 % angenommen

Sülldorf 23 / Iserbrook 27

Bestandsbewertung Boden

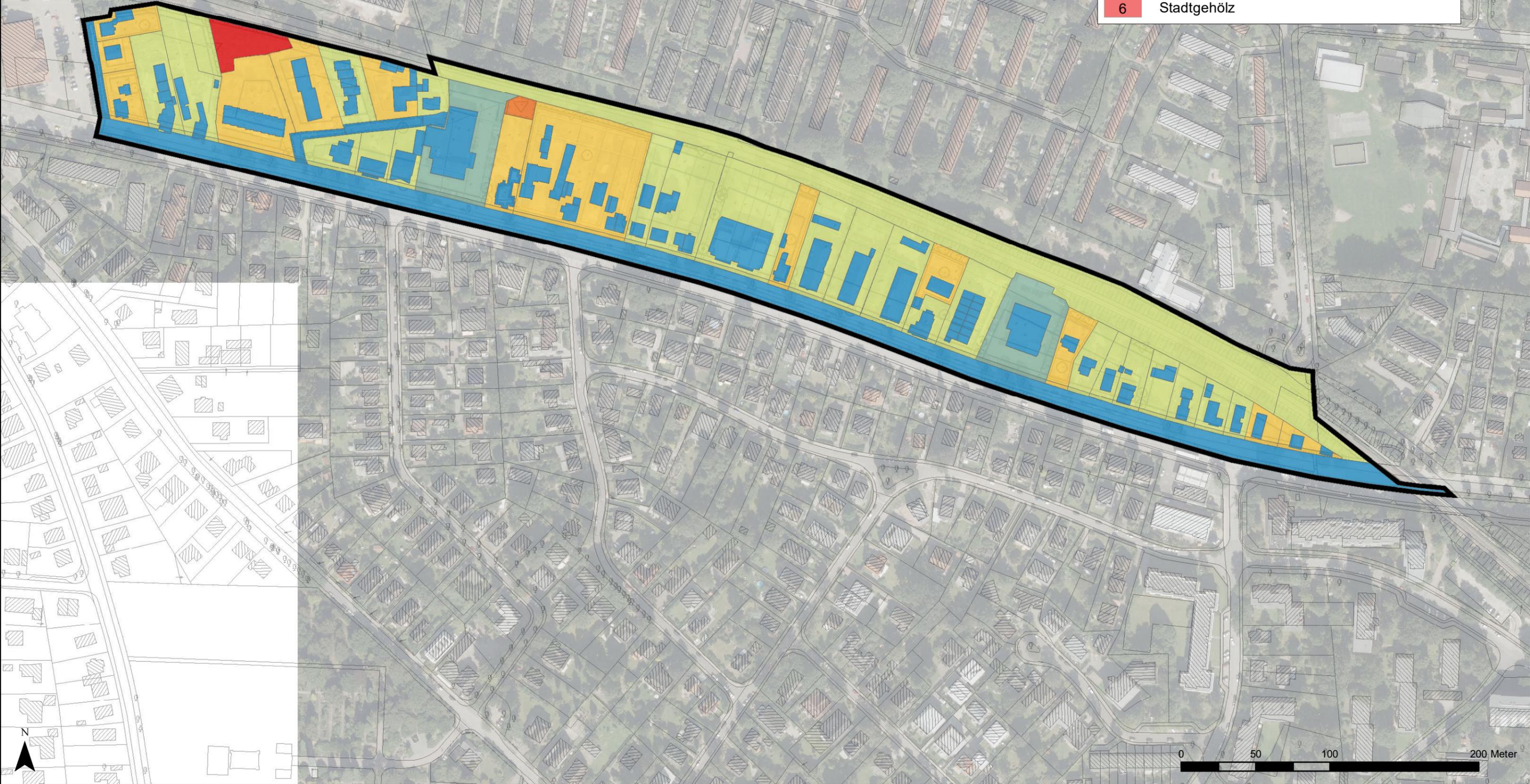
Wert	Beschreibung
0	Gebäude, Asphaltdecke
1	Befestigte Fläche, ohne bzw. kaum Grünanteil
2	Hausgarten geringer Struktur, wenig Gehölze
3	Hausgarten mittlerer Struktur, Erwerbsgartenbau
4	Hausgarten höherer Struktur, gehölzreich Halbruderale Gras- und Staudenflur Stadtgehölz



Sülldorf 23 / Iserbrook 27

Bestandsbewertung Pflanzen- und Tierwelt

Wert	Beschreibung
0	Gebäude, Asphaltdecke
1	Befestigte Fläche, ohne bzw. kaum Grünanteil
2	Hausgarten mittlerer bis geringer Struktur, Erwerbsgartenbau
3	Hausgarten höherer Struktur, gehölzreich
4	Halbruderale Gras- und Staudenflur
6	Stadtgehölz



Sülldorf 23 / Iserbrook 27

Bereichseinteilung

Erläuterung

-  Geltungsbereich
-  Bereich "Bebauung"
-  Bereich "Straßenerweiterung"
-  1234 Grundstücks-Bezeichnung inkl. Zuweisung der Flurstücksnummern

