



**Stadt Linden (Hessen)
Stadtteile Leihgestern und
Großen-Linden**

Eingriffs-Ausgleich zu den Bebauungsplänen

**Nr. 70 „Spielplatz Nördlich Breiter Weg“
und
Nr. 72 „Vorm Lindenbaum / Holzweg“**

Teil B:	Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
----------------	--

**Anlage:
Eingriffs-Ausgleich nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs**

Mai 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

Inhalt

1	Bestimmung des Eingriffsumfangs.....	1
1.1	Eingriffsumfang Bebauungsplan Nr. 70 „Spielplatz Nördlich Breiter Weg"	1
1.2	Eingriffsumfang Bebauungsplan Nr. 72 „Vorm Lindenbaum / Holzweg“	2
2	Geplante Ausgleichsmaßnahmen	3
3	Gegenüberstellung Eingriff und Ausgleich	6

Abbildungen

Abbildung 1: Eingriffsumfang Bebauungsplan Nr. 70 „Spielplatz Nördlich Breiter Weg" (o.M.) ... 1

Abbildung 2: Eingriffsumfang Bebauungsplan Nr. 72 „Vorm Lindenbaum / Holzweg" (o.M.) 2

Kartenteil

Karte 1: Bestandskarte und Maßnahmenplanung

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

1 Bestimmung des Eingriffsumfangs

1.1 Eingriffsumfang Bebauungsplan Nr. 70 „Spielplatz Nördlich Breiter Weg“

Der Bebauungsplan Nr. 70 „Spielplatz Nördlich Breiter Weg“ sieht folgende Eingriffe im Plangebiet vor:

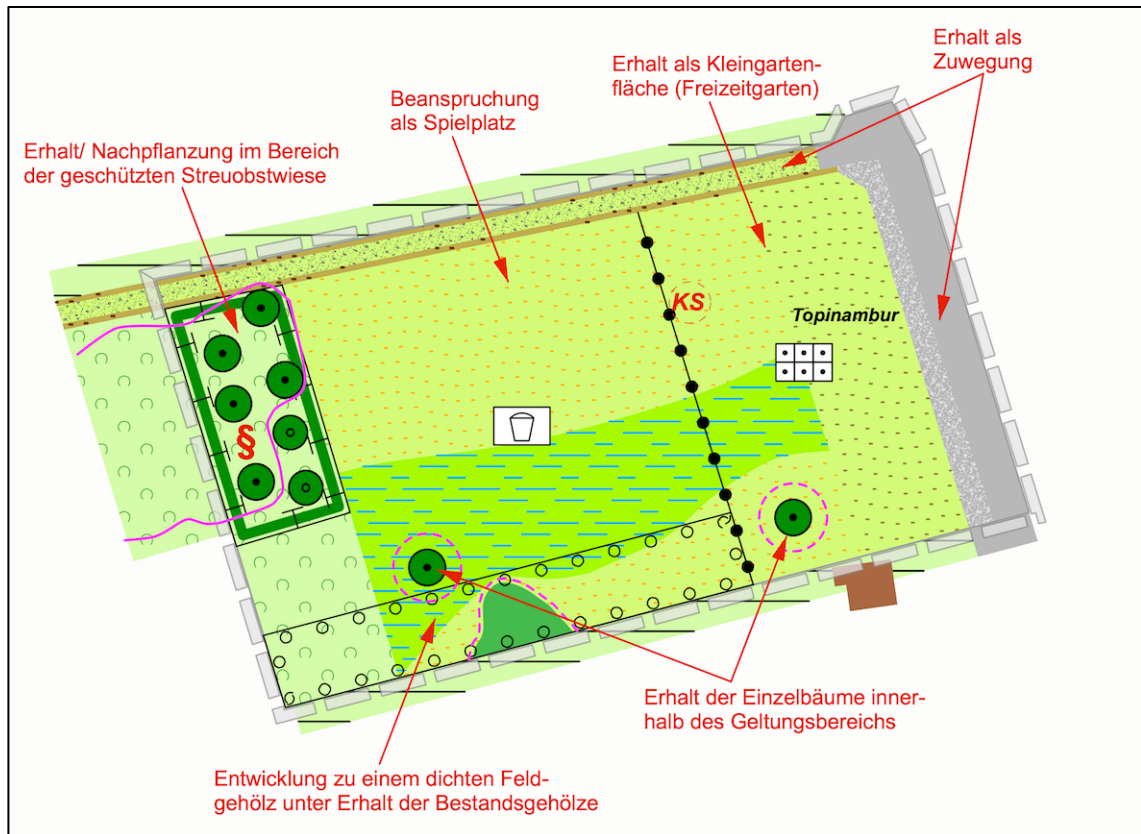


Abbildung 1: Eingriffsumfang Bebauungsplan Nr. 70 „Spielplatz Nördlich Breiter Weg“ (o.M.)

- Die **umgebenden Wege- und Straßenflächen** werden als **Verkehrsflächen** in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.
--> Eingriffsumfang: **Keine Auf-/ Abwertung**, da keine erhebliche Änderung erfolgt.
- Die als geschützter Biotop einzustufende **Streuobstwiese** wird durch Festsetzungen **gesichert** - der Bestand ist zu erhalten und durch mind. zwei Bäume zu ergänzen.
--> Eingriffsumfang: **Keine Auf-/ Abwertung**, da keine erhebliche Änderung erfolgt.
- Der **südliche Randbereich** wird als **Eingrünung** zu den südlichen Wohngebietsflächen hin in einer Breite von 10 m als dichtes Feldgehölz entwickelt - die vorhandenen standortgerechten Gehölze sind dabei zu integrieren.
--> Auf-/ Abwertung: **Keine Auf-/ Abwertung** gegenüber der Vornutzung (struktureicher Hausgarten und wertvolle Grünländer) - die wertvollen Grünländer werden zu einem wertvollen Gehölz entwickelt.
- Der **zentrale Bereich** wird als **Spielplatz** gestaltet, wobei der vorhandene Apfelbaum erhalten wird.

--> Auf-/ Abwertung: **Abwertung** gegenüber der Vornutzung (wertvolle Grünländer) - die naturschutzfachlich wertvollen Grünlandbestände werden zukünftig zwar noch als Grünland gepflegt, aber überwiegend als Rasen genutzt und sind örtlich mit Spielgeräten überstellt.

Hier erfolgt wegen des hohen Anteils wertvoller Feucht- und Nasswiesen eine **hohe Abwertung** auf einer Fläche von 2.300 qm durch mind. teilweisen Biotopverlust/ Beeinträchtigung der Grünländer.

- Der **östliche Bereich** wird als **Freizeitgarten** festgesetzt, wobei der vorhandene Apfelbaum erhalten wird.

--> Auf-/ Abwertung: **Abwertung** gegenüber der Vornutzung (ehemaliges Baulager i.Z. der angrenzenden Baugebietsentwicklungen, heute überwiegend mäßig-wertvolle Grünländer) durch beispielsweise eine Zunahme des Freizeitdrucks oder die Zulässigkeit einer kleinen, begrünten Gartenhütte je Grundstück.

Hier erfolgt aufgrund der mit überwiegend mittlerer Wertigkeit einzustufenden Grünlandflächen eine **mittlere Abwertung** auf einer Fläche von rd. 1.500 qm durch teilweisen Biotopverlust/ Beeinträchtigung der Grünländer unter Berücksichtigung der festgesetzten Eingrünungsauflagen (Erhöhung der Strukturvielfalt).

Zusammenfassend stellt sich das Eingriffs-Ausgleichs-Defizit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 „Spielplatz Nördlich Breiter Weg“ wie folgt dar:

hohe Abwertung auf 2.300 qm

mittlere Abwertung auf 1.500 qm

1.2 Eingriffsumfang Bebauungsplan Nr. 72 „Vorm Lindenbaum / Holzweg“

Der Bebauungsplan Nr. 72 „Vorm Lindenbaum / Holzweg“ sieht folgende Eingriffe im Plangebiet vor:

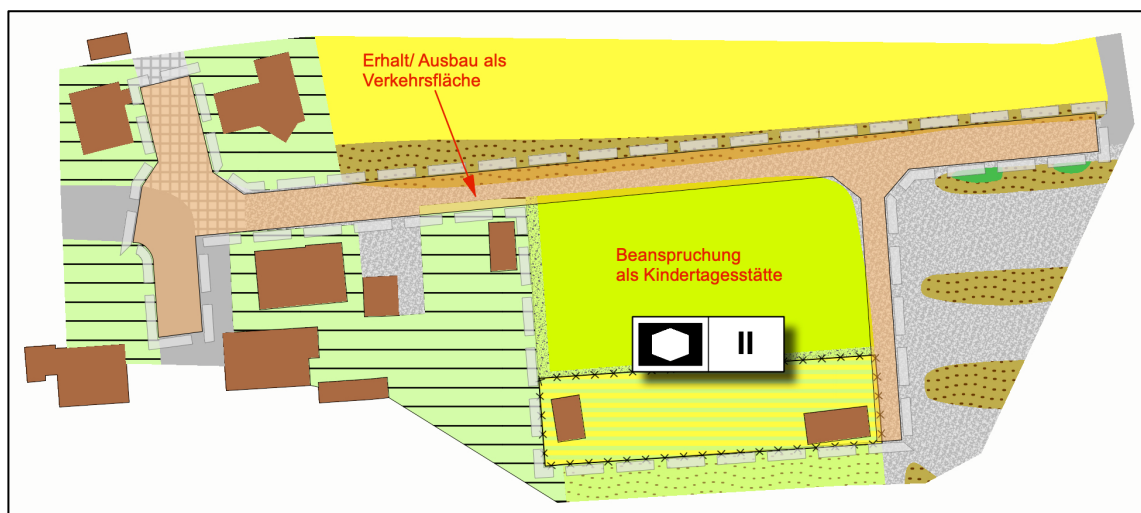


Abbildung 2: Eingriffsumfang Bebauungsplan Nr. 72 „Vorm Lindenbaum / Holzweg“ (o.M.)

- Die **umgebenden Wege- und Straßenflächen** werden als **Verkehrsflächen** in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

--> Eingriffsumfang: **Keine Auf-/ Abwertung**, da keine erhebliche Änderung erfolgt.

- Das artenarme, gemulchte **Grünland** wird als "**Fläche für Gemeinbedarf** - Kindertagesstätte" festgesetzt.
--> Auf-/ Abwertung: **Abwertung** gegenüber der Vornutzung (gemulchtes Grünland geringer Wertigkeit) durch Entwicklung des Kindertagesstätten-Geländes mit Gebäude und Freizeitflächen.
Hier erfolgt aufgrund der nur mit einer geringen Wertigkeit einzustufenden Grünlandfläche (artenarm, Mulchmahd) eine **mittlere Abwertung** auf einer Fläche von rd. 1.400 qm durch vollständigen Biotopverlust.
- Der **Kleingarten** wird ebenfalls als "**Fläche für Gemeinbedarf** - Kindertagesstätte" festgesetzt.
--> Auf-/ Abwertung: **Abwertung** gegenüber der Vornutzung (Kleingarten mit Gehölzen - mittlere Wertigkeit) durch Entwicklung des Kindertagesstätten-Geländes mit Gebäude und Freizeitflächen.
Hier erfolgt aufgrund der mit einer mittleren Wertigkeit einzustufenden Gartenfläche eine **hohe Abwertung** auf einer Fläche von rd. 750 qm durch vollständigen Biotopverlust.

Zusammenfassend stellt sich das Eingriffs-Ausgleichs-Defizit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Vorm Lindenbaum / Holzweg“ wie folgt dar:

mittlere Abwertung auf 1.400 qm

hohe Abwertung auf 750 qm

2 Geplante Ausgleichsmaßnahmen

Zum Zweck des Ausgleichs wird eine Ackerfläche südlich des Stadtteils Leihgestern naturschutzfachlich aufgewertet:

Flurstück 129 in Flur 6, Gemarkung Leihgestern

TK 5518 Linden, r 477354 – 5596266 h (rechts-hoch-Wert, zentriert)

Es handelt sich um einen intensiv genutzten Acker von etwa 6.050 qm Fläche in ca. 1,4 km Entfernung des Plangebiets. Angrenzend im Westen verläuft der *Schafbach*, ein etwa 2 m breiter begradigter Bach.

Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Linden.

Nach der vorliegenden Planung werden auf der Maßnahmenfläche am "Schafbach" für den Naturschutz nur geringwertige Intensivackerflächen in hochwertige Biotope überführt (vgl. Anlage "Bestandskarte und Maßnahmenplanung"):

- Entlang des Schafbachs ist unmittelbar angrenzend ein Gehölzstreifen durch initiales Anpflanzen auetypischer Gehölze nach Einsaat mit einer kräuter- und staudenreichen Saum-Mischung (frisch bis feuchte Standorte) zu entwickeln. Die Fläche ist anschließend der natürlichen Gehölzsukzession zu überlassen, welche sich bei Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung zügig entwickeln wird.

Hinweis: Da die Stadt Linden mittelfristig weitere gewässeraufwertenden Maßnahmen am Schafbach plant (vgl. unten), ist bei der initialen Anpflanzung darauf zu achten, dass diese truppweise mit unterschiedlichen Abständen zum Gewässer erfolgt, so dass kleinere Maßnahmen wie z.B. Grabentaschen auch ohne erhebliche Eingriffe in die zwischenzeitlich gewachsenen oder aufgelaufenen Gehölze

erfolgen können. Auch können ebendiese Bereiche auch durch regelmäßige Herbstmahd vorbereitend vom Gehölzanflug freigehalten werden.

- Hieran östlich angrenzend ist ein kräuter- und staudenreicher Saumstreifen anzulegen und durch fachgerechte Pflege in extensiver Art dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.
- Innerhalb der restlichen Fläche ist durch Einsaat Grünland zu entwickeln und dauerhaft extensiv als Heuwiese zu pflegen. Nach Fertigstellung ist nach Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde eine Überführung in eine Extensiv-Weide möglich.

Die Maßnahmen werden dauerhaft vertraglich gesichert und die Fläche ist im Zugriff der Stadt Linden.

Die Eingriffe in den Plangebieten betreffen Flächen mit, zumindest im Bereich der zukünftigen Kindertagesstätte bereits deutlich, anthropogen veränderten Naturhaushaltsfunktionen, während es sich bei den geplanten Ausgleichsmaßnahmen um hohe Aufwertungen aller lokalen Naturhaushaltsfunktionen handelt.

Demnach kann im Allgemeinen von folgenden Aufwertungsqualitäten ausgegangen werden:

Maßnahmentyp	Aufwertungsqualität	Flächenverhältnis Eingriff/Ausgleich
A.) Einfache Nutzungsanpassungen (z.B. Umwandlung von Acker in (Intensiv)Grünland oder Ackerextensivierung).	mittelwertig	1 : 1
B.) Spezifische Pflegevorgaben zur Entwicklung hochwertiger Biotop in Verbindung mit Flächenwirksamkeit aus A.).	hochwertig	1 : 2
C.) Weitere Maßnahmen zur Steigerung der Natürlichkeit (z.B. zusätzlich bettverändernde Maßnahmen zur Verbesserung des Breite-Tiefe-Verhältnisses des Baches, in Verbindung mit Nutzungsaufgaben/ Pflegevorgaben aus A. und B.).	sehr hochwertig	1 : 3

Alle drei Biotop entsprechen typischen Biotop der Bachniederungen in einer vielfältigen bäuerlichen Kulturlandschaft und haben somit hinsichtlich des **Schutzguts Biologische Vielfalt** erhebliche positive Aufwertungswirkungen - nicht nur hinsichtlich der Biotopvielfalt sondern auch zahlreichen Tierarten reich strukturierter Niederungen mit Gehölz-Saum-Grünlandkomplexen dürften hier neue/ aufgewertete Lebensräume finden. Hierzu zählt auch das Gros der prüfrelevanten Arten des Artenschutzfachbeitrags (z.B. Grünfink, Heckenbraunelle, Stieglitz).

In Kombination mit den umgebenden Biotop des GLB (Streuobst-Grünland-Komplexe) haben die Ausgleichsmaßnahmen auch durch die Schaffung wertvoller Biotop der strukturierten Niederungen eine generelle Steigerung der Habitatvielfalt für die ganze Umgebung zur Folge.

Demnach erfolgt hier auf einer **Fläche von 6.050 qm** kurz- bis mittelfristig

- durch Einsaat/ Pflanzung und
- angepasste, langfristige Pflege

insgesamt eine hochwertige Aufwertung bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme.

Neben dem Schutzgut Biologische Vielfalt erfahren aber auch die anderen Schutzgüter - allen voran Boden, aber auch Klima, Wasser und Landschaftsbild - zumindest eine geringe Beeinträchtigung durch die Eingriffe in den Plangebieten:

Durch Herstellung eines Spielplatzes/ Sicherung der Freizeitgartennutzung erfolgen nur sehr geringe Beeinträchtigungen der sonstigen Schutzgüter, durch die Errichtung der Kindertagesstätte sind die Beeinträchtigungen, besonders durch zulässige Versiegelungen mit Verlust von Oberböden (u.a. Funktion für die Versickerung und damit auch das örtliche Kleinklima), schon etwas größer.

Allerdings können auch diese Beeinträchtigungen durch entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet verringert (z.B. max. wasserdurchlässige Befestigung erforderlicher Wege- und Stellplatzflächen und Begrünung der Grundstücksflächen) und durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ebenfalls ausgeglichen werden:

- Als wesentliche Elemente der typischen Kulturlandschaft im Lindener Raum tragen die Maßnahmen auch erheblich zur Aufwertung des **Schutzguts Landschaftsbild** bei und entwickeln die Strukturvielfalt der östlich angrenzenden Streuobst-Grünland-Komplexe auch im gewässernahen Umfeld mit anderen Biotopelementen fort (diese Wechselwirkung gilt selbstverständlich auch für die o.g. Biologische Vielfalt).
- Auch hinsichtlich des **Schutzguts Wasser** ist mit erheblichen Aufwertungen zu rechnen: Die zusätzliche Beschattung durch überhängende Äste trägt zu einer Verbesserung der chemisch-physikalischen Parameter des Gewässers und damit zu einer Verbesserung der Lebensgrundlage aquatischer Organismen bei, wobei hier die Reduzierung gewässerbelastender Umfeldnutzungen (Intensivacker) bzw. die vollständige Nutzungsaufgabe im Gewässerrandbereich noch stärker zur Verbesserung der Wasserqualität beitragen. Für das Schutzgut Wasser ist ebenfalls eine positive Wirkung, die über das Plangebiet hinausgeht, zu unterstellen.
- Darüber hinaus können sich die natürlichen **Bodenfunktionen** (z.B. Gefüge und Nährstoffhaushalt) von der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (z.B. regelmäßige Befahrung und Düngung der Flächen) erholen und die beständige Vegetationsdecke verbessert den Wasserhaushalt - und dient, neben den Gehölzpflanzungen, damit auch der **lokalen Klimafunktion**.
- Hinsichtlich des **Schutzguts Kulturgut** erfolgt durch die Wiederherstellung typischer Nutzungsformen der Bachniederungen (traditionell, v.a. in den bzgl. der Nutzungseignung etwas geringwertigeren Flächen) ebenfalls eine Verbesserung, auch hier besonders i.V.m. den bereits angrenzenden Streuobst-Grünland-Komplexen (Sachgüter werden weder im Eingriffs- noch im Ausgleichsgebiet überplant).
- Lediglich beim **Schutzgut Mensch** erfolgt durch die Entnahme der Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung eine Beeinträchtigung, welche aber angesichts des Erfordernisses, einen neuen Spielplatz sowie eine Kindertagesstätte zu schaffen, zurückgestellt wird, zumal die Flächen hinsichtlich ihrer Acker- und Grünlandzahlen im unteren mittleren Bereich der Gemarkung Linden liegen (bei der Flächenauswahl wurde die landwirtschaftliche Nutzungseignung berücksichtigt - hier: überwiegend > 45 bis <= 50; auf rd. 1/3 auch > 55 bis <= 60).

3 Gegenüberstellung Eingriff und Ausgleich

Insgesamt entsteht bei Umsetzung beider Bebauungspläne (Nr. 70 „Spielplatz Nördlich Breiter Weg“ & Nr. 72 „Vorm Lindenbaum / Holzweg“) folgende Eingriffs-Ausgleichs-Defizite:

Bebauungsplans Nr. 70:	mittlere Abwertung	auf 1.500 qm
	hohe Abwertung	auf 2.300 qm
Bebauungsplans Nr. 72:	mittlere Abwertung	auf 1.400 qm
	hohe Abwertung	auf 750 qm
Bilanz:	mittlere Abwertung	auf 2.900 qm
	hohe Abwertung	auf 3.050 qm

Bei Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahme Gehölzband/ Saum/ Heuwiese entsteht folgende Aufwertungsspanne:

Ausgleichsmaßnahme:	hohe Aufwertung	auf 6.050 qm
----------------------------	------------------------	---------------------

Demnach stehen

- mittel- bis hochwertige Abwertungen im Umfang von 5.950 qm
- hochwertigen Aufwertungen im Umfang von 6.050 qm

gegenüber.

Die Eingriffe durch die Bebauungspläne in die betroffenen Schutzgüter können demnach vollumfänglich durch Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen am Schafbach ausgeglichen werden.

Hinweise zu den mittelfristigen Renaturierungsplänen der Stadt Linden im Bereich Schafbach

Die Stadt Linden hat in der Vergangenheit mehrere ihrer kleineren Fließgewässer (u.a. auch ein Abschnitt am Schafbach) durch diverse Maßnahmen abschnittsweise aufgewertet und plant mittelfristig dies auch am Schafbach i.R. der Gewässerunterhaltung weiter durchzuführen.

In der vorliegenden Eingriffsausgleichs-Planung sind entlang des Schafbachs die Anlage einer Gehölz-Zone mit vorgelagertem Saumstreifen geplant. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind durch initiale Anpflanzung von lichterem und dichterem Gehölzbereichen im Wechsel bzw. unterschiedliche Pflanzabstände zum Gewässer mögliche Maßnahmen im unmittelbaren Uferbereich des Schafbachs bereits vorlaufen zu berücksichtigen.

Sollte sich bis zu den gewässeraufwertenden Maßnahmen bereits ein geschlossener Bestand von Gehölzen entwickelt haben, können diese dennoch randlich in die Renaturierungsplanung mit einbezogen werden. Durch die Anlage von gewässeraufwertenden Elementen (wie z.B. Grabentaschen oder abgeflachte Uferbereiche), auch bei geringfügigem Eingriff in die Gehölze, erfolgt mittelfristig keine Abwertung der vorliegend geplanten Biotop sondern insgesamt eine zusätzliche Diversifizierung/ Aufwertung - nicht nur des Baches, sondern auch der Gehölzbiotope (Gewässer und ihr unmittelbares Umfeld mit ihren Biotopen unterliegen naturgemäß einer hohen Dynamik).

Sollten umfangreichere Gewässermaßnahmen geplant sein, so können geeignete Bereiche durch punktuell Ausbleiben der Gehölzpflanzungen und durch regelmäßiges Ausmähen (gem. Maßnahme II. der Plandarstellung) freigehalten werden.

Für die Stadt Linden, Büro Groß & Hausmann Weimar/Lahn.