

**Gemeinde Fränkisch-Crumbach**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan /  
Vorhaben- und Erschließungsplan  
„Östlich der Industriestraße“**

---

**Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Entwurf

**planungsbüro für städtebau**  
göringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern

telefon (0 60 71) 4 93 33  
telefax (0 60 71) 4 93 59  
mail bnb@gelis.de

Auftrags-Nr.: PB30066-P  
Bearbeitet: **November 2020**

**Rot markierte Textpassagen:**

Änderung gegenüber der öffentlichen  
Auslegung vom 25.09.2017 bis 25.10.2017

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Vorbemerkungen .....	3
2. Bewertungsmethodik .....	8
3. Bewertung des Bestandes .....	9
4. Bewertung der Planung .....	12
5. Gesamtergebnis / Ausgleichsbedarf .....	14
6. Kompensation des ermittelten Ausgleichsbedarfs.....	15
6.1 Grundstücke Flur 9 Nr. 193 und 194 .....	15
6.1.1 Bestandseinstufung .....	15
6.1.2 Planungseinstufung .....	15
6.2 Grundstück Flur 5 Nr. 42/1 .....	16
6.2.1 Bestandseinstufung .....	16
6.2.2 Planungseinstufung .....	16
6.3 Grundstück Flur 30 Nr. 32.....	16
6.3.1 Bestandseinstufung .....	16
6.3.2 Planungseinstufung .....	16
6.4 Ergebnis .....	17

Anlage: Ausarbeitung zu den Ausgleichsflächen der Teilpläne B und C  
(Büro Ökoplanung Dr. Fritz)

## 1. Vorbemerkungen

In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird aus ökologischer Sicht der derzeitige Zustand der Vorhabenfläche (Bestand) mit der künftigen Situation nach vollständiger Ausschöpfung aller durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Östlich der Industriestraße“ eröffneten baulichen Möglichkeiten (Planung) verglichen.

Dadurch werden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt. Außerdem wird für die bauleitplanerische Abwägung, in der gemäß § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind, eine quantifizierbare Grundlage geschaffen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan „Östlich der Industriestraße“ ersetzt den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd-Ost, Teil 3“ aus dem Jahre 2003 vollständig. Für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bedeutet dies, dass bei der nachfolgenden Bestandsbewertung nicht die derzeit vorhandene Situation zu bewerten ist, sondern die planungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Jahre 2003 einzubeziehen sind. So wurde bereits im Rahmen des Scoping-Verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises darauf hingewiesen, dass durch die Planung in festgesetzte Ausgleichsflächen für den bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd-Ost, Teil 3“ eingegriffen werde und dies bei der Planungsbilanzierung zu berücksichtigen sei. Zudem hätten sich innerhalb des Plangeltungsbereiches Bereiche entwickelt, die als geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes einzustufen seien.

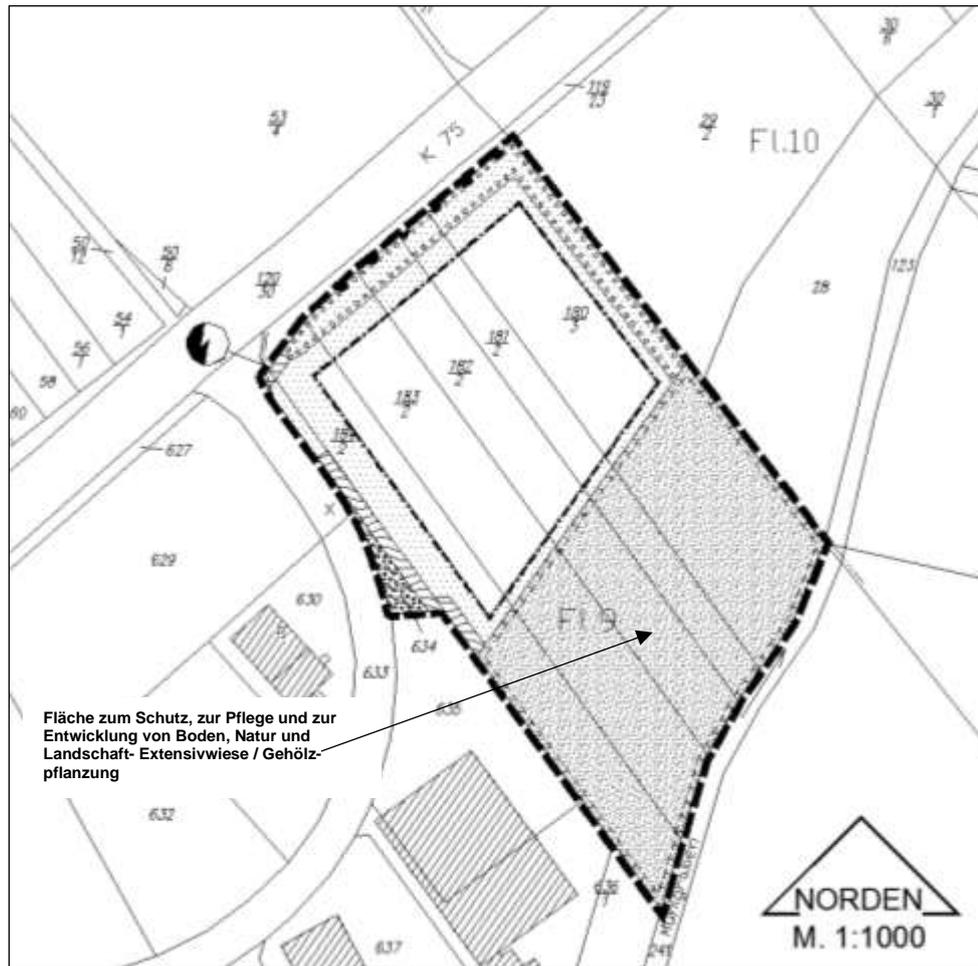
Für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bedeutet dies, dass hinsichtlich der Bestands- und der Planungsbewertung eine differenzierte Betrachtung entsprechend bestehendem Planungs- und Naturschutzrecht zu erfolgen hat.

~~Da nach § 30 BNatSchG Eingriffe in besonders geschützte Biotope sowie deren Störung verboten sind, bedarf es der zusätzlichen Beantragung einer Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 i.V.m. § 4 BNatSchG. So ist für diese Fläche eine gesonderte Bilanzierung zu erarbeiten, d.h. diese Fläche ist aus der Bilanzierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan herauszunehmen. Diese Vorgehensweise wird erforderlich, da Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen eines Bebauungsplanes der Abwägung unterliegen. Für den Eingriff in besonders geschützte Biotope ist diese Abwägung nicht möglich, sodass die dort vorbereiteten Eingriffe vollständig durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind.~~

Resultierend aus diesen verschiedenen Sachverhalten ist die Bilanzierung differenziert zu betrachten. In den nachfolgenden Auszügen aus den verschiedenen Plänen und der Bestandskarte wird die Vorgehensweise bezüglich der in die Bilanzierung einbezogenen Flächen und deren Bewertung nochmals dargelegt.

In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass die nachfolgenden Ausführungen sich ausschließlich auf den nordwestlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/Vorhaben- und Erschließungsplanes „Östlich der Industriestraße“ beziehen. Die Ausgleichsfläche südöstlich des Michelbachs (Flur 9 Nr. 193 und 194) **sowie die in den Bebauungsplan integrierten Teilpläne B und C werden** entsprechend der Bestandssituation bewertet.

**Auszug aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd-Ost, Teil 3“ aus dem Jahre 2003**

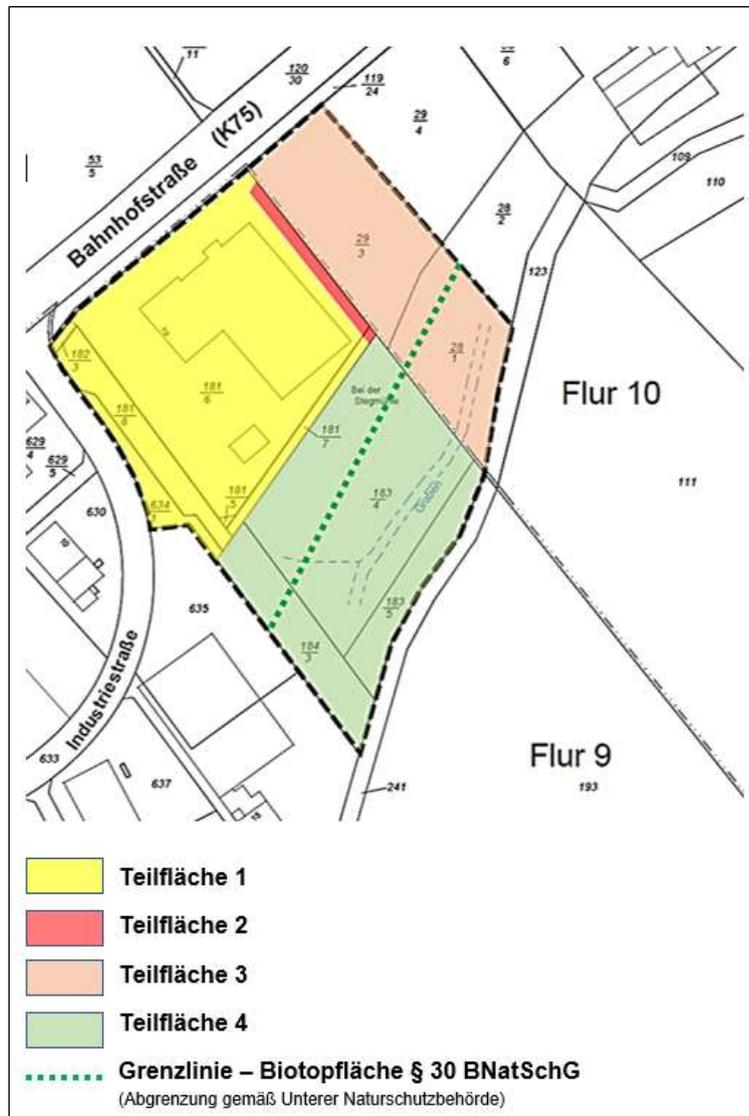


Wie dem Auszug aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd-Ost, Teil 3“ zu entnehmen ist, wird der gesamte südöstliche Teil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese / Gehölzpflanzung“ planungsrechtlich festgesetzt. Diese Fläche diente zum damaligen Zeitpunkt als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe, die durch den o.g. Bebauungsplan vorbereitet wurden.

Ebenfalls zu erkennen ist, dass der nordwestliche und nordöstliche Teilbereich der Baufläche durch eine Fläche für Anpflanzungen einzugrünen ist. Bei Betrachtung der Bestandskarte zur derzeitigen Situation wird allerdings ersichtlich, dass lediglich die nordwestliche Eingrünungsmaßnahme zur Kreisstraße 75 umgesetzt wurde. Die im nordöstlichen Bereich festgesetzte „Fläche für Anpflanzungen“ ist nicht umgesetzt worden. Für das weitere Vorgehen bedeutet dies, dass hier nicht die reale Situation zu bilanzieren ist, sondern - wie bereits erwähnt - die planungsrechtlich festgesetzte Struktur aus dem Jahre 2003.

Resultierend hieraus ergibt sich die nachfolgend eingefügte Übersichtskarte, innerhalb derer die unterschiedlichen Bilanzierungsbereiche schematisiert dargestellt werden.

**Übersicht der Bilanzierungsflächen des nordwestlichen Teilbereichs des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplans „Östlich der Industriestraße“**



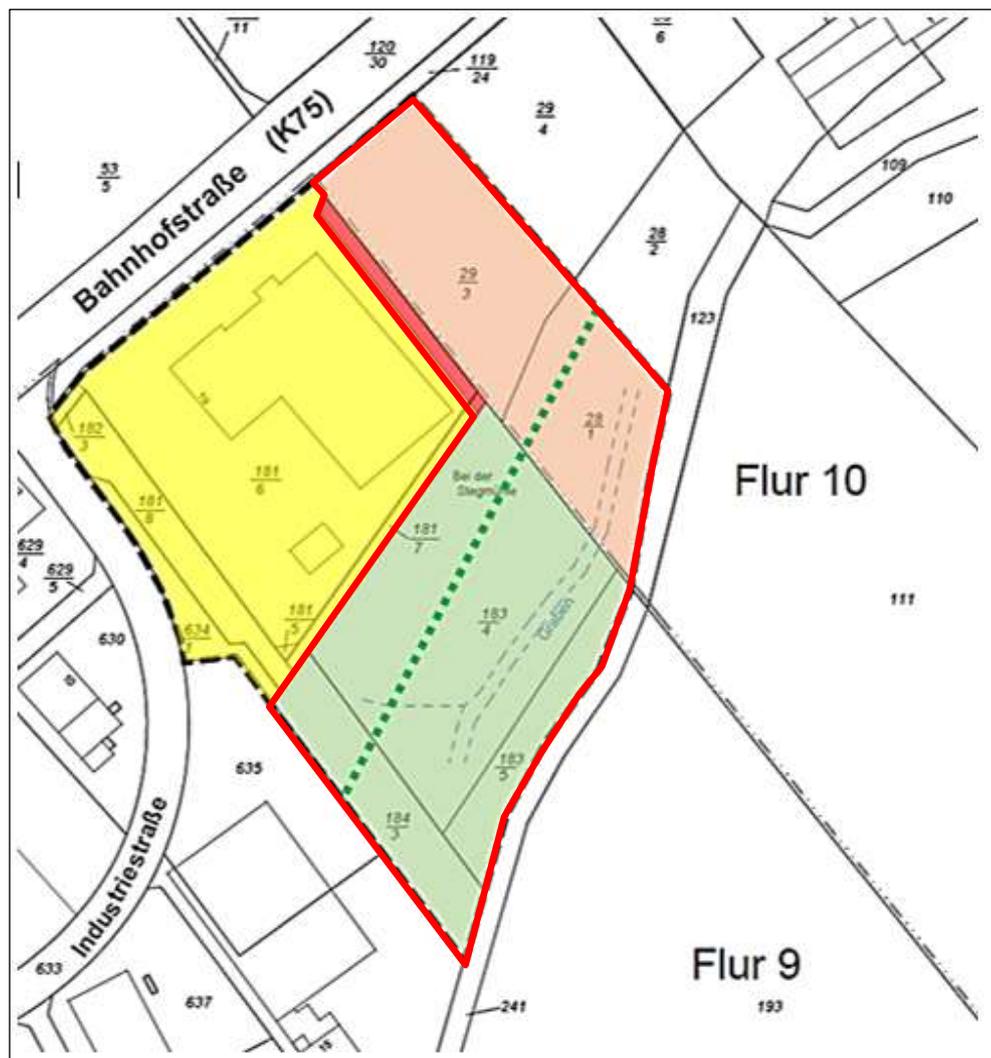
Wie der Karte zu entnehmen ist, wird die Fläche in vier Teilbereiche untergliedert.

Für die hier vorliegende Bilanzierung bedeutet dies:

1. Bei **Teilfläche 1** handelt es sich um die Baulandflächen (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche) des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd-Ost, Teil 3“ aus dem Jahre 2003. Diese Flächen werden nicht in die Bilanzierung einbezogen, da durch die planungsrechtlichen Festsetzungen aus dem genannten Bebauungsplan durch die hier vorliegende Planung keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.
2. Die im **Teilbereich 2** nicht umgesetzten Eingrünungsmaßnahme des o. g. Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd-Ost, Teil 3“ werden nicht entsprechend der tatsächlich vorhandenen Situation, sondern entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung aus dem Jahre 2003 bilanziert. **So war in diesem Bereich die Anpflanzung einer Gehölzstruktur planungsrechtlich festgesetzt.**

3. Die **Teilfläche 3** umfasst die neu überplanten Flächen des hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Östlich der Industriestraße“, die entsprechend ihrer derzeitigen Situation - gemäß der beiliegenden Bestandskarte - bilanziert werden.
4. Die **Teilfläche 4** wurde im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd-Ost, Teil 3“ als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese / Gehölzpflanzung“ festgesetzt. Somit erfolgt die Bestandseinstufung im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung dahingehend, dass diese Fläche entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes umgesetzt wurde bzw. Bestand hat. Dies bedeutet, dass nicht die vorhandene Situation als Bestandswert eingerechnet wird, sondern der planungsrechtliche Bestand.

Resultierend aus dieser schematischen Übersicht ergibt sich eine **Bilanzierungsfläche von 8.480 m<sup>2</sup>**, die in den nachfolgend eingefügten Übersichtskarten nochmals grafisch dargestellt werden.



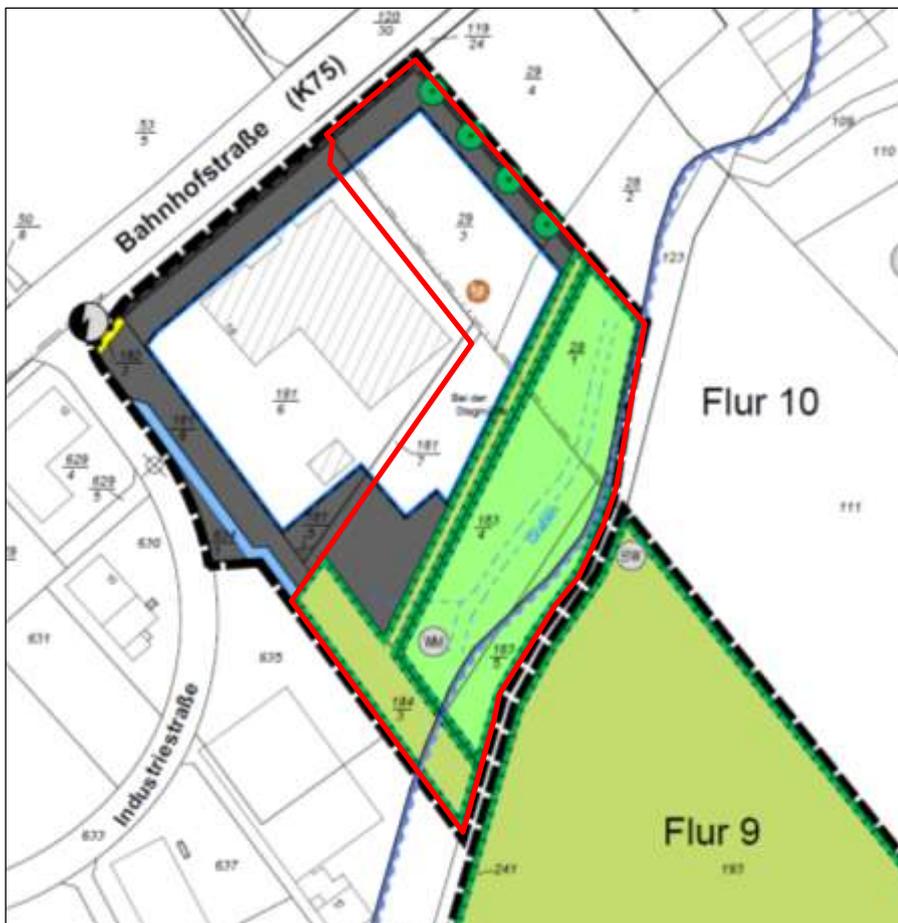
 Bilanzierungsbereich

**Auszug aus der Bestandskarte mit eingezeichneter Bilanzierungsfläche (rote Abgrenzung)**



NEU

**Auszug aus dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Östlich der Industriestraße“ mit eingezeichneter Bilanzierungsfläche (rote Abgrenzung)**



NEU

## 2. Bewertungsmethodik

Um festzustellen, inwieweit der ökologische Wert des Plangebiets nach der Bauausführung dem jetzigen Geländewert entspricht, wird jedem unterschiedlichen Biotop-/Nutzungstyp (Bestand und Planung) eine Wertzahl zugeordnet. Dieser Punktwert wird mit der jeweiligen Flächengröße multipliziert; das Produkt dieser Multiplikation ergibt sodann den gesamten Punktwert der betreffenden Fläche. Somit lassen sich der Gesamtwert des Bestandes und der Planung sowie die Differenz der beiden Werte berechnen.

Die Methodik orientiert sich an der Kompensationsverordnung (KV) des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom 01.09.2005 (GVBl. I S. 624 vom 13.09.2005) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. I S. 444).

In dieser Verordnung ist eine Wertliste nach Standard-Nutzungstypen enthalten, die die Nutzungstypen klassifiziert und jedem eine bestimmte Anzahl von Wertpunkten pro Flächeneinheit zuordnet.

Diese vorgegebenen Flächenklassifizierungen beruhen allerdings auf einer idealen Typisierung bzw. Standardisierung und müssen insofern in der konkreten Situation stets überprüft und gegebenenfalls abgeändert werden. Dies bedeutet, dass die der Kompensationsverordnung anliegende Wertliste der Standard-Nutzungstypen den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasst werden muss. Diese Bewertungskorrektur erfolgt gemäß der Anlage 2 KV, Nr. 2.3, durch einen Zu- oder Abschlag von bis zu 10 Wertpunkten je Flächeneinheit.

Um bei dieser Quantifizierung eine gewisse Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten, erfolgt eine Stufung des Korrekturzu- bzw. -abschlags, wobei den Stufen jeweils eine Bewertung zugeordnet wird.

Abweichung vom Standard-/Nutzungstyp	Auf- bzw. Abwertungsstufen
– sehr groß	(Stufe 1) +/- 10
– groß	(Stufe 2) +/- 8
– mittel	(Stufe 3) +/- 6
– mäßig	(Stufe 4) +/- 4
– gering	(Stufe 5) +/- 2

Einen Sonderfall stellen Einzelbäume dar; ihre Traufflächen werden mit dem jeweiligen, in der Wertliste angegebenen Wert multipliziert. Der sich daraus ergebende Gesamtwert aller Einzelbäume wird - sofern dies nach der Verordnung für die betreffende Fläche zulässig ist - zu dem jeweiligen Gesamtwert der Fläche, auf der die Einzelbäume stehen, addiert. Die Größe der Trauffläche wird jedoch nicht zur Gesamtfläche addiert.

Am 26.10.2018 ist die neue Kompensationsverordnung Hessen (KV 2018) in Kraft getreten. Hierbei sind gegenüber der o. g. Kompensationsverordnung aus dem Jahre 2005 verschiedene Änderungen relevant, wodurch die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft weiter erschwert bzw. aufwendiger wird. Da auf Ebene des Bebauungsplanes die o. g. Kompensationsverordnung nicht zwingend anzuwenden sind, wurde entschieden, die Bilanzierung weiterhin nach der KV aus dem Jahre 2005 vorzunehmen.

Begründet wird diese Entscheidung dahingehend, dass in der neuen Kompensationsverordnung eine Übergangsvorschrift in § 8 enthalten ist, innerhalb derer dargelegt wird, dass bei Inkrafttreten der Verordnung noch nicht abgeschlossene Verfahren weiterhin nach der alten Kompensationsverordnung 2005 bilanziert werden können. Diese Entscheidung hat die Gemeinde bzw. der Vorhabenträger der zuständigen Naturschutzbehörde innerhalb von 6 Monaten nach Inkrafttreten der neuen Kompensationsverordnung mitzuteilen.

Trotz der nicht zwingenden Anwendung der Kompensationsverordnungen im Rahmen von Bauleitplanverfahren wurde diese Mitteilung seitens der Gemeinde an die Untere Naturschutzbehörde vorgenommen.

### 3. Bewertung des Bestandes

In der nachfolgenden Auflistung werden alle bestehenden Biotop- bzw. Vegetationsstrukturen, die in die Bilanzierung einfließen, entsprechend der angewandten Kompensationsverordnung zugeordnet und bewertet.

Eine Beschreibung der Lage des Plangebiets sowie der derzeitigen Nutzungen der für die Planung in Anspruch genommenen Flächen ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Die in der Bestandskarte verzeichneten Biotop-/Nutzungsstrukturen werden daher nachfolgend nur noch kurz erläutert und in die vorgegebenen Standard-Nutzungstypen der angewandten Kompensationsverordnung eingestuft.

Die nachfolgende Bestandsbewertung orientiert sich an der unter Punkt 1 dargelegten Differenzierung der Teilflächen 1 bis 4.

#### Teilfläche 1

Bei Betrachtung der Übersichtskarte auf Seite 6 der vorliegenden Ausarbeitung wird ersichtlich, dass die Teilfläche 1 nicht in die Bilanzierung einbezogen wurde, da durch die baurechtliche Gegebenheit des derzeit vorhandenen Bebauungsplanes hier keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

#### Teilfläche 2

Bei der Teilfläche 2 handelt es sich um eine nicht umgesetzte Anpflanzung im südöstlichen Randbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd-Ost, Teil 3“ aus dem Jahre 2003. Für die hier vorliegende Bilanzierung erfolgt nun eine fiktive Bewertung dieser Anpflanzung. So wird die festgesetzte Fläche für Anpflanzungen der **Biotoptypnummer 02.100** mit einer Wertigkeit von **36 Wertpunkten** zugeordnet. Bei dieser Struktur handelt es sich um trockene bis frische, saure, voll entwickelte Gebüsche, Hecken und Säume aus heimischen Arten.

### Teilfläche 3

Bei der Teilfläche 3 handelt es sich um Flächen, die außerhalb des bereits mehrfach erwähnten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd-Ost, Teil 3“ liegen. Es betrifft eine Flächengröße von ca. 3.559 m<sup>2</sup>. Diese Flächen werden entsprechend ihrer derzeitigen Bestandssituation eingestuft.

Die nördlichen Flächen -zur Bahnhofstraße hin- werden in der Bestandskartierung unter der Kategorie der landwirtschaftlichen Mähwiesen eingeordnet. Somit erfolgt die Einstrukturierung unter die **Biotoptypnummer 06.320** mit einer Wertigkeit von **27 Wertpunkten**. Bei diesen Flächen handelt es sich um intensiv genutzte Frischwiesen.

Der südöstliche Teil der Teilfläche 3 wird in der Bestandskarte als feuchtigkeitsgeprägte Sukzessionsfläche (Hochstaudenflur, Altgrasbestände, z. T. Binsen-, Seggen- und Schilfbestände mit aufkommender Erlensukzession) eingestuft. Innerhalb dieses Bereiches sind darüber hinaus Gehölzbestände als auch ein eingemessener Grabenbereich vorhanden. Unter Zugrundelegung der vorgefundenen Situation erfolgt für diese Struktur eine Mischbewertung aus der **Biotoptypnummer 09.210** (ausdauernde Ruderalflur meist frischer Standorte mit **39 Wertpunkten**) und der **Biotoptypnummer 04.400** (Ufergehölzsaum, heimisch, standortgerecht mit **50 Wertpunkten**). Aus dieser Mischbewertung ergibt sich ein **Mittelwert von 44,5 Wertpunkten**.

### Teilfläche 4

Die Teilfläche 4 wird - wie unter Pkt. 1 der Ausarbeitung beschrieben - nicht nach dem tatsächlichen Bestand, sondern nach den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd-Ost, Teil 3“ bewertet. In diesem Bebauungsplan ist diese Fläche als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese / Gehölzpflanzung“ festgesetzt. Die Einstufung erfolgt analog zur Teilfläche 3 mit einer Mischbewertung aus zwei verschiedenen Biotoptypen. So erfolgt die Zuordnung unter die **Biotoptypnummer 06.310** (extensiv genutzte Frischwiese) mit **44 Wertpunkten** und die **Biotoptypnummer 04.400** (Ufergehölzsaum heimisch, standortgerecht) mit **50 Wertpunkten**. Somit ergibt sich hier ein **Mittelwert von 47 Wertpunkten** je Flächeneinheit.

Die im südwestlichen Teil des Flurstücks 29/3 bestehende Weide - welche im Rahmen der Bebauung gefällt werden muss - wird der **Biotoptyp Nr. 04.110** (Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht) mit **31 Wertpunkten** je m<sup>2</sup> Trauffläche zugerechnet. Für den hier vorliegenden Baum werden 30 m<sup>2</sup> Trauffläche in Ansatz gebracht.

## Bestandsbilanzierung

Strukturbezeichnung der Bestandskarte Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ- Nr.	Größe m <sup>2</sup>	Wert- punkte	+/-	Gesamt- wert
<b>Teilfläche 1</b>	Wird nicht in die Bilanzierung einbezogen				
<b>Teilfläche 2</b>					
<b>Nicht umgesetzte Anpflanzungen</b> Trockene bis frische, saure Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten	<b>02.100</b>	300	36	0	- <b>10.800</b>
<b>Teilfläche 3</b>					
<b>Fläche außerhalb des bestehenden Bebauungsplanes</b> <b>"Gewerbegebiet Süd-Ost, Teil 3"</b>					
Mischbewertung aus: Ausdauernde Ruderalfluren meist frischer Standorte	<b>09.210</b>	1.779,5	39	0	<b>69.400,5</b>
Ufergehölzsaum heimisch, standortgerecht	<b>04.400</b>	1.779,5	50	0	<b>88.975</b>
<b>Teilfläche 4</b>					
<b>NEU</b> <b>Festsetzung aus dem bestehenden Bebauungsplan</b> <b>"Gewerbegebiet Süd-Ost, Teil 3"</b>					
Mischbewertung aus: Extensiv genutzte Frischwiesen	<b>06.310</b>	2.310,5	44	0	<b>101.662</b>
Ufergehölzsaum heimisch, standortgerecht	<b>04.400</b>	2.310,5	50	0	<b>115.525</b>
<b>Bestehende Weide</b> Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbäume	<b>04.110</b>	(30)	31	0	<b>930</b>
<b>Gesamt:</b>		<b><u>8.480,0</u></b>			<b><u>387.292,5</u></b>

( ) Fläche wird nicht zur Gesamtfläche addiert

#### 4. Bewertung der Planung

Die sich aus der Planung ergebenden Strukturen werden, wie nachfolgend dargelegt, den Standard-Nutzungstypen aus der Wertliste der Kompensationsverordnung zugerechnet:

##### **Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese**

Die innerhalb des Bilanzierungsbereichs liegende Maßnahmenfläche wird der **Biotoptypnummer 06.310** mit einer Wertigkeit von **44 Wertpunkten** zugerechnet. Bei diesem Biotoptyp handelt es sich um extensiv genutzte Frischwiesen, die als Ausgleichs-/Ersatztyp nur bei der Extensivierung bestehender geeigneter Frischwiesen in Anrechnung gebracht werden können.

##### **Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession (inkl. Grabenfläche)**

Bei Betrachtung des Planbildes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Östlich der Industriestraße“ wird ersichtlich, dass ein ca. 35 m breiter Streifen entlang des Michelbachs entsprechend der o. g. Sukzessionsstruktur planungsrechtlich festgesetzt wird. So dient diese Fläche der natürlichen Sukzession. Im nordwestlichen Eckbereich des festgesetzten Bereiches ist zusätzlich eine flache Wiesenmulde mit einer Größenausdehnung von mindestens 30 m<sup>2</sup> anzulegen, innerhalb derer das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser zu versickern ist. Sonstige Eingriffe, mit Ausnahme von Pflegemaßnahmen zu den angrenzenden Graben- und Gewässerparzellen sind unzulässig. Langfristige Zielsetzung im Rahmen dieser Sukzession ist, wie auch im Bestand bereits teilweise ablesbar, die Entwicklung eines Erlensaums zum unmittelbar angrenzenden Mühlbach. So reagiert diese Festsetzung auf den derzeitigen Bestand. Daher erfolgt die Einordnung im Rahmen der Standardbiotope - analog zum Bestand - unter die **Biotoptypnummer 09.210** (ausdauernde Ruderalfluren meist frischer Standorte mit **39 Wertpunkten**) und der **Biotoptypnummer 04.400** (Ufergehölzsaum, heimisch, standortgerecht mit **50 Wertpunkten**). Unter Anwendung einer Mischbewertung aus diesen beiden Biotopstrukturen ergibt sich somit ein Biotopwert von 44,5 Wertpunkten.

##### **Baulandfläche**

##### **Überbaute Flächen**

Gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 werden die für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche der **Biotoptypnummer 10.710** mit einer Wertigkeit von **3 Wertpunkten** zugerechnet. Zu diesem Bereich wird auch die zulässige Überschreitung der GRZ durch Stellplätze sowie Zufahrten/Umfahrungen gezählt. Bei dieser Struktur handelt es sich um überbaute Flächen, deren Dachflächen nicht begrünt sind. **Zusätzlich erfolgt für diese überbaubare Flächen eine geringfügige Aufwertung um einen Wertpunkt, da im Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen wurde, dass im nordwestlichen Eckbereich des Grundstücks Flur 9 Nr. 183/4 eine flache Wiesenmulde mit einer Größenausdehnung von mindestens 30 m<sup>2</sup> anzulegen ist, innerhalb derer das auf den Dachflächen anfallende Regen-**

wasser zu versickern ist. Diese zusätzliche ökologische positive Maßnahme wird mit der o.g. Zusatzbewertung begründet.

### Grundstücksfreiflächenbegrünung mit Anpflanzungsflächen

Die Grundstücksfreiflächen sowie die darin integriert festgesetzte „Fläche für Anpflanzungen“ werden der **Biototypnummer 11.221** mit einer Grundwertigkeit von **14 Wertpunkten** zugerechnet. Zusätzlich hierzu erfolgt eine **Aufwertung um 3 Wertpunkte**, da gemäß der getroffenen Festsetzungen mindestens 50 % dieser Fläche mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Somit ergibt sich eine Gesamtwertigkeit dieser Grundstücksfreiflächenbegrünung von **17 Wertpunkten**.

### Planungsbilanzierung

NEU

Strukturbezeichnung der Bestandskarte Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ-Nr.	Größe m <sup>2</sup>	Wert- punkte	+/-	Gesamt- wert
<b>Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese</b> Extensiv genutzte Frischwiesen	<b>06.310</b>	1.510	44	0	<b>66.440</b>
<b>Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession</b> Mischbewertung aus: Ausdauernde Ruderalfluren meist frischer Standorte	<b>09.210</b>	1.628	39	0	<b>63.492</b>
Ufergehölzsaum heimisch, standortgerecht	<b>04.400</b>	1.628	50	0	<b>81.400</b>
<b><u>Baulandfläche</u></b>					
<b>Überbaute Fläche</b> Überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt	<b>10.710</b>	3.714	3	1	<b>14.856</b>
<b>Gesamtfläche</b>		<b><u>8.480</u></b>			
<b>Gesamtwert</b>					<b><u>226.188</u></b>

## 5. Gesamtergebnis / Ausgleichsbedarf

Stellt man die Gesamtwerte von Bestand und Planung für den nordwestlichen Teil des Plangebietes einander gegenüber, die den in einer dimensionslosen Zahl ausgedrückten jeweiligen „Wert“ für die Belange von Natur und Landschaft wiedergeben, ergibt sich bei Annahme einer maximalen Ausschöpfung aller durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Östlich der Industriestraße“ eröffneten baulichen Möglichkeiten folgende Differenz (Wertminderung):

Gesamtwert Bestand: **387.292,5 Wertpunkte**  
Gesamtwert Planung: **226.188,0 Wertpunkte**

Differenz (Ausgleichsbedarf): **-161.107,0 Wertpunkte**

Bei Betrachtung des Ergebnisses wird ersichtlich, dass hier eine ökologische Wertminderung von **161.107** Wertpunkten verbleibt. Resultierend hieraus wurden die Flächen Gemarkung Fränkisch-Crumbach Flur 9 Nr. 193 und 194 - welche südöstlich an den bilanzierten Bereich angrenzt - **sowie die Grundstücke Flur 5 Nr. 42/1 und Flur 30 Nr. 32** in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen.



Kompensationsflächen südöstlich des Michelbachs

## 6. Kompensation des ermittelten Ausgleichsbedarfs

### 6.1 Grundstücke Flur 9 Nr. 193 und 194

Wie bereits unter Pkt. 5 ausgeführt, werden die Grundstücke Flur 9 Nr. 193 und 194 mit einer Größenausdehnung von 15.226 m<sup>2</sup> zur Kompensation des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft in den Geltungsbereich einbezogen. Derzeit unterliegt diese Flächen einer landwirtschaftlichen Grünlandbewirtschaftung als Mähwiese. **Die Flächen befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers.**

#### 6.1.1 Bestandseinstufung

Die Einstufung der vorhandenen Wiesenvegetation erfolgt unter die **Bio-  
toptypnummer 06.310** mit einer Wertigkeit von **44 Wertpunkten**. Hierbei handelt es sich um sogenannte intensiv genutzte Frischwiesen. **Wegen des noch nicht ganz optimalen ökologischen Zustandes erfolgt eine Abwertung um 5 Wertpunkte. Daraus ergeben sich damit 39 Wertpunkte.**

#### 6.1.2 Planungseinstufung

Unter naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten werden die Grundstücke Gemarkung Fränkisch-Crumbach Flur 9 Nr. 193 und 194 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Östlich der Industriestraße“ als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Extensivwiese“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die bestehende Grünlandvegetation zu erhalten und zu extensivieren. Die Wiesenvegetation ist durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen. Die festgesetzten Mahdtermine sind zwingend einzuhalten. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen. Die Mahdtermine werden wie folgt festgesetzt:

- 1. Mahdtermin: 01. Juni bis spätestens 15. Juni
- 2. Mahdtermin: ab 01. September

Auf mindestens einem Drittel der Fläche ist die Mahd jahresweise alternierend auszusparen. Eine Beweidung ist unzulässig. Jeglicher Eintrag von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Resultierend aus dieser planungsrechtlichen Festsetzung erfolgt die Grundeinstufung des gesamten Bereichs unter die **Biotoptypnummer 06.310** (extensiv genutzte Frischwiese als Ausgleichs-/Ersatztyp nur durch Extensivierung bestehender geeigneter Frischwiesen) mit einer Wertigkeit von **44 Wertpunkten**.

~~Aufgrund der Lage der Fläche innerhalb eines Überschwemmungsgebietes im Unterlauf des Michelbachs und dem damit einhergehenden temporären Nährstoffeintrag bei Überschwemmungen erfolgt eine Abwertung der o.g. „extensiv genutzten Frischwiese“ um 9 Wertpunkte, auf einen Gesamtwert von 35 Wertpunkten.~~

~~Eine höhere Bewertung wurde seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde für nicht sachgerecht erachtet.~~

## 6.2 Grundstück Flur 5 Nr. 42/1

### 6.2.1 Bestandseinstufung

Der nördliche Teil des Grundstückes wird als Pferdeweide in Nachbeweidung genutzt. So handelt es sich um eine artenarme Fuchsschwanz-Glatthaferwiese / Mähwiese mit Pferdenachbeweidung. Sie wird deshalb in die **Biotoptypnummer 06.320** mit **27 Wertpunkten** eingestuft (intensiv genutzte Frischwiese).

Bei der südlichen Teilfläche handelt es sich um eine mäßig artenarme Feuchtwiese / mäßig intensiv genutzte Futterwiese. Sie wird in die **Biotoptypnummer 06.010** (intensiv genutzte Frischwiese) mit **27 Wertpunkten** eingeordnet. Wegen einer nur mäßigen intensiven Nutzung erfolgt eine **Aufwertung um 5 Wertpunkte**.

### 6.2.2 Planungseinstufung

Die Aufwertung der nördlichen Teilfläche erfolgt durch die Einstellung der Weidenutzung, durch Düngeverzicht und eine 1- bis 2-schürige Mähnutzung. Damit kann sie sich zu einer artenarmen Fuchsschwanz-Glatthaferwiese entwickeln. Sie wird deshalb in die **Biotoptypnummer 06.310** mit **44 Wertpunkten** eingestuft (extensiv genutzte Frischwiese).

Die südliche Teilfläche kann durch absoluten Düngemittelverzicht und eine 1- bis 2-schürige Mähnutzung erfolgen. Daraus ergibt sich eine artenreiche Fuchsschwanz-Glatthaferwiese. Sie wird in die **Typnummer 06.310** mit **44 Wertpunkten** eingestuft.

## 6.3 Grundstück Flur 30 Nr. 32

### 6.3.1 Bestandseinstufung

Es handelt sich um eine bestehende Wiesenfläche, die insbesondere in den Randbereichen mit älteren Obstbäumen bestanden ist. Sie wird in die **Biotoptypnummer 03.211** (Erwerbsgartenbau) mit **16 Wertpunkten** eingestuft.

### 6.3.2 Planungseinstufung

Die Fläche soll durch das Nachpflanzen von 8 Obstbäumen aufgewertet werden. Diese Ergänzung / Nachpflanzung wird der **Biotoptypnummer 03.121** (Flächige Ersatz- oder Nachpflanzung hochstämmiger Obstbäume in vorhandenen Streuobstbeständen) mit **31 Wertpunkten** zugeordnet.

## 6.4 Ergebnis

Aufgrund der geplanten Maßnahmen ergibt sich im Bereich der Flächen für ausgleichende Maßnahmen folgende Aufwertungen:

- |   |                   |
|---|-------------------|
| 1) Grundstücke Flur 9 Nr. 193 und 194:    | 76.130 Wertpunkte |
| 2) Grundstück Flur 5 Nr. 42/1 (Nordteil): | 22.440 Wertpunkte |
| 3) Grundstück Flur 5 Nr. 42/1 (Südteil):  | 10.860 Wertpunkte |
| 4) Grundstück Flur 30 Nr. 32:             | 12.000 Wertpunkte |

Somit ergibt sich ein Gesamtaufwertungspotential von:

$76.130 \text{ BWP} + 22.440 \text{ BWP} + 10.860 \text{ BWP} + 12.000 \text{ BWP} = \mathbf{121.430 \text{ Wertpunkten}}$

Aufgrund des Aufwertungspotentials innerhalb der o. g. Grundstücke mit einer Gesamtaufwertung von 121.430 Wertpunkten, verbleibt für den Gesamteingriff (161.107 Wertpunkte) ein Ausgleichsdefizit von 39.677 Ökowertpunkten. Diese sollen entsprechend angekauft werden.