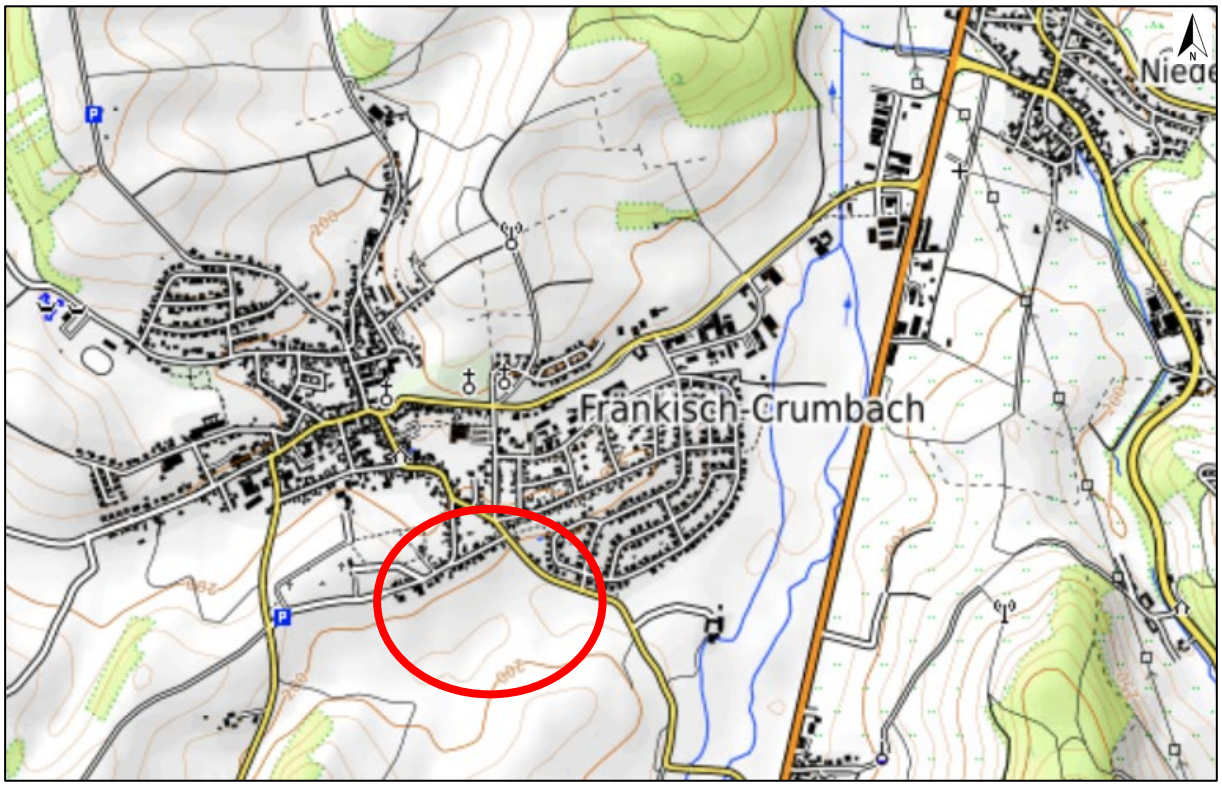
Umwelt- und
Landschaftsplanung

Gemeinde Fränkisch-Crumbach

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Bebauungsplan „Sandweg“
Gemeinde Fränkisch-Crumbach



Kartendaten: © Hess. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden 2024

Umwelt- und Landschaftsplanung
M.A. Geogr. Andrea Brenker
Bruststraße 45; 64285 Darmstadt
Tel.: 06151 6011679
info@andreabrenker.de

Darmstadt den 16.10.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung 3

1.1 Anlass und Aufgabenstellung 3

1.2 Schutzgebiete 4

2. Bestandsbeschreibung und Bewertung 6

2.1 Lage im Raum 6

2.2 Biotop- und Nutzungstypen 6

3. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung 14

3.1 Schutzgut Flora 14

3.2 Ausgleichsberechnung 15

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Vorabzug des Geltungsbereichs B-Plan „Sandweg“, Gemeinde Fränkisch-Crumbach, (unmaßstäblich, e-netz Südhessen AG, Okt.i 2026) 3

Abb. 2: Lage im Raum (unmaßstäblich, Natureg-Viewer, Abruf: Sept. 2026) 6

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Standard-Nutzungstypen im alternativen Plangebiet (Flächengröße 18.930 m^2) 9

Tab. 2: Standard-Nutzungstypen im Plangebiet – Entwicklung 14

ANLAGEN

Anl. 1: Bestandsplan, Maßstab, 1:1.500, Stand Okt. 2026

Anl. 2: Tabellarische Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, Stand Okt. 2026

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Fränkisch-Crumbach beabsichtigt, ein neues Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Dieses soll zur Bereitstellung einer Vielfalt an attraktiven Wohnmöglichkeiten am südlichen Rand der Kerngemeinde entstehen. Aus diesem Grund hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach am 21.12.2025 den Beschluss gefasst, den benannten Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen.

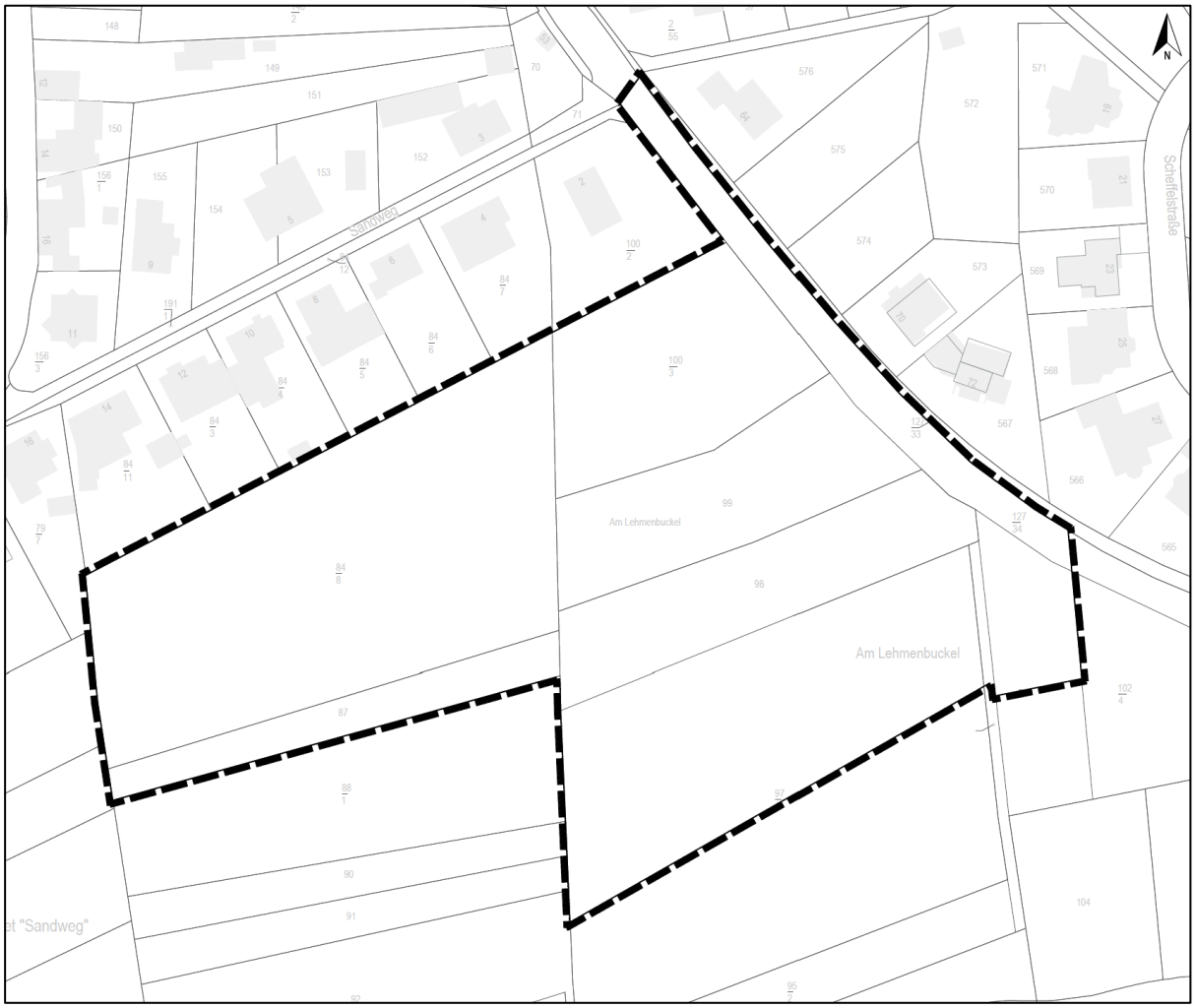


Abb. 1: Vorabzug des Geltungsbereichs B-Plan „Sandweg“, Gemeinde Fränkisch-Crumbach, (unmaßstäblich, e-netz Südhessen AG, Okt.i 2026)

Ziel des Bebauungsplans "Sandweg" ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des benannten Wohngebiets im südlichen Randbereich der Kerngemeinde Fränkisch-Crumbach zu schaffen, um Wohnraum insbesondere für junge Familien zur Verfügung zu stellen. Aus diesem Grund hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach am 21.12.2025 den Beschluss gefasst, den benannten Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen. Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans "Sandweg" ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des benannten Wohngebiets im südlichen Randbereich der Kerngemeinde Fränkisch-Crumbach zu schaffen, um Wohnraum

insbesondere für junge Familien zur Verfügung zu stellen. Das mit Einfamilienhäusern geplante Gebiet ist etwa 1,89 ha groß.

Das Plangebiet befindet sich südlich angrenzend an die Siedlungsfläche von Fränkisch-Crumbach. Der Geltungsbereich grenzt südlich und westlich an landwirtschaftliche Flächen. Östlich verläuft teilweise die Erbacher Straße parallel zum Plangebiet. Der Michelbach befindet sich südlich in einer Entfernung von etwa 60 m.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung vorn Fränkisch-Crumbach in der Flur 8, die Flurstücke 84/8, 87, 88/1, 90, 91, 92 (teilw.), 96/1 (teilw.), 97/1 (teilw.), 98, 99, 100/3, 102/3, 127/35 (teilw.).

1.2 Schutzgebiete

Der Bebauungsplan befindet sich im Regierungsbezirk Darmstadt im Naturpark Bergstraße-Odenwald im Süden der Gemeinde Fränkisch-Crumbach.

Natura 2000-Gebiete	Das Plangebiet „Sandweg“ liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Buchenwälder des Vorderen Odenwaldes“ (Nummer: 6218-302) befindet sich westlich, in einer Entfernung von etwa ca. 2,7 km. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die große Entfernung keine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes zu erwarten ist.
Natur- und Landschaftsschutz-gebiete	Der Geltungsbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Auch befinden sich in der Umgebung des Eingriffsbereichs keine solchen Schutzgebiete. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG) „Bruch von Brensbach“ (Nummer: 1437004) befindet sich nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 2,8 km. Durch die dazwischenliegende Siedlungsfläche von Fränkisch-Crumbach und die große Entfernung, können Beeinflussungen auf das NSG durch das potentielle Vorhaben ausgeschlossen werden.
Gesetzlich geschützte Biotope	Im Plangebiet selbst befinden sich keine Flächen, die dem Biotopschutz nach § 30 BNatSchG unterliegen. Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope, die innerhalb eines Radius von 300 m zum Eingriffsbereich liegen, wie das Biotop „Streuobstwiese am Südrand von Fränkisch-Crumbach“ (Schlüssel 6219B1730) sowie der „Weiden-Erlensaum am Michelbach“ (Schlüssel 6219B1728) oder auch der „Feuchtwiesen-Feuchtgehölz-Komplex in der Michelbachaue am Bocksberg“ (Schlüssel 6219K0019) sind nicht zu erwarten.
Ökokonto- und Kompensations-flächen	Kompensationsflächen befinden sich nicht innerhalb des Eingriffs-bereichs, noch in seiner Nähe.

Überschwemmungs-gebiete	Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Gersprenz liegt östlich etwa 600 m entfernt. Durch die vorliegende Topographie und die dazwischenliegende Siedlungsfläche ist hier eine Beeinflussung nicht zu erwarten.
Trinkwasserschutz-gebiete	Das alternative Plangebiet befindet sich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Es handelt sich hier um die Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG „Brunnen 1-3, Fränkisch-Crumbach“ (ID: 437-041). Zusätzlich befindet es sich in dem im Neufestsetzungsverfahren befindlichen WSG „Brunnen 1-4, Fränkisch-Crumbach (Neu)“ und hier in der Zone III (ID: 437-042).
Sonstige Schutzgebiete	Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

2. Bestandsbeschreibung und Bewertung

2.1 Lage im Raum

Naturraum

Der Bebauungsplan befindet sich im Naturpark Bergstraße Odenwald und gehört nach Klausing zur naturräumlichen Haupteinheitengruppe des Hessisch-Fränkischen Bergland (14) mit der Haupteinheit Vorderer Odenwald (145) und der Untereinheit Gersprenztal (145.8).

Lage

Der Geltungsbereich befindet sich südlich angrenzend an die Siedlungsfläche von Fränkisch-Crumbach. Das Gebiet liegt an einem südexponierten Hang, der zum Michelbach abfällt und wird durch westlich und südlich angrenzende Landwirtschaftsflächen geprägt. Örtlich wird das Plangebiet durch die Erbacher Straße (K 79) begrenzt.



Abb. 2: Lage im Raum (unmaßstäblich, Natureg-Viewer, Abruf: Sept. 2026)

2.2 Biotop- und Nutzungstypen

Bestand

Begehungen des Geltungsbereichs erfolgten am 12.05.2025 und 13.05.2026 mit dem Ergebnis, dass das Gebiet anthropogen überprägt ist. Es handelt sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Anbau von Getreide). Eine Baumhecke befindet sich im östlichen Plangebiet angrenzend an die dort befindliche Erbacher Straße (K 79). Eine zweite Baumhecke grenzt im Norden an die Siedlungsfläche von Fränkisch-Crumbach zwischen zwei landwirtschaftlichen Flächen entlang des von Nord nach Süd verlaufenden Feldweges an. Der im Nordwesten befindliche Einzelbaum ist abgängig und mit Gemeiner Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea***)** und Brombeere (*Rubus fruticosus***)**

überwuchert bzw. unterstanden. Angrenzend an dieses Feldgehölz, etwas weiter südlich, entlang des dort befindlichen Grundstückes, ragt eine Brombeerhecke in den Geltungsbereich. Ein als Nutzgarten durch Gehölze eingegrenzter Bereich wird anscheinend durch die Eigentümer Sandstraße Nr. 4 (Flst. 78/7) genutzt. Im südöstlichen Plangebiet befindet sich eine Grünfläche, die extensiv bewirtschaftet wird. Diese Grünfläche wurde zusätzlich im Juni, und August kartiert.

Zur Bewertung der Wiesenfläche wurde eine floristische und pflanzensoziologische Kartierung durchgeführt. Es wurde geprüft, ob die Fläche dem Biotopschutz unterliegt oder einem Lebensraumtyp zuzuordnen ist, der sich durch arten- und blütenreiche Bestände sowie kennzeichnende Pflanzenarten auszeichnet. Die Kartierung hatte zum Ergebnis, dass 4 charakteristische Kenn- und Differenzialarten und 2 Magerkeitsanzeiger für den FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ charakteristische Kennarten nachgewiesen werden konnten, die für die Kartieruntergrenze relevant sind. Die qualitative Kartieruntergrenze mit mindestens 10 der aufgelisteten, grünlandspezifischen Kenn- und Differenzialarten für den LRT 6510, darunter mindestens drei Magerkeitszeiger, wird jedoch nicht erreicht. Hier ist zusätzlich die Häufigkeit der auftretenden Kenn- und Differenzialarten sowie Magerkeitstypen zu erwähnen. Bei der Kartierung der Fläche im Mai war zusätzlich auffällig, dass die Deckung der Obergräser über ca. 60 % betrug.

Begehung am 13.05.2026/ 26.08.2026 (Bei einer Begehung im Juni war die Grünfläche bereits gemäht.):

Pflanzenname	**Kennarten der extensiven Flachland-Mähwiese**	**Anzahl der vorgefundenen Exemplare und Verteilung auf der Fläche**
Schafgarbe (Achillea millefolium)	-	mäßig
Wiesen Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*)	o	mäßig
Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*)	-	gering/ mäßig
Glatthafer Arrhenatherum elatius	#	mäßig
Wiesen Glockenblume (*Campanula patula*)	# - RL V	sehr gering
Wiesen Glockenblume (*Centaurea jacea*)	-	mäßig bis viel
Wiesen Pippau (*Crepis biennis*)	#	gering
Wilde Möhre (*Daucus carota*)	-	mäßig
Knäuelgras (*Dactylis glomerata*)	o	mäßig
Rohr-Schwingel (*Festuca arundinacea)*	o	mäßig

Pflanzenname	**Kennarten der extensiven Flachland-Mähwiese**	**Anzahl der vorgefundenen Exemplare und Verteilung auf der Fläche**
Weißes Labkraut (*Galium album)*	#	viel
Haariger Gundermann (Glechoma hederacea)	-	gering
Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus L)*	o	mäßig
Echtes Johanniskraut (Hypericum perforatum)	-	gering
Gewöhnl. Ferkelskraut (Hypochaeris radicata)	m	gering
Gemeiner Hornklee (*Lotus corniculatus*)	-	mäßig
Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*)	m	gering
Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*)	o	viel
Spitzwegerich (Plantago lanceolata)	o	gering
Wiesen Sauerampfer (*Rumex acetosa*)	o	mäßig
Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*)	-	mäßig
Kriechender Hahnenfuß (Ranunculus repens)	-	mäßig
Rotklee (*Trifolium pratense*)	o	mäßig
Gamander Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*)	-	viel
Zaunwicke (*Vicia sepium*)	-	viel

Tabellenerklärung

Kennarten der extensiven Flachland-Mähwiese (Frisches und (wechsel-) feuchtes Extensivgrünland)

#: charakteristische Kenn- und Differenzialarten,

m: Magerkeitsanzeiger,

o: als Hintergrundwissen aufgeführte Arten ohne Erfassung und Auswirkung auf das Zählen für die Untergrenze.

-: keine Relevanz

Lebensraumtypen der nach Anhang I der FFH-Richtlinie oder nach §30 (2) Nr.3 BNatSchG und § 25 HeNatG gesetzlich geschützten Biotope konnten während der Begehung im Geltungsbereich nicht nachgewiesen werden. Lediglich eine Pflanzenart, die Wiesen Glockenblume (*Campanula patula*), gehört der Vorwarnliste Hessen (RL V) an. Sie konnte während der Begehungen mit einem sehr geringen Bestand auf der Grünlandfläche nachgewiesen werden.

Die Bestandsbeschreibung des angetroffenen Zustandes erfolgte in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung (KV) in der Fassung vom 26. Oktober 2018 (GVBl. 2018, S. 652, i.V.m. 2019, S. 19).

Flächenanteile gemäß dem rechtsgültigen Bestand (vgl. Anlage 1)

Tab. 1: Standard-Nutzungstypen im alternativen Plangebiet (Flächengröße 18.930 m²)

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstyp	Wertpunkte je m²	Flächengröße [m²]	Flächenanteil [%]
02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten. Hier: Brombeerhecke am Siedlungsrand und abgängiger Einzelbaum mit Gehölzen	39	560	3
06.330	Sonstige extensiv genutzte Mähwiesen	55	662	3
09.123	Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation	25	38	<1
09.160	Straßenränder mit Entwässerungsmulde	13	304	2
10.530	Versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird. Hier: asphaltierter Feldweg und Teilbereich Erbacher Straße	6	920	5
10.610	Bewachsene, unbefestigte Feldwege	25	261	1
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	16.041	85
11.211	Grabeland, Gärten in der Landschaft, kleinere Grundstücke, meist nicht gewerbsmäßig genutzt. Hier: Nutzgarten von Eigentümern Sandstraße Nr. 4 (Flst. 78/7)	19	144	1

Fotodokumentation (eigene Aufnahmen am 12.05.2025, 26.08.2026)

Gehölz, Hecke.
Hier: auf der Böschung entlang der Erbacher Str. (K 79)
(KV Code: 02.200)

Eiche (*Quercus robur*),
Kirsche (*Prunus avium*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Hainbuchennachwüchse,
Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Brombeere (*Rubus fruticosus)*,
Brenessel (*Urtica dioica***)**,
diverse Gräser.



Gehölz, Hecke
Hier: zwischen den landwirtschaftlichen Flächen entlang des von Nord nach Süd verlaufenden Feldweges
(KV Code: 02.200)

Apfel (*Malus spez.*),
Eiche (*Quercus robur)*,
Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana)*,
Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Hundsrose (*Rosa canina*),
Brennnessel (*Urtica dioica***).**



Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten
(KV Code: 02.200)

Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation
(KV Code: 09.123)

Hier: abgängiger Apfelbaum, teilweise überwuchert von einem Gemeinem Weißdorn (*Crataegus laevigata*) und Efeu (*Hedera helix*), unterstanden von Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*).

Anschließende ruderale Brombeere (*Rubus fruticosus*).



Grünfläche: extensiv genutzte Mähwiesen

(KV-Code: 06.330)

Foto 13. Mai 2026



Grünfläche: extensiv genutzte Mähwiesen

(KV-Code: 06.330)

Foto 26. August 2026



Bewachsene unbefestigte Feldwege, (KV-Code: 10.610),

Hier: zwischen der Grünfläche und Ackerflächen, südlicher Geltungsbereich.



Bewachsene unbefestigte Feldwege,
(KV-Code: 10.610)

Hier: Feldweg, der den Geltungsbereich von etwa Nord nach Süd durchquert.



Acker, intensiv genutzt
(KV-Code: 11.191)

Hier: Getreideanbau



Grabeland, Gärten in der Landschaft, kleinere Grundstücke, meist nicht gewerbsmäßig genutzt
(KV-Code: 11.211)

Hier: Nutzgarten von Eigentümern Sandstraße Nr. 4 (Flst. 78/7).

Gehölzhecke:

Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),

Schlehe (*Prunus spinosa*),

Weißdorn (*Crataegus laevigata*)



Straßenbegleitgrün mit Entwässerungsgraben (KV-Code: 09.160)

Hier: Böschung entlang der Erbacher Straße (K 79).



Straßenbegleitgrün mit Entwässerungsgraben (KV-Code: 09.160)



Völlig versieget Fläche (KV-Code 10.510)

Hier. Asphaltierte Erbacher Straße

3. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

3.1 Schutzgut Flora

Zur Bemessung des Kompensationsumfanges und Kontrolle von Eingriff und Ausgleich im Bereich des Plangebietes wird eine rechnerische Bilanzierung durchgeführt. Die Bilanzierung erfolgt auf Basis der Kompensationsverordnung (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen, 2018).

Die Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt erfolgt durch die Gegenüberstellung der Biotopwertigkeit der Flächen im Bestand und nach Vorhabenumsetzung (Entwicklung). Es wurden für den Bestand die im Plan „Bestand, Maßstab, 1:1000, Stand September 2026“ (gemäß Anlagen 1) dargestellten Flächen zugrunde gelegt und den Nutzungstypen zugeordnet.

Die in der Bilanzierungstabelle aufgelisteten Nutzungstypen wurden in Bestand und nach Vorhabenumsetzung (Entwicklung, e netz Südhessen GmbH, Stand Okt. 2026) eingetragen (vgl. Anlage 2: Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung, Stand Okt. 2026).

Tab. 2: Standard-Nutzungstypen im Plangebiet – Entwicklung

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstyp	Wertpunkt je m²	Flächengröße [m²]	Flächenanteil [%]
10.510	Völlig versiegelte Flächen, hier: Erschließungsflächen des Allg. Wohngebietes und Teilfläche Erbacher Straße	3	2.918	15
10.510	Fläche für Versorgung	3	39	<1
10.610	Bewachsene unbefestigte Feldwege	25	156	1
10.715	Dachfläche, nicht begrünt, mit zul. Regenwasserversickerung Hier: priv. Wohngebäude der Baugebiete (GRZ I 0,4)	6	6.326	33
10.530	Versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird. Hier: Baunebenflächen (GRZ II 0,2) mit versickerungsfähigen Belägen	6	3.163	17
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen, arten- und strukturarm. Hier: Hausgärten der privaten Grundstücke (40%)	14	6.326	33

3.2 Ausgleichsberechnung

Die Ausgleichsberechnung nach § 15ff BNatSchG, § 13 HeNatG und Hess. Kompensationsverordnung kann in Anlage 2 detailliert nachgelesen werden.

Gesamtergebnis der Ausgleichsberechnung:

Flächenbewertung Bestand:	334.589 BWP
Flächenbewertung Vorhabenplanung:	158.278 BWP
Biotopwertdefizit:	**-176.311 BWP**

Die direkte, flächenbezogene, rechnerische Gegenüberstellung von Bestand mit 334.589 BWP und Vorhabenumsetzung (Entwicklung Wohnbaugebiet) mit 158.278 BWP ergibt ein **Biotopwertdefizit** in Höhe von **176.311 Biotopwertpunkten**.