

Gemeinde Fränkisch-Crumbach

Bebauungsplan „Obere Friedhofstraße“

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

ENTWURF

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC4 0052-P
Bearbeitet: 18.08.2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	3
2.	Aufgabenstellung und Zielsetzung	4
3.	Bewertungsmethodik	4
4.	Bewertung – Bestand	5
4.1	Zusatzbewertung gemäß Anlage 2 Kompensationsverordnung (2018).....	6
5.	Bewertung Planung	7
6.	Ergebnis.....	9

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Auszug (Planbild) aus dem Entwurf des Bebauungsplanes „Obere Friedhofstraße“	3
Abb. 2: Bilanzierungsbereich (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes "Obere Friedhofstraße"	4
Abb. 3 Lage der Flächen mit Ökowertpunkten	10

Tabellenverzeichnis:

Tab.: 1: Bestandsbilanzierung.....	7
Tab.: 2: Planungsbilanzierung.....	8

Anlagen:

- Kontoauszug Ökokonto / Az.: V.50-148-314-24/07/017/20
- Kontoauszug Ökokonto / Az.: V.50-314 /07/12/05; V. 50 148-314

1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Fränkisch-Crumbach beabsichtigt, durch die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes „Obere Friedhofstraße“ dem wachsenden Wohnbedarf sowie der Zielsetzung einer ressourcenschonenden Innenentwicklung gerecht zu werden. Das Plangebiet wird derzeit zum überwiegenden Teil durch brachgefallene Wohngebäude geprägt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

Der Bebauungsplan wurde zunächst gemäß § 12 Abs. 1 i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB als „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Obere Friedhofstraße““ aufgestellt und in dieser Verfahrensart in die frühzeitige Beteiligung gegeben. In diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan war die westlich angrenzende Fläche des Flurstücks Gemarkung 32 Nr. 159 (geschützter Streuobstbestand) noch inkludiert. Durch den Wegfall des ursprünglich vorgesehenen Vorhabensträgers wird das Verfahren nunmehr als Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit einem reduzierten Geltungsbereich fortgeführt.

Abb. 1: Auszug (Planbild) aus dem Entwurf des Bebauungsplanes „Obere Friedhofstraße“



Quelle: BSMF mbH, Frankfurt am Main

Im nachfolgenden Auszug aus der Bestandskarte (Abb. 2) sind die Flächen die in hier vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einbezogen werden, nochmals graphisch dargestellt.

Abb. 2: Bilanzierungsbereich (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes "Obere Friedhofstraße"



Quelle: Auszug aus der Bestandskarte, planungsbüro für städtebau, göringer_hoffmann_bauer

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen
Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Bilanzierungsbereich der vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Gesamtfläche: 1.846 m²)



Ehemaliger Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Obere Friedhofstraße“

2. Aufgabenstellung und Zielsetzung

Mit Hilfe der Bilanzierung sollen die aufgrund der Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und den Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt werden, die sich bereits aus der Planung ergeben. Dadurch soll für die bauleitplanerische Abwägung, in der gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der vorbereitenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind, eine quantifizierbare Grundlage geschaffen werden.

3. Bewertungsmethodik

Auf Ebene der hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung gibt es kein formal vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Ermittlung des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft.

Über die letzten Jahrzehnte hat sich allerdings etabliert, dass sich die im Rahmen der Bauleitplanung zu erstellende Bilanzierung an der Kompensationsverordnung des Landes Hessen orientiert.

Die „**Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen**“ (Kompensationsverordnung-KV) wurde am 26.10.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen veröffentlicht und ersetzt die alte Verordnung aus dem Jahre 2005.

In dieser Verordnung ist eine Wertliste nach Standard-Nutzungstypen enthalten, die diese Nutzungstypen in ihrer Wertigkeit klassifiziert und jedem eine bestimmte Anzahl von Wertpunkten je Flächeneinheit zuordnet. Diese Systematik wird sowohl für den Bestand als auch für die Planung angewandt. Somit ergibt sich eine vergleichende Gegenüberstellung der naturschutzfachlichen/ökologischen Wertigkeit des Gebietes.

4. Bewertung – Bestand

Flächenaufstellung / Bilanzierungsbereich

A	Gebäudebestand	530 m ²
B	Versiegelte Fläche – Asphalt / Pflaster	345 m ²
C	Befestigte Fläche – Schotter	215 m ²
D	Brachgefallene Gartenfläche	729 m ²
E	Gartenfläche – Zier-/Nutzgarten	27 m ²
		1.846 m²

Bewertung der Strukturen gemäß Kompensationsverordnung (KV)

A Gebäudebestand:

Die Einordnung des Gebäudebestandes erfolgt unter die **Biotoptypnummer 10.710** mit einer Wertigkeit von **3 Wertpunkten**. Hierbei handelt es sich um überbaute Flächen, deren Dachflächen nicht begrünt sind.

B Versiegelte Flächen – Asphalt / Pflaster

Flächen, die vollständig versiegelt sind, werden der **Biotoptypnummer 10.510** mit einer Wertigkeit von **3 Wertpunkten** je Flächeneinheit zugeordnet. Bei dieser Struktur gemäß Kompensationsverordnung handelt es sich um Bereiche, die sehr stark oder völlig versiegelt sind.

C Befestigte Fläche – Schotter

Die innerhalb des Bilanzierungsbereiches vorhandenen Schotterflächen werden der **Biotoptypnummer 10.530** mit einer Wertigkeit von **6 Wertpunkten** zugeordnet. Hierbei handelt es sich um Schotter-, Kies- und Sandflächen.

Die höhere Wertigkeit im Vergleich zu gänzlich versiegelten Flächen liegt darin

begründet, dass innerhalb dieser Flächen noch eine gewisse Wasserversickerung sowie eine geringfügige niedere Vegetationsentwicklung möglich ist.

D Brachgefallene Gartenfläche

Die Gartenfläche mit aufkommender Gehölzsukzession wird der **Biotoptypnummer 09.123** zugeordnet. Dabei handelt es sich gemäß Kompensationsverordnung um eine sogenannte arten- und nitrophytische Ruderalvegetation. Die Wertigkeit dieser Struktur beträgt **25 Wertpunkte**. Integriert in diese Bewertung sind die innerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Baum- und Strauchbestände.

E Gartenfläche – Zier-/Nutzgarten

Die im nordwestlichen Eckbereich der Bilanzierungsfläche bestehende Gartenfläche wird der **Biotoptypnummer 11.221** zugerechnet. Gemäß Anlage 3 der Kompensationsverordnung handelt es sich hierbei um arten- und strukturarme Hausgärten mit einer Wertigkeit von **14 Wertpunkten**.

4.1 Zusatzbewertung gemäß Anlage 2 Kompensationsverordnung (2018)

Die in Anlage 2 der Kompensationsverordnung dargelegten Zusatzbewertungen kommen nur dann in Betracht, wenn das Verfahren nach Nr. 1 der KV (Bewertung und Zuordnung nach Typ-Nummern) zu einer offenbar falschen oder erheblich unvollständigen Bewertung führt. Die Zusatzbewertung ist zu begründen. Als Zusatzbewertung werden nachfolgend aufgeführte Beurteilungsinhalte aufgelistet:

- Landschaftsbild
- Vernetzung/Zerschneidung
- Klimawirkung
- Besondere und streng geschützte Arten, biologische Vielfalt
- Bodenfunktion
- Sonstige Randwirkungen
- Besondere örtliche Situation
- Vorkommen invasiver Pflanzenarten

Für die Bewertungsfaktoren der Zusatzbewertung ergeben sich im vorliegenden Fall keine Anhaltspunkte einer offenbar falschen oder erheblich unvollständigen Bewertung. Somit erfolgt keine Zusatzbewertung gemäß Anlage 1 Ziffer 2.3 der Kompensationsverordnung. Die Begründung resultiert auf der Gegebenheit, dass die Fläche im unmittelbaren Siedlungsverbund liegt und zusätzlich bereits eine Bebauung aufweist. Bei Betrachtung der als Anlage beigefügten Bestandskarte wird dieser Sachverhalt ersichtlich.

Auch die unter Pkt. 2.5 der Anlage 2 der KV aufgeführte Zusatzbewertung – Bodenfunktion kommt im vorliegenden Fall ebenfalls nicht zum Tragen. So ist gemäß Verordnung die Bodenfunktion hinsichtlich möglicher Veränderungen ihres Ertragspotentials zu bewerten, soweit die Ertragsmesszahl (EMZ) je Ar unter 20 bzw. über 60 liegt und die Eingriffsfläche nicht mehr als 10.000 m² beträgt.

Unter Einbeziehung der „Liste der durchschnittlichen Ertragsmesszahlen je m² und Gemarkung vom 01.01.2022, veröffentlicht im Staatsanzeiger 24/2022, S. 652“, wird die durchschnittliche Ertragsmesszahl für die Gemarkung von Fränkisch-Crumbach mit 0,45/m² angegeben. Umgerechnet auf die Flächeneinheit Ar ergibt sich somit eine Ertragsmesszahl von 45, was zur Folge hat, dass auch für die Bodenfunktion keine Zusatzbewertung vorzunehmen ist. In vorliegender Situation besteht zusätzlich der Sachverhalt, dass große Flächen des Plangeltungsbereiches derzeit bereits einer Versiegelung unterliegen und durch die hier vorliegende Planung eine Reaktivierung dieser Flächen einhergeht. Somit ergeben sich keine Anhaltspunkte unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten eine Zusatzbewertung zur Bodenfunktion vorzunehmen.

Tab.: 1: Bestandsbilanzierung

Lfd. lit. im Text	Typ-Nr. gemäß KV 2018	Wertpunkt je m ²	Zusatz bew. +/-	Fläche m ²	Punktwert der Fläche
A	10.710	3		530	1.590
B	10.510	3		345	1.035
C	10.530	6		215	1.290
D	9.123	25		729	18.225
E	11.221	14		27	378
Gesamtfläche:				1.846	
Gesamtwert:					22.518

5. Bewertung Planung

Flächenauflistung Planung

A	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Versorgungsfläche	227 m ²
B	Baulandfläche - Grundflächenzahl 0,4 (GRZ)	647 m ²
C	Überschreitung der Grundflächenzahl auf 0,6	325 m ²
D	Grundstücksfreifläche	647 m ²
		1.846m²

A Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Versorgungsfläche

Analog zum Bestand wird die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ der **Biotoptypnummer 10.530** mit einer Wertigkeit von **6 Wertpunkten** zugerechnet. Hierbei handelt es sich um Schotter-, Kies- und Sandflächen, sowie Versiegelungsflächen deren Wasserabfluss versickert. Diese Einstufung entspricht der Bestandseinstufung, da im vorliegenden Fall davon auszugehen ist, dass die Flächen keine Änderungen zum derzeitigen Bestand erfahren.

B Baulandfläche GRZ 0,4

Die Baulandflächen mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 werden der **Biotoptypnummer 10.710** mit einer Wertigkeit von **3 Wertpunkten** zugeordnet. Hierbei handelt es sich um überbaute Flächen ohne Dachbegrünung.

C Überschreitung der GRZ auf 0,6

Für die Überschreitungsflächen der GRZ bis zu 0,6 (325 m²) erfolgt eine Mischbewertung aus den **Biotoptypnummern 10.530** und **10.520**, wobei es sich hierbei um nahezu versiegelte Flächen wie Pflaster sowie Bereiche mit wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen handelt. Die Werte im Rahmen der Kompensationsverordnung für diese beiden Biotoptypnummern betragen **6 bzw. 3 Wertpunkte**.

So ist bei diesen Flächen davon auszugehen, das im Rahmen der Ausbauplanung Teilbereiche einer Versiegelung unterliegen und andere Bereiche durch wasserdurchlässige Strukturen befestigt werden.

D Grundstücksfreifläche

Die verbleibenden Grundstücksfreiflächen (40 % der Baulandfläche) werden der **Biotoptypnummer 11.221** mit **14 Wertpunkten** zugerechnet. Hierbei handelt es sich um klassisch gärtnerisch gepflegte Anlagen in besiedeltem Bereich. Inkludiert in diese Bewertung sind die auf Ebene des Bebauungsplanes zusätzlich festgesetzten Anpflanzungsverpflichtungen.

Tab.: 2: Planungsbilanzierung

Lfd. lit. im Text	Typ-Nr. gemäß KV 2018	Wertpunkt je m ²	Zusatz bew. +/-	Fläche m ²	Punktwert der Fläche
A	10.530	6		227	1.362
B	10.710	3		647	1.941
C	10.530	6		162	972
	10.520	3		163	489
D	11.221	14		647	9.058
Gesamtfläche:				1.846	
Gesamtwert:					13.822

6. Ergebnis

Bei der Gegenüberstellung der unter Pkt. 4 und 5 ermittelten Bewertung ergibt sich für das Plangebiet folgender Sachverhalt:

Bestandsbewertung:	22.518 Wertpunkte
Planungsbewertung:	<u>13.822 Wertpunkte</u>

- 8.696 Wertpunkte

Aus der Vergleichsberechnung bzw. der Gegenüberstellung von Bestands- und Planungswert ergibt sich, dass durch den Bebauungsplan „Obere Friedhofstraße“ ein Eingriffsdefizit von ca. - 8.696 Wertpunkten verbleibt. Bezogen auf ein Städtebauprojekt handelt es sich hierbei um einen sehr geringen Eingriff.

Die geringe Eingriffsintensität begründet sich daraus, dass ein Großteil des Flurstücks 157/1 bereits einer Bebauung unterliegt und weitreichende Versiegelungsflächen aufweist.

Zur vollständigen Kompensation bzw. zum Ausgleich dieser 8.696 Biotopwertpunkte wird im vorliegenden Fall auf das Ökopunktekonto der Gemeinde Fränkisch-Crumbach zurückgegriffen.

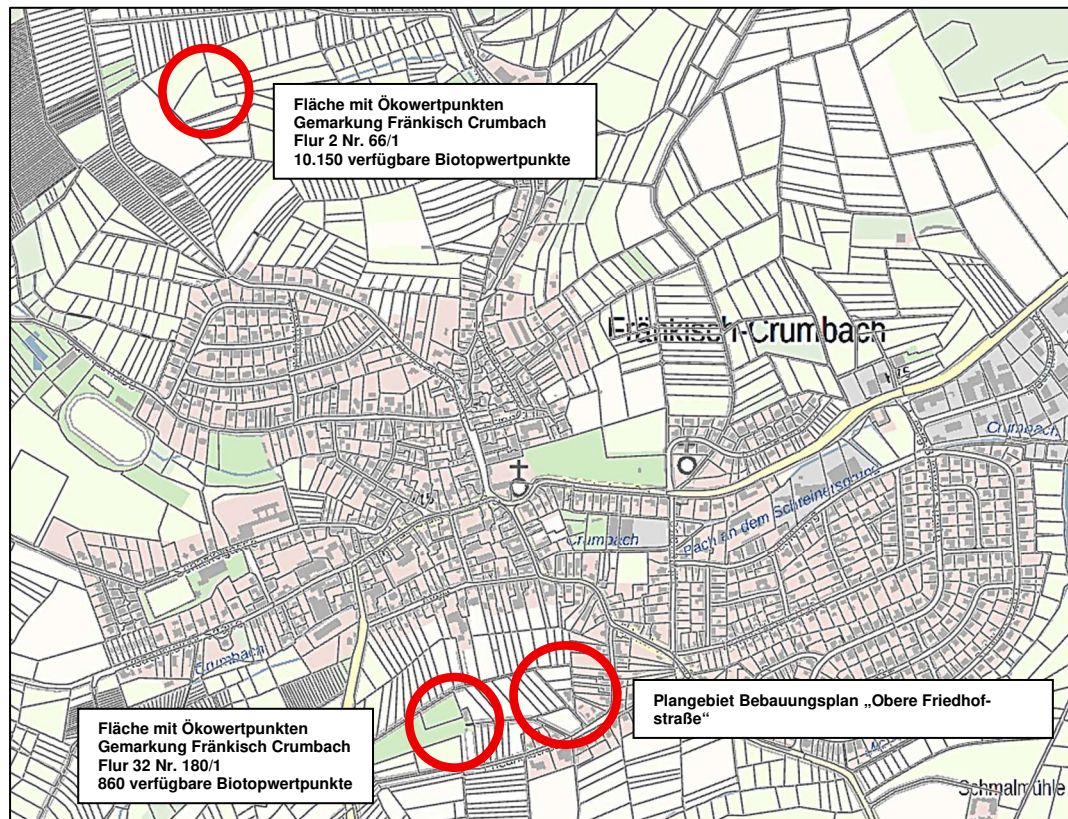
Wie den nachfolgend eingefügten Kontoauszügen zum Ökopunktekonto der Gemeinde zu entnehmen ist, verfügt die Gemeinde über insgesamt 11.010 Ökowertpunkte, die durch zwei Maßnahmen generiert wurden.

So wurde in der Gemarkung Fränkisch-Crumbach, Flur 32, Flurstück 180/1 eine ökologische Aufwertung durch den standortgerechten Umbau eines Heckenzuges umgesetzt. Hier wurden 860 Biotopwertpunkte auf einer Fläche von ca. 215 m² dem Ökopunktekonto gutgeschrieben.

Bei der 2. Maßnahme handelt es sich um die ökologische Aufwertung einer Ackerfläche bzw. die Umwandlung eines Ackerlandbereiches in Grünland. Die Fläche liegt in der Gemarkung Fränkisch-Crumbach Flur 2, Flurstück 66/1 teilweise. Durch die Umwandlung dieser Ackerlandfläche wurden 10.150 Biotopwertpunkte auf einer Fläche von ca. 2.030 m² (5 Wertpunkte Aufwertung) generiert und dem Ökopunktekonto gutgeschrieben.

Ersichtlich wird aus diesen Kontoauszügen, dass das hier vorliegende Wertdefizit von ca. 8.696 Wertpunkten vollständig kompensiert werden kann.

Abb. 3: Lage der Flächen mit Ökowertpunkten



Kartengrundlage: NaturegViewer

Anlage



Kontoauszug Nr. 1 für Ökokonto

Aktenzeichen: **V.50-148-314-24/07/017/20**

Name: Gemeindevorstand Fränkisch-Crumbach
Rodensteiner Str. 8
64407 Fränkisch-Crumbach

Maßnahme **Ökologische Auswertung Umbau Fichten zu Heckenzug**
Gemarkung Fränkisch-Crumbach, Flur 32, Flurstücknr. 180/1

Beantragt: 008.04.2020
Ausgeführt: 2020
Anerkannt: 07.07.2020
Gebucht am:
BWP **860 (mit 215 m²)**

AUSBUCHUNG:

REST BWP: **860 BWP, ca. 215m²**

Meldung an UNB **Februar 2025**

Im Auftrag

Kessler
Dipl. Ing.

Kessler, Raina
Unterzeichnet
07.07.2025 12:26:01

7. Juli 2025

Anlage



Kontoauszug Nr. 1 für Ökokonto

Aktenzeichen: V-50-314/07/12/05; V. 50 148-314

Name Gemeindevorstand Fränkisch-Crumbach
Rodensteiner Str. 8
64407 Fränkisch-Crumbach

Maßnahme Ökologische Auswertung Acker in Grünland Umwandlung

Gemarkung Fränkisch-Crumbach, Flur 2, Flurstücknr. 67

Beantragt: 06.07.2005
Ausgeführt: 2005
Anerkannt: 17.02.2006
Gebucht am:
BWP 31.945 (mit 6.389 m²)

AUSBUCHUNG: 31.945 BWP (6.389 m²) für Satzung „Friedhofstraße“ vom
16.02.2006

Maßnahme

Ökologische Auswertung Acker in Grünland Umwandlung

Gemarkung Fränkisch-Crumbach, Flur 2, Flurstücknr. 66/1

Beantragt: 06.07.2005
Ausgeführt: 2005
Anerkannt: 17.02.2006
Gebucht am:
BWP 10.150 (mit 2.030 m²)

AUSBUCHUNG:

REST BWP: 10.150 BWP , ca. 2.030 m²

Meldung an UNB Februar 2025

Im Auftrag

Kessler
Dipl. Ing.

Kessler, Raina
Unterzeichnet
07.07.2025 12:36:58

7. Juli 2025