

Stadt Groß-Umstadt

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet West“

Stadtteile Umstadt, Richen und Semd

**Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur
Bilanzierung der Baugebietsflächen mit Erschließung**

Entwurf

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

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

Auftrags-Nr.: PB60090-P
Bearbeitet: Juli 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	4
2	Bewertungsmethodik	4
3	Teilplan A (Baugebietsfläche)	5
3.1	Lage und Größe der geplanten Baugebietsflächen.....	5
3.2	Bestandsbewertung Teilplan A.....	7
3.3	Planungsbewertung Teilplan A.....	10
3.4	Ergebnis Teilplan A.....	13
3.5	Kompensationsbedarf.....	13
4	Teilplan B	14
4.1	Lage und Größe der geplanten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen.....	14
4.2	Bestandsbewertung Teilplan B.....	15
4.3	Planungsbewertung Teilplan B.....	17
4.4	Ergebnis Teilplan B.....	18
5	Teilplan C	18
5.1	Lage und Größe der geplanten artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen.....	18
5.2	Bestandsbewertung Teilplan C.....	20
5.3	Planungsbewertung Teilplan C.....	20
5.4	Ergebnis Teilplan C.....	21
6	Zusammenfassung	21

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang (Teilplan A)	6
Abb. 2: Kataster mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet West" Teilplan A (Entwurf Juli 2025)	6
Abb. 3: Auszug aus der Bestandskarte, April 2019 / Januar 2024	7
Abb. 4: Planentwurf „Gewerbegebiet West“ Juli 2025	11
Abb. 5: Lage der Teilflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich (Teilplan B)	14
Abb. 6: Kataster mit den Geltungsbereichen der Teilflächen des Teilplanes B des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet West" (Entwurf Juli 2025)	15
Abb. 7: Auszug aus der Karte „Ausgangszustand Biotope vor Biberbesiedlung“ vom 11.04.2024, naturplan, Darmstadt (Teilflächen des Teilplanes B des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ rot markiert)	16
Abb. 8: Lage der Teilflächen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich (Teilplan C)	18
Abb. 9: Kataster mit den Geltungsbereichen der Teilflächen des Teilplanes C des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet West"	19

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bestandsbilanzierung (Teilplan A)	10
Tabelle 2: Planungsbilanzierung (Teilplan A)	13
Tabelle 3: Bestandsbilanzierung (Teilplan B)	18

1 Vorbemerkung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen im Nordwesten von Umstadt, im Anschluss an das hier bereits bestehende Industrie- und Gewerbegebiet, geschaffen werden. Zur Sicherstellung einer leistungsfähigen Erschließung soll das geplante Baugebiet sowie Flächen des bereits bestehenden Gewerbegebietes über eine neue Straße an die Landesstraße 3115 angebunden werden.

Neben den eigentlichen Baugebietsflächen werden zum Ausgleich der ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur artenschutzrechtlichen Kompensation weitere Flächen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Der Bebauungsplan besteht somit aus den Teilplänen A, B und C.

- Teilplan A = Baugebietsflächen und Erschließungsstraße
- Teilplan B = Naturschutzrechtliche Ausgleichs-/Kompensationsflächen
- Teilplan C = Artenschutzrechtliche Ausgleichs-/Kompensationsflächen

2 Bewertungsmethodik

Auf Ebene der Bauleitplanung gibt es kein rechtlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Ermittlung des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft. In den letzten Jahren hat sich jedoch etabliert, dass sich die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellende Bilanzierung an der „Kompensationsverordnung des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz“ (KV) orientiert. Diese Verordnung enthält eine Wertliste nach Standard-/Nutzungstypen, die die jeweiligen Nutzungstypen klassifiziert und ihnen eine bestimmte Anzahl von Wertpunkten pro Flächeneinheit zuordnet.

Mit Verordnung vom 26.10.2018 wurde diese o. g. Kompensationsverordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen veröffentlicht. Die **„Verordnung für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung (KV))“** dient im vorliegenden Fall als Grundlage für die Bilanzierung.

Die in der Kompensationsverordnung vorgegebenen Flächenklassifizierungen (Standard-/Nutzungstypen) beruhen auf einer ideellen Typisierung bzw. Standardisierung und müssen insofern in der konkreten Situation stets überprüft und ggf. abgeändert werden. Dies bedeutet, dass die der Kompensationsverordnung anliegende Wertliste der Standard-/Nutzungstypen den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasst werden muss. Diese Bewertungskorrektur erfolgt entsprechend der Anlage 2 Nr. 2.3 der Kompensationsverordnung durch einen Zu- oder Abschlag von Wertpunkten je Flächeneinheit.

Einzelbäume werden entsprechend ihrer Trauffläche 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.

Bei hier vorliegender Bilanzierung besteht eine Besonderheit dahingehend, dass innerhalb des geplanten Geltungsbereiches des Teilplanes A Flächen der Landesstraße L 3115 liegen. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Erschließung und Abwicklung des Verkehrs bedarf es hier gewisser Umbaumaßnahmen. Da der Bebauungsplan für diese Teilflächen des Plangebietes einen **planfeststellungsersetzenden Charakter** besitzt, bedarf es hier einer gesonderten Bilanzierung.

Darüber hinaus besteht innerhalb dieses planfeststellungsersetzenden Teilbereichs eine Baumreihe, die unter die **gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 Abs. 1 Nr. 1 HENatG** (einseitige Baumreihen an Straßenrändern) fällt. Da durch die hier vorliegende Planung bzw. die Anbindung des geplanten Gewerbegebietes West an die L 3115 drei Bäume dieser Baumreihe entfernt werden müssen, bedarf es einer Ausnahme gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG. Hierzu bedarf es eines sogenannten funktionellen Ausgleiches und einer vollständigen Kompensation.

Resultierend aus diesem Sachverhalt wird der planfeststellungsersetzende Teil der L 3115 sowie der Eingriff in die besonders geschützte Baumreihe nicht Bestandteil dieser Bilanzierung. Die Abgrenzung für diese Bilanzierung ist der Abb. 2 zu entnehmen.

Der erforderlichen Bilanzierungen für den Ausnahmeantrag gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG sowie für den planfeststellungsersetzenden Teil des Teilplanes A dieses Bebauungsplanes werden im weiteren Verfahren erstellt.

3 Teilplan A (Baugebietsfläche)

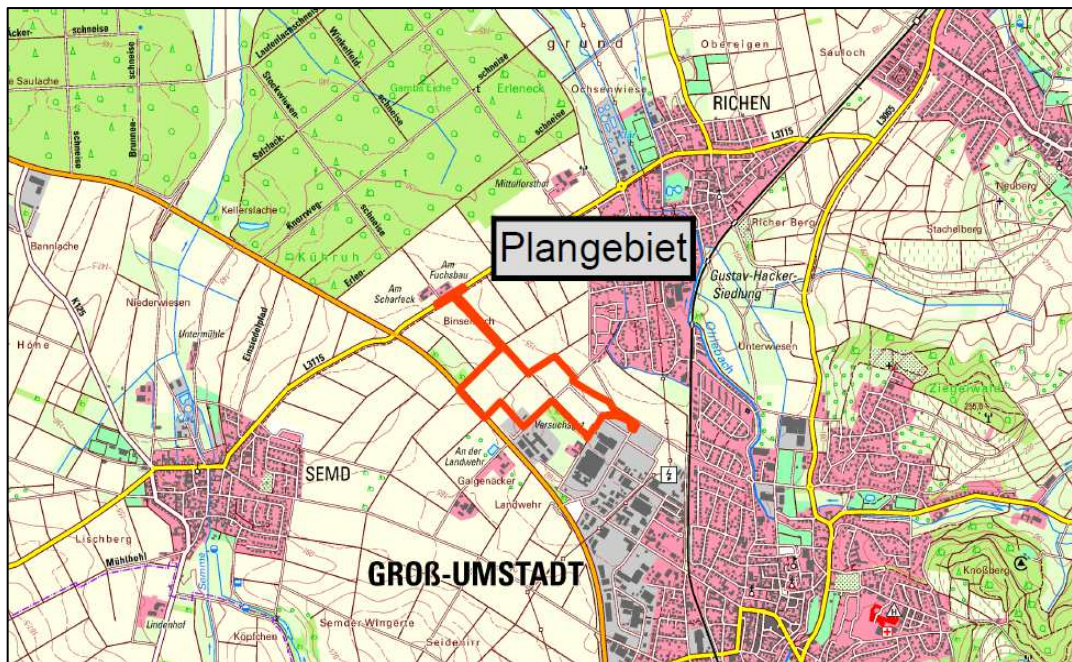
3.1 Lage und Größe der geplanten Baugebietsflächen

Das ca. 18,0 ha große Areal mit den geplanten Baugebietsflächen liegt im Nordwesten der Kernstadt, nordwestlich des bestehenden Gewerbegebietes „Groß-Umstadt-Nord“ und nordöstlich der Bundesstraße 45.

Im Südosten und Süden grenzt das Plangebiet an bestehende gewerblich genutzte Flächen an und erstreckt sich weiter in nordwestlicher Richtung bis zur Landesstraße 3115.

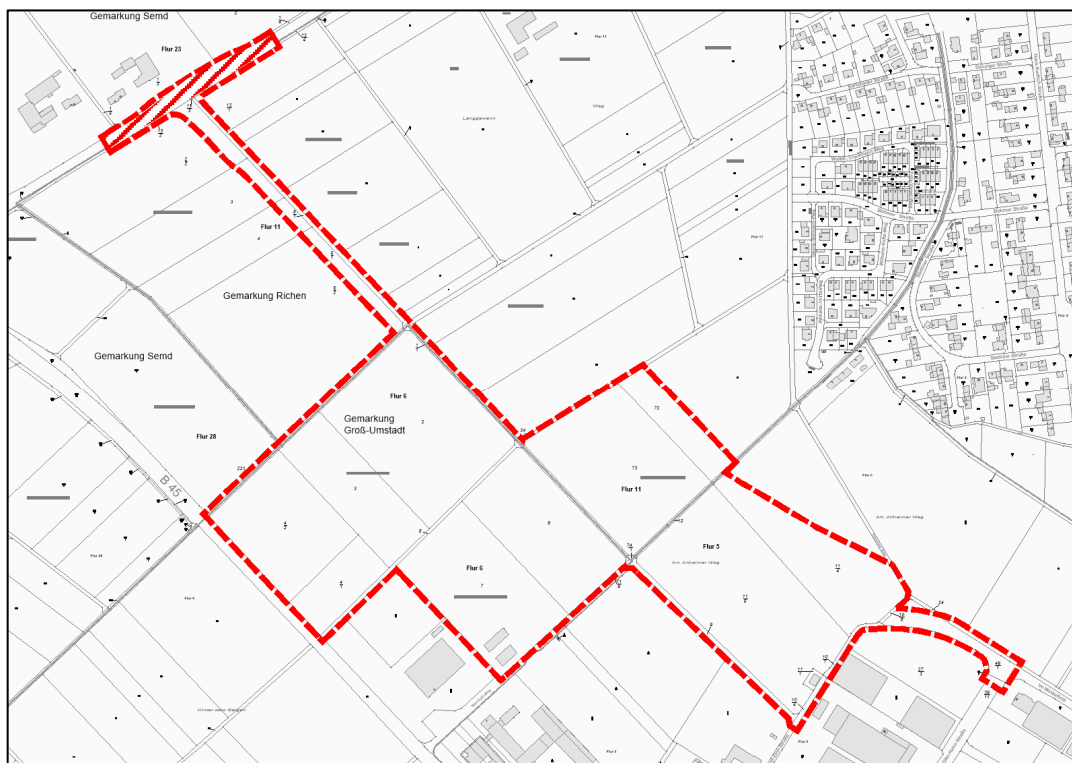
Die Lage des Plangebietes des Teilplanes A wird in der nachfolgend eingefügten Abbildung dargestellt.

Abb. 1: Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang (Teilplan A)



Quelle: Topographische Karte - Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Abb. 2: Kataster mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet West" Teilplan A (Entwurf Juli 2025)



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

 Planfeststellungsersetzender Plangebietsteil, **nicht Bestandteil dieser Bilanzierung**

Aufgrund der Größe der Eingriffsfläche von ca. 18,0 ha soll durch die vorliegende **Bi-
lanzierung** die Größenordnung des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs
ermittelt werden.

3.2 Bestandsbewertung Teilplan A

Die Flächen des Plangeltungsbereiches des Teilplanes A wurde erstmalig im Jahr
2019 erfasst, im Januar 2024 erfolgte dann eine Aktualisierung der Bestandskartie-
rung, auf der diese Bilanzierung beruht.

















Bei Betrachtung der Bestandskarte zeigt sich, dass der überwiegende Teil der Flä-
chen als intensiv genutzte Ackerflächen zu beschreiben ist. Lediglich kleinere Berei-
che, im Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet im Südosten wurden
als Brachflächen bzw. im Südwesten als versiegelte Flächen / Lagerflächen einge-
stuft.

Abb. 3: Auszug aus der Bestandskarte, April 2019 / Januar 2024



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Boden-
management und Geoinformation

Zeichenerklärung

	Gebäudebestand gemäß Kataster		Obstplantage / z.T. stark verwildert (Versuchsfelder des DLG-Testzentrums)
	Gebäudebestand nicht eingemessen		Rasen- / Wiesenfläche in besiedeltem Bereich
	Versiegelte Fläche / Asphalt		Freilandflächen (Holzlager, Steinlager Beeiflächen Anzuchtflächen für Gehölze, Wiesenfläche)
	Bebauter Bereich inkl. Hof- und Gartenfläche		Ackerland / intensiv genutzt
	Landwirtschaftliche Hoffläche		Brachfläche / Baustellenbereich
	Erd- / Grasweg (z.T. mit Schotter befestigt)		Obst- / Laubbaum / Nadelbaum
	Straßen- / Wegebegleitgrün		Gehölzbestand
	Lagerfläche, offener Boden (z.T. mit Schotter befestigt)		
	Landwirtschaftliche Lagerfläche, Hochstaudenflur mit Altgrasbeständen		
	Wallfläche mit Ruderalvegetation (Altgrasbestände)		
	Grünland / extensiv genutzt		

Hinweis: Nutzungsabgrenzungen und Gehölzbestände sind nicht eingemessen.

Nachfolgend werden die kartieren Vegetationsbestände und Nutzungen den Standardbiotopen der Kompensationsverordnung mit Flächengröße und Flächenwert wie folgt zugeordnet.

Gebäudebestand

Der innerhalb des Plangebietes bestehenden Gebäude werden dem Biotoptyp 10.710 (Überbaubare Fläche, Dachfläche nicht begrünt) mit dem **Biotopwert 3** zugeordnet. Dabei handelt es sich um Gebäude eines bestehenden Betriebes sowie einer kleinen Feldscheune im Plangebiet.

Versiegelte Flächen

Versiegelte Flächen werden dem Biotoptyp 10.510 (sehr stark oder völlig versiegelte Flächen, Ortbeton, Asphalt), mit dem **Biotopwert 3** zugeordnet. Hier handelt es sich um die o.g. Betriebs- und Hofflächen des im Plangebiet gelegenen Betriebes.

Lagerplätze; Schotterflächen

Die in der Bestandskarte als Lagerfläche, offener Boden (z.T. mit Schotter befestigt) dargestellten Flächen werden dem Biotoptyp 10.530 (Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird) mit dem **Biotopwert 6** zugeordnet.

Feldwege

Die bestehenden Feldwege stellen sich überwiegend als Erd- und Graswege, teilweise mit Schotter befestigt dar. Diese werden dem Biotoptyp 10.610 (Bewachsene, unbefestigte Feldwege) mit dem **Biotopwert 25** zugeordnet.

Brachfläche / Baustelle

Die im Plangebiet gelegenen Teile der bestehenden Brachfläche im Baustellenbereich, im Osten des Plangebietes, werden dem Biototyp 10.430 (Schotterhalde, Abraumhalde, Abbruchmaterial von Gebäuden, naturfern und/oder vegetationsfrei) mit dem **Biotopwert 14** zugeordnet.

Ackerflächen

Wie bereits erläutert stellt sich der überwiegende Teil der im Plangebiet gelegenen Flächen als intensiv genutzte Ackerflächen dar. Diese werden dem Biototyp 11.191 (Acker, intensiv genutzt) mit dem **Biotopwert 16** zugeordnet.

Landwirtschaftliche Lagerflächen / Wallflächen mit Ruderalflur

Kleinere zusammenhängende Flächen in Form von aufgeschotterten Wallflächen mit Ruderalvegetation (Altgrasbestände) sowie landwirtschaftliche Lagerflächen, die durch eine Hochstaudenflur mit Altgrasbeständen gekennzeichnet sind, werden dem Biototyp 09.123 (artenarme oder nitrophytische Ruderalflur) mit dem **Biotopwert 25** zugeordnet.

Gehölze

Die entlang der Außengrenzen des bestehenden Gewerbebetriebes bzw. der angrenzenden Lagerfläche vorhandene Gehölzhecke von ca. 180 m Gesamtlänge wird dem Biototyp 02.200 (Gebüsch, Hecken, Säume heimischer Arten, frischer Standort) mit dem **Biotopwert 39** zugeordnet.

Einzelbäume

Die im Plangebiet bestehenden Einzelbäume werden entsprechend ihrer Trauffläche dem Biototyp 04.110 (Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum) mit dem **Biotopwert 34** bewertet.

Rasen / Wiesenflächen im besiedelten Bereich

Die die Feldscheune umgebenden Flächen werden der Biotopnummer 11.225 (Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich) zugeordnet. Sie erhalten den **Biotopwert 23**.

Die Bestandbilanzierung kann im Einzelnen der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Tabelle 1: Bestandsbilanzierung

Stadt Groß-Umstadt					
Bestandsbewertung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet West"					
Baugebietsflächen mit Erschließung					
Biotoptyp- nummer (KV)	Biotopbezeichnung	Fläche m²	Biotopwert je m²	Aufwertung	Flächenwert Wertpunkte
04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	95	34		3.230
02.200	Gebüsch, Hecken, Säume heimischer Arten, frischer Standort	530	39		20.670
09.123	Artenarme oder nitrophytische Ruderalflur	3.897	25		97.425
10.430	Schotterhalde, Abraumhalde, Abbruchmaterial von Gebäuden, naturfern und/oder vegetationsfrei	2.499	14		34.986
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente etc.	3.989	3		11.967
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasser-durchlässige Flächenbefestigungen sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	2.176	6		13.056
10.610	Bewachsene, unbefestigte Feldwege	4.825	25		120.625
10.710	Überbaute Flächen, Dachfläche nicht begrünt	680	3		2.040
11.191	Acker, intensiv genutzt	161.926	16		2.590.816
11.225	Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich	203	23		4.669
Teilfläche:		180.725			
Gesamtwert:					2.899.484

Hinweis: Die Fläche der Einzelbäume wurde nicht zur Gesamtfläche addiert.

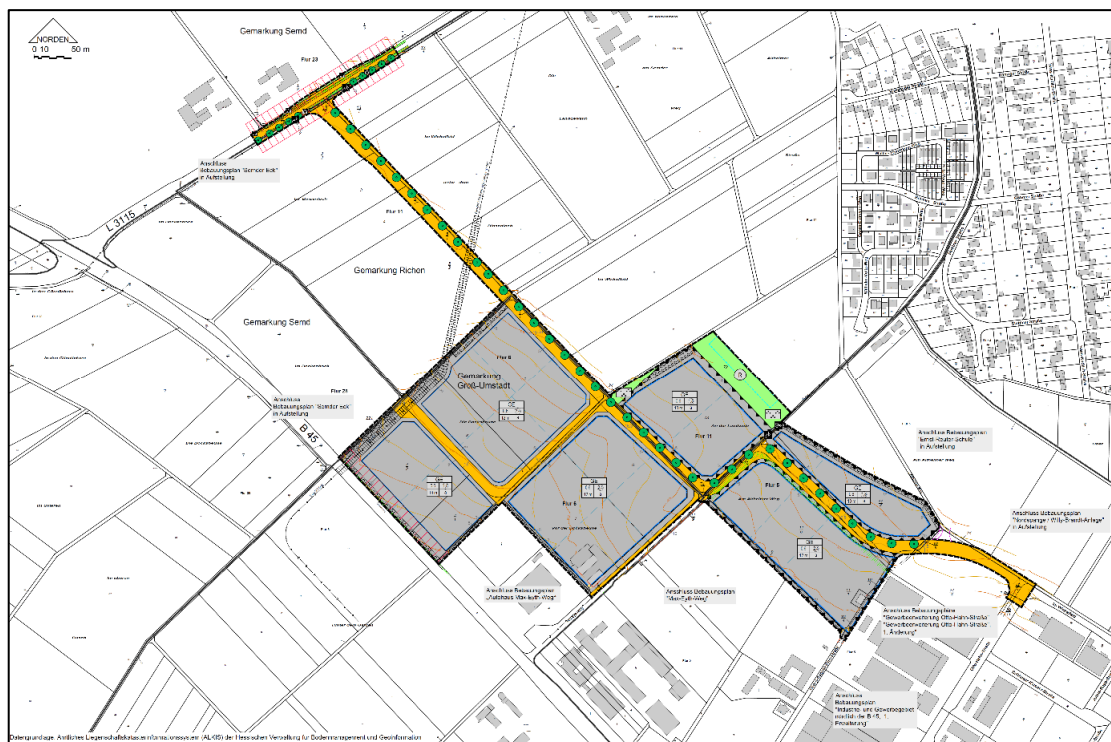
3.3 Planungsbewertung Teilplan A

Die nachfolgend erläuterte Planungsbewertung der vorgesehenen Nutzungen basiert auf dem Bebauungsplanentwurf vom Juli 2025, der die geplante Erschließung sowie verschiedene Festsetzungen u. a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der vorgesehenen Grünfläche beinhaltet.

Die im Entwurf getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen sowie die grünordnerischen Festsetzungen werden für die hier erarbeitete Bilanzierung herangezogen.

Für die Bewertung im Rahmen der Kompensationsverordnung wurden nachfolgend Festsetzungen berücksichtigt.

Abb. 4: Planentwurf „Gewerbegebiet West“ Juli 2025



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Festsetzungen Baugebiet:

Gewerbegebiet

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
- Überschreitung GRZ bis 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
- 70 %ige Dachbegrünung
- Grundstücksfreiflächenbegrünung auf verbleibenden 20 % des Baugrundstücks
- Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzungen
- Baumpflanzungen im Straßenraum

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

Überbaute Flächen, extensive Dachbegrünung

Die planungsrechtlich zulässigen überbaubaren Flächen (GRZ 0,6) werden zu einem Anteil von 70 % der Biotoptypnummer 10.720 mit einer Wertigkeit von **19 Wertpunkten** zugerechnet. Bei dieser Struktur handelt es sich um überbaute Flächen, deren Dachflächen extensiv zu begrünen sind.

Überbaute Flächen, keine Dachbegrünung

Der verbleibende Anteil von 30 % der planungsrechtlich zulässigen überbaubaren Flächen wird der Biotoptypnummer 10.710 mit einem Wert von **3 Wertpunkten** zugerechnet. Bei dieser Struktur handelt es sich um überbaute Flächen, deren Dachflächen nicht begrünt sind.

Überschreitung der festgesetzten GRZ

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige Grundfläche z.B. durch die Grundfläche von Stellplätzen und Garagen und ihren Zufahrten um 50 % bis zu einer max. Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

Für diesen Flächenanteil wird aufgrund der Gebietsstruktur (Gewerbegebiet) die Annahme getroffen, dass hier befestigte bzw. versiegelte Flächen entstehen. Die Zuordnung erfolgt somit unter die Biotoptypnummer 10.520 mit einer Wertigkeit von **3 Wertpunkten**. Hierbei handelt es sich um nahezu versiegelte Flächen, wie Pflaster.

Grundstücksfreiflächen

Ein 20 %iger Grundstücksfreiflächenanteil ist gemäß den Regelungen in der Hessischen Bauordnung zu begrünen. Dieser Flächenanteil wird der Biotoptypnummer 11.221 mit einem Wert von **14 Wertpunkten** zugerechnet. Bei dieser Struktur handelt es sich um gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich. Zusätzlich zur Grundstücksfreiflächenbegrünung enthält der Bebauungsplan prozentuale Festsetzungen zur Bepflanzung dieser Grundstücksfreifläche. Resultierend aus dieser Gegebenheit erfolgt für diese Struktur eine **Aufwertung um 2 Wertpunkte** auf einen Gesamtwert von **16 Wertpunkten**. Inkludiert in diese Gesamtbewertung sind die zeichnerisch zusätzlich festgesetzten Flächen für Anpflanzungen.

Weitere Festsetzungsinhalte:

Verkehrsflächen

Alle Verkehrsflächen werden unter einer Kategorie eingeordnet. Es handelt sich dabei um die Biotopnummer 10.510 (sehr stark oder völlig versiegelte Flächen) mit einer Wertigkeit von **3 Wertpunkten**.

Öffentliche Grünflächen - Parkanlage / Regenrückhaltung / Verkehrsgrünflächen

Die o.g. Grünflächenstrukturen werden im Rahmen der vorliegenden Bilanzierung der Biotoptypnummer 11.221 mit einem Biotopwert von **14 Wertpunkten** zugerechnet. Hierbei handelt es sich gemäß Anlage 3 der Kompensationsverordnung um kleine öffentliche Grünanlagen bzw. innerstädtisches Straßenbegleitgrün.

Anzupflanzende Einzelbäume

Die anzupflanzenden Einzelbäume entlang der geplanten Erschließungsstraße werden mit einer Traufgröße von 3 m² in Ansatz gebracht, da laut gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm anzupflanzen sind. Die Einstufung erfolgt somit unter dem Biototyp 04.110 (Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum) mit dem Biotopwert **34**. Insgesamt sind 35 Bäume vorgesehen.

Tabelle 2: Planungsbilanzierung

Stadt Groß-Umstadt Planungsbewertung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet West"					
Baugebietsflächen mit Erschließung					
Biotoptyp- nummer (KV)	Biotoptypbezeichnung	Fläche m ²	Biotoptypwert je m ²	Aufwertung	Flächenwert Wertpunkte
Gewerbegebiet					
10.710	Überbaute Fläche, Dachfläche nicht begrünt	26.387	3		79.161
10.720	Überbaute Fläche, Dachfläche extensiv begrünt	61.570	19		1.169.830
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	29.319	3		87.957
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich	29.319	14	2	469.104
Verkehrsfläche					
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	28.417	3		85.251
Öffentliche Grünfläche (Parkanlage, Verkehrsgrün, Sportplatz)					
11.221	Innerstädtisches Straßbegleitgrün, Parkanlage mit Regenrückhalte	5.713	14		79.982
Bäume					
04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	105	34		3.570
Teilfläche:		180.725			
Gesamtwert:					1.974.855

Hinweis: Die Fläche der Einzelbäume wurde nicht zur Gesamtfläche addiert.

3.4 Ergebnis Teilplan A

Stellt man die Summe der Wertzahlen von Bestand und Planung, die den in einer dimensionslosen Zahl ausgedrückten jeweiligen Wert für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege wiedergeben einander gegenüber, so ergibt sich unter Zugrundelegung der getroffenen Annahmen eine Differenz (Wertminderung) von:

Bauflächen mit Erschließung

Flächenbewertung Bestand: 2.899.484 Wertpunkte
 Flächenbewertung Planung: 1.974.855 Wertpunkte

Differenz: **- 924.629 Wertpunkte**

3.5 Kompensationsbedarf

Wie dem Ergebnis unter Punkt 3.4 dieser Ausarbeitung zu entnehmen ist, verbleiben im Rahmen dieser Bilanzierung durch die geplanten Bau- und Erschließungsflächen Ausgleichsverpflichtungen von **ca. 924.000 Wertpunkte**.

Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die Inanspruchnahme von externen Flächen nördlich von Semd und nördlich der B 45 im Bereich der Semme im Teilplan B (siehe Kapitel 4).

Des Weiteren bestehen innerhalb des Plangeltungsbereiches des Teilplanes A Lebensräume für besonders geschützte Tierarten. Losgelöst von dem Erfordernis zum naturschutzrechtlichen Ausgleich – in welcher Form auch immer - müssen für diese Arten sogenannte Ersatzlebensräume bereitgestellt werden.

In aller Regel ergeben sich bei der Herstellung dieser Ersatzlebensräume ebenfalls naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen, die für das ermittelte naturschutzrechtliche Eingriffsdefizit in Anrechnung gebracht werden können. Die entsprechenden artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Teilplan C des Bebauungsplanes festgesetzt (siehe Kapitel 5).

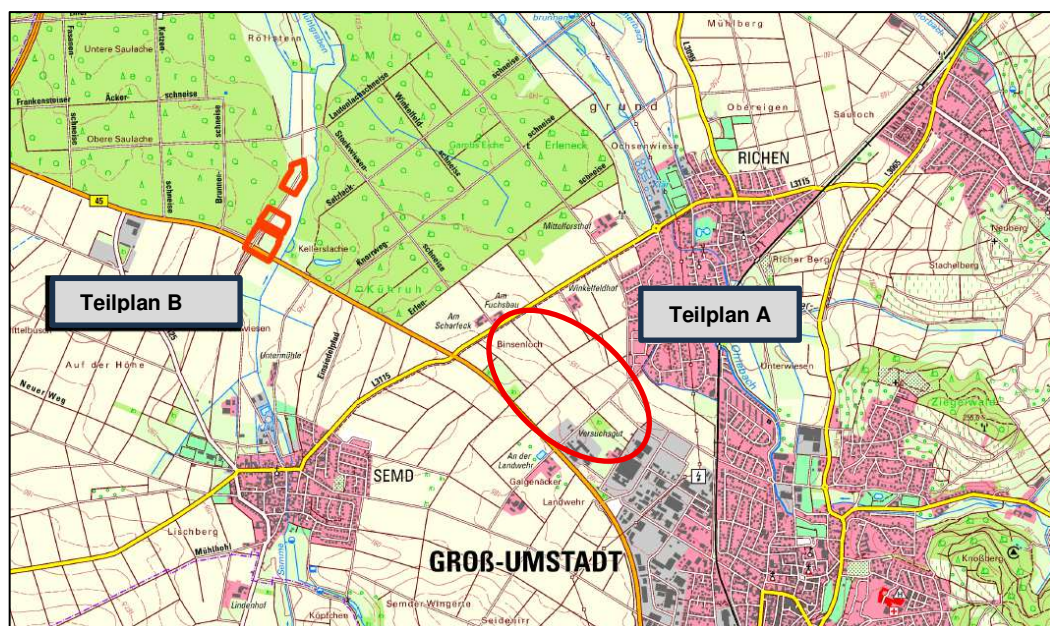
4 Teilplan B

4.1 Lage und Größe der geplanten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen

Der Teilplan B umfasst insgesamt 3 Teilflächen die nordöstlich der B 45 sich entlang der Semme erstrecken. Die Gesamtgröße dieser Teilflächen beträgt ca. 5,35 ha.

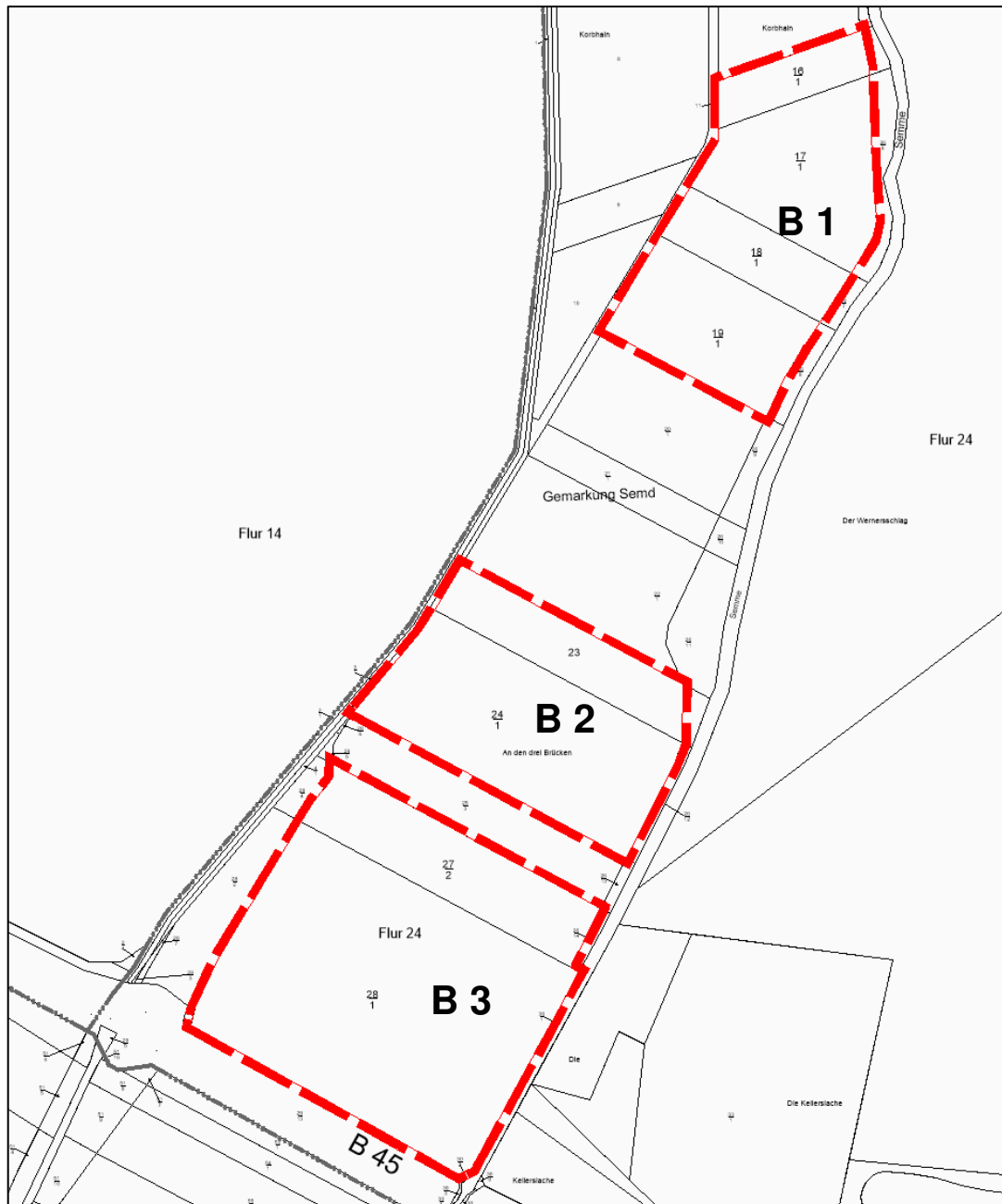
Die Lage der einzelnen Teilflächen des Teilplanes B wird in der nachfolgend eingefügten Abbildung dargestellt.

Abb. 5: Lage der Teilflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich (Teilplan B)



Quelle: Topographische Karte - Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Abb. 6: Kataster mit den Geltungsbereichen der Teilflächen des Teilplanes B des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ (Entwurf Juli 2025)

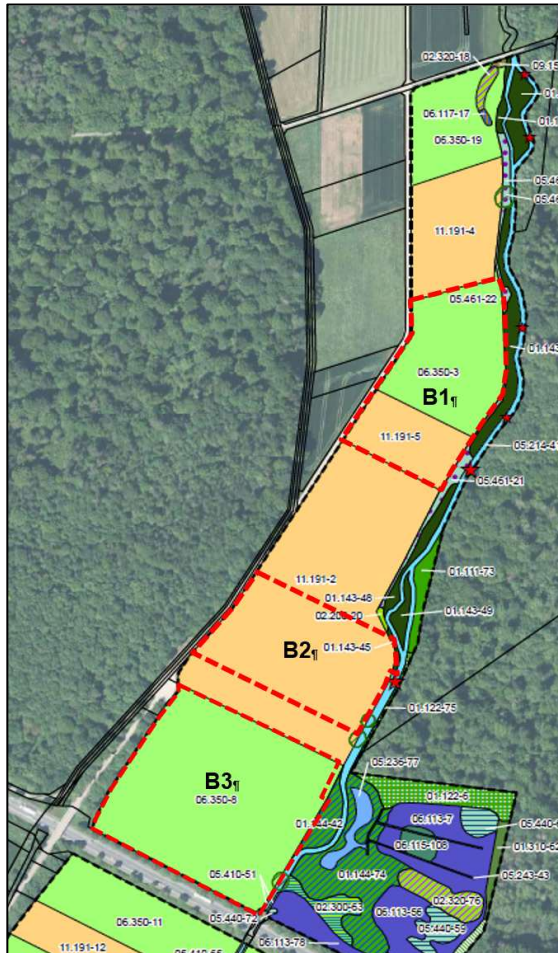


Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

4.2 Bestandsbewertung Teilplan B

Die Flächen des Teilplanes B wurden im Rahmen der Bilanzierung der Projektfläche Biebersee in ihrem Ausgangszustand durch das Büro naturplan erfasst und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die einzelnen Biotoptypen und Nutzungstypen können beiliegendem Kartenauszug entnommen werden.

Abb. 7: Auszug aus der Karte „Ausgangszustand Biotope vor Biberbesiedlung“ vom 11.04.2024, naturplan, Darmstadt (Teilflächen des Teilplanes B des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ rot markiert)



Die Flächen der einzelnen Teilbereiche B 1, B2 und B3 wurden folgenden Biotoptypen- und Nutzungstypen gemäß der hessischen Kompensationsverordnung 2018 zuzuordnen:

Ackerflächen

Ein Teil der im Plangebiet gelegenen Flächen stellt sich als intensiv genutzte Ackerflächen dar. Diese werden dem Biotoptyp 11.191 (Acker, intensiv genutzt) mit dem **Biotopwert 16** zugeordnet.

Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen

Die übrigen innerhalb der in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen wurden als intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweiden eingeordnet. Diese werden dem Biotoptyp 06.350 (intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweiden) mit dem **Biotopwert 21** zugeordnet.

Die Bestandbilanzierung kann im Einzelnen der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Tabelle 3: Bestandsbilanzierung

Fläche	Größe	Typnummer	Wertigkeit	Gesamtwert
Gemarkung Semd	m ²		Biotopwert BWP	
Flur 24 - Nr. 16/1	1.832	06.350	21	38.472
Flur 24 - Nr. 17/1	5.772	06.350	21	121.212
Flur 24 - Nr. 18/1	2.727	06.350	21	57.267
Flur 24 - Nr. 19/1	5.125	11.191	16	82.000
Flur 24 - Nr. 23 tw.	3.700	11.191	16	59.200
Flur 24 - Nr. 24/1	9.832	11.191	16	157.312
Flur 24 - Nr. 27/2	5.185	06.350	21	108.885
Flur 24 - Nr. 28/1	19.375	06.350	21	406.875
Gesamtfläche	53.548			
Gesamtwert				1.031.223

4.3 Planungsbewertung Teilplan B

Der Bebauungsplan trifft für die Flächen des Teilplanes B folgende Festsetzung:

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Feucht- und Nasswiesenbrache / periodische Kleingewässer

Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Feucht- und Nasswiesenbrache / periodische Kleingewässer ist die landwirtschaftliche Nutzung einzustellen. Die Flächen sind vollständig der natürlichen Sukzession zur dynamischen Entwicklung von feuchtigkeitsgeprägten Vegetationsbeständen mit sich periodisch ändernden Wasserständen zu überlassen.

Jegliche Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Ausschließlich dem Entwicklungsziel der Fläche dienende Anlage- und Pflegemaßnahmen sind zulässig. Hierzu zählt auch eine extensive Beweidung von Grünlandflächen.

Entsprechend erfolgt für die Bewertung der Planung als Mischbewertung aus dem Biotoptyp 05.342 (B) sonstige temporäre / periodische Kleingewässer (47 WP) und dem Biotoptyp 06.117 (B) Feucht und Nasswiesenbrache (42 WP). Somit ergibt sich ein Planungswert von durchschnittlich 44.5 Biotopwertpunkten.

Aus der Gesamtfläche von 53.548 m² und dem o.g. Mischansatz von 44,5 Biotopwertpunkten ergibt sich somit ein **Gesamtwert von 2.382.886 Biotopwertpunkten.**

4.4 Ergebnis Teilplan B

Bestand: 1.031.223 Biotopwertpunkte
Planung: 2.382.886 Biotopwertpunkte

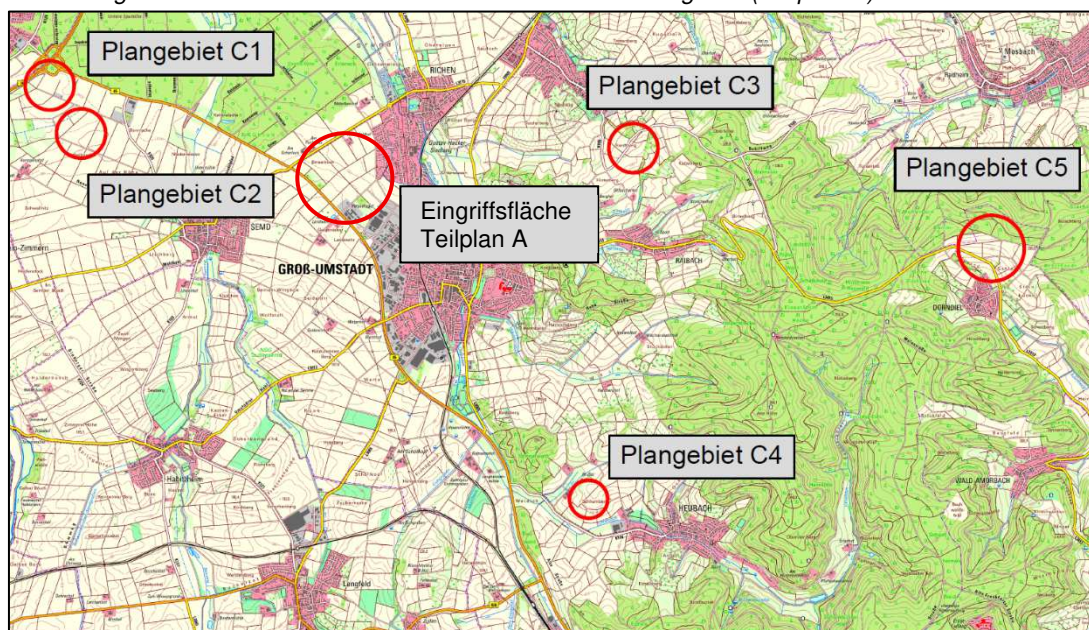
Aufwertung: 1.351.663 Biotopwertpunkte

5 Teilplan C

5.1 Lage und Größe der geplanten artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen

Im Rahmen der Baulandausweisung innerhalb der Teilflächen des Teilplanes A hat sich unter Beurteilung einer artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben, dass für gewisse Bodenbrüter (Feldlerche, Wiesenschafstelze) Eingriffe in deren Lebensraum einhergehen. Resultierend aus diesem Sachverhalt bedarf es bei vorliegender Planung weiterer artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen innerhalb derer Ersatzlebensräume der o.g. Arten geschaffen werden. So wurde ebenfalls in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde entschieden, an insgesamt 5 verschiedenen Stellen Blühstreifen für diese betroffenen Arten anzulegen. Eine Übersicht über die Lage der einzelnen Flächen vermittelt nachfolgende Abbildung.

Abb. 8: Lage der Teilflächen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich (Teilplan C)

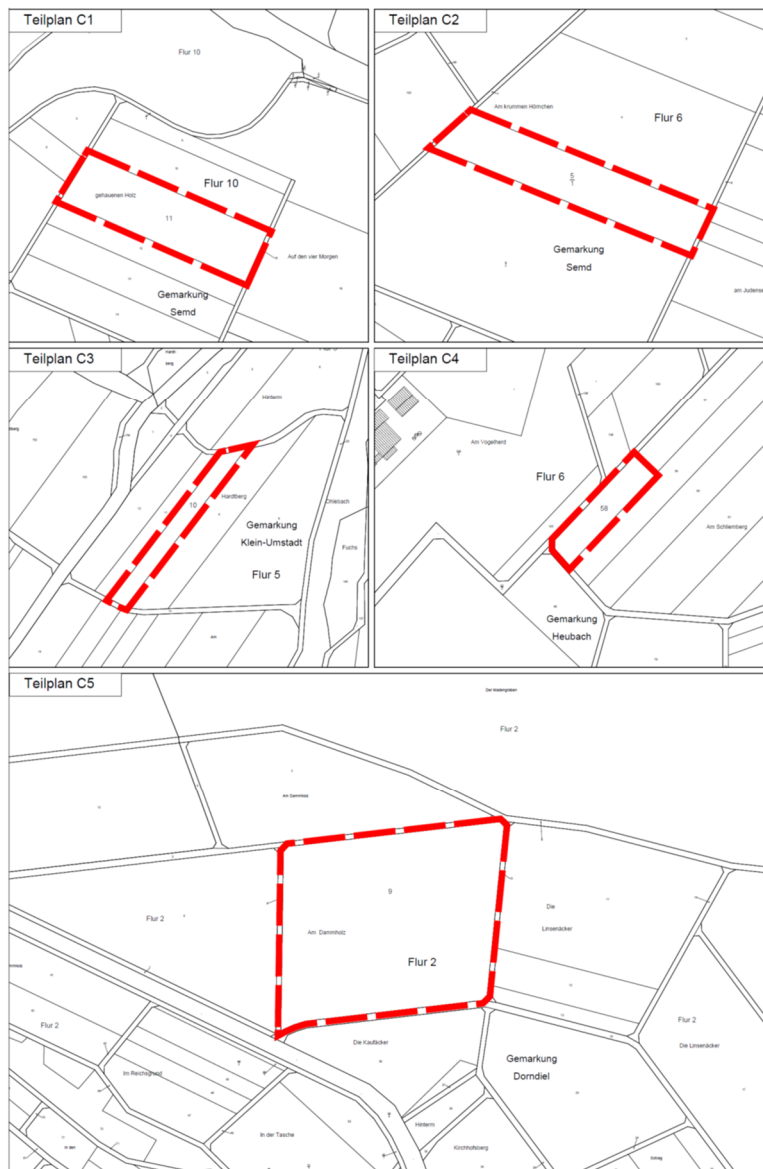


Quelle: Topographische Karte - Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Die Größe der Flurstücke variiert. Insgesamt soll innerhalb der nachfolgend aufgeführten Flurstücke nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde 5 Blühfenster mit einer Mindestgröße von 1500 m² angelegt werden.

- Gemarkung Heubach, Flur 6, Flurstück 58
- Gemarkung Klein-Umstadt, Flur 5, Flurstück 10
- Gemarkung Dorndiel, Flur 2, Flurstück 9
- Gemarkung Semd, Flur 6, Flurstück 5/1
- Gemarkung Semd, Flur 10, Flurstück 11

Abb. 9: Kataster mit den Geltungsbereichen der Teilflächen des Teilplanes C des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet West"



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

5.2 Bestandsbewertung Teilplan C

Die Flächen der einzelnen Teilbereiche C 1 bis C5 werden folgenden Biototypen- und Nutzungstypen gemäß der hessischen Kompensationsverordnung 2018 zugeordnet:

Ackerflächen

Alle Flächen stellt sich als intensiv genutzte Ackerflächen dar. Diese werden dem Biototyp 11.191 (Acker, intensiv genutzt) mit dem **Biotopwert 16** zugeordnet.

Da insgesamt 5 Blühstreifen mit einer Mindestgröße von 1500 m² angelegt werden, ergibt sich bei einem anzusetzenden Biotopwert von 16 Punkten ein Bestandwert von **120.000 Biotopwertpunkten**.

5.3 Planungsbewertung Teilplan C

Der Bebauungsplan trifft für die innerhalb der Teilflächen des Teilplanes C insgesamt anzulegenden 5 Blühstreifen folgende Festsetzung:

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Blühstreifen

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind insgesamt 5 Blühstreifen für bodenbrütende Vogelarten mit einer Flächenausdehnung von mindestens 1.500 m² je Streifen anzulegen und dauerhaft bereitzustellen. Je Plangebiet ist 1 Streifen anzulegen. Die Blühstreifen müssen eine Streifenlänge von mindestens 100 m und eine Streifenbreite von mindestens 7 m aufweisen. Eine vollständige Randlage der Streifen zu angrenzenden Wegeflächen – ausgenommen Wiesenwege - ist unzulässig. Die Blühstreifen sind durch die Einsaat mit einer geeigneten Kräutersaatgutmischung (z.B. gemäß Vorschlagsliste) herzustellen.

Die Blühstreifen sind alle drei Jahre im Zuge der ackerbaulichen Nutzung umzubrechen. Die Wiederbegrünung erfolgt spontan durch Samenvorrat oder –anflug. Die Lage der Krautstreifen kann auf den Flächen im Verlauf der Fruchtfolge wechseln, sofern sich die Anzahl und Größe nicht verringert. Bei einem Standortwechsel erfolgt die Begrünung des Streifens wieder durch die Ansaat mit Kräutersaatgutmischung. Der Abstand der Blühstreifen zu Gehölz- oder Siedlungsrändern muss mindestens 50 m betragen.

Der flächenhafte Einsatz von Düngemittel und Pestiziden auf dem Blühstreifen ist unzulässig. Auf den übrigen Flächen ist eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

Die Anlage von insgesamt 5 Blühstreifen mit einer Mindestgröße von 1.500 m² und einer Gesamtfläche von 7.500 m² wird dem Biototyp 11.194 (Acker mit Artenschutzmaßnahme, Feldvogelfenster, Hamstermutterzelle, Blühstreifen, temporäre Brachstreifen o.ä.) mit dem **Biotopwert 27** zugeordnet.

Daraus ergibt sich ein **Gesamtwert** von **202.500 Biotopwertpunkten**.

5.4 Ergebnis Teilplan C

Bestand: 120.000 Biotopwertpunkte

Planung: 202.500 Biotopwertpunkte

Aufwertung: + 82.500 Biotopwertpunkte

6 **Zusammenfassung**

Durch die in den Teilplänen B und C generierten Biotopwertpunkte kann das ermittelte Defizit vollständig ausgeglichen werden.

Es verbleibt ein Biotopwertguthaben von **509.534 Wertpunkten**.