

Stadt Flörsheim am Main
Stadtteil Flörsheim

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet West V.2“

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Entwurf

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

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

Auftrags-Nr.: PC40053-P
Bearbeitet: Dezember 2025

1 Aufgabenstellung und Zielsetzung der Bilanzierung

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

Nicht Bestandteil der vorliegenden Bilanzierung werden die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Installation von Vogelnist- und Fledermauskästen (Teilplan A und B), da diese entsprechend der Kompensationsverordnung keine Berücksichtigung finden.

2 Bewertungsmethodik

Für die Ebene des hier vorliegenden verbindlichen Bebauungsplanes 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 des Bebauungsplans 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 vorgegebenen Flächenklassifizierungen beruhen allerdings 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 analog der Anlage 2 KV Nr. 2.2 durch einen entsprechenden Zu- oder Abschlag je Flächeneinheit.

Ein Sonderfall stellen Einzelbäume und die Fassadenbegrünung dar; ihre Traufflächen und überschirmte Gebäudeteile werden mit dem jeweiligen, in der Wertliste angegebenen Wert multipliziert. Der sich daraus ergebende Gesamtwert aller Einzelbäume bzw. der überschirmten Fläche werden – sofern dies nach der Verordnung für die betreffende Fläche zulässig ist – zu dem jeweiligen Gesamtwert der Fläche, auf der die Einzelbäume stehen oder die Fassadenbegrünung erfolgt, addiert. Die Größe der Flächen werden in der Bilanzierung allerdings durch eine Korrektur wieder abgezogen, da sie nicht zur Gesamtfläche addiert werden kann.

3 Bewertung des Bestandes

Die innerhalb des Bilanzierungsbereiches vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen werden nachfolgend in die jeweiligen Standard-Nutzungstypen eingeordnet.

Abweichend von der Grundeinstufung erfolgt für den Biotop-/Nutzungstyp „Wasserdurchlässig befestigte Wege-/Platzfläche im Randbereich mit aufkommender Vegetation“ eine Zusatzbewertung um **+ 2 Wertpunkte** aufgrund der hier vorkommenden Vegetation in den Randbereichen.

Die vorhandene Ackerbrache im Bereich des Teilplanes wird in die **Typ-Nr. 11.191** mit einem **Biotopwert** von **16** eingeordnet (Acker, intensiv genutzt), da eine Aufnahme der ackerbaulichen Nutzung jederzeit möglich ist.

Bestandsbilanzierung

Strukturbezeichnung der Bestandskarte Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ-Nr.	Größe m ²	Wert- punkte	+/-	Gesamt- wert
TEILPLAN A					
<u>Überbaute Fläche / Gebäudebestand</u>					
Dachfläche nicht begrünt	10.710	160	3	0	480
<u>Versiegelte Wege-/Platzfläche</u>					
Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	10.510	6.530	3	0	19.590
<u>Wasserdurchlässig befestigte Wege-/Platzfläche</u>					
Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze	10.530	1.082	6	0	6.492
<u>Wasserdurchlässig befestigte Wege-/Platzfläche im Randbereich mit aufkommender Vegetation</u>					
Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze	10.530	1.685	6	2	13.480
<u>Bewachsener Schotterweg</u>					
Bewachsene Schotterwege	10.670	72	17	0	1.224
<u>Acker, intensiv genutzt</u>					
Acker, intensiv genutzt	11.191	4.325	16	0	69.200

Strukturbezeichnung der Bestandskarte Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ-Nr.	Größe m²	Wert- punkte	+/-	Gesamt- wert
<u>Ackerbrache</u>					
Ackerbrachen mehr als ein Jahr nicht bewirtschaftet	11.193	7.639	29	0	221.531
<u>Wiese, frischer bis trockener Standort, intensive Nutzung, artenarm</u>					
Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweiden, inkl. Neuanlage	06.350	56.143	21	0	1.179.003
<u>Wiesenbrache und ruderale Wiesen</u>					
Wiesenbrachen und ruderale Wiesen	06.380	1.468	39	0	57.252
<u>Ruderalvegetation, trockener Standort</u>					
Arten- oder blütenreiche Ruderalvegetation	09.124	1.068	41	0	43.788
<u>Wohnungsferner Garten</u>					
Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten	11.221	1.428	14	0	19.992
<u>Gartenbrache</u>					
Feldgehölz (Baumhecke), großflächig	04.600	684	50	0	34.200
<u>Gärtnerisch gepflegte Anlagen, Straßenbegleitgrün</u>					
Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten	11.221	6.304	14	0	88.256
<u>Streuobstbestand, brach, nach Verbuschung</u>					
Feldgehölz (Baumhecke), großflächig	04.600	12.234	50	0	611.700
<u>Baumhecke</u>					
Feldgehölz (Baumhecke), großflächig	04.600	1.650	50	0	82.500
<u>Gebüsch, Hecke</u>					
Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	02.200	278	39	0	10.842

Strukturbezeichnung der Bestandskarte Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ-Nr.	Größe m ²	Wert- punkte	+/-	Gesamt- wert
Obstbaum / Laubbaum					
Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	04.110	120	34	0	4.080
Korrektur		-120			
TEILPLAN C					
Acker, intensiv genutzt	11.191	1.399	16	0	22.384
		104.149			2.485.994

4 **Bewertung der Planung**

Die sich aus der Planung bzw. aus den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West V.2“ ergebenden Strukturen werden in der nachfolgenden Tabelle den Biotop-/Nutzungstypen der KV zugeordnet.

Hierbei sind nachfolgende Annahmen bzw. Zusatzbewertungen zu berücksichtigen:

Gewerbegebiet (GRZ 0,6)

Bei der Grundflächenzahl (GRZ) wird die Annahme getroffen, dass 80 % dieser Flächen mit Gebäuden überbaut und 20 % als sonstige Flächen genutzt werden. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Diese werden in die **Typ-Nr. 10.720** mit dem **Biotopwert 19** eingeordnet (Dachfläche extensiv begrünt). Die verbleibenden mit Gebäuden überbauten Flächen werden der **Typ-Nr. 10.710** mit dem **Biotopwert 3** zugeordnet (Dachfläche nicht begrünt).

Bei den sonstigen Flächen erfolgt die Einteilung der Flächen zu gleichen Anteilen in die **Typ-Nr. 10.510** mit dem **Biotopwert 3** (sehr stark oder völlig versiegelte Flächen) sowie in die **Typ-Nr. 10.530** mit dem **Biotopwert 6** (Schotter, Kies- und Sandflächen und -plätze).

Gewerbegebiet (Überschreitung gemäß Baunutzungsverordnung)

Die zulässige Grundfläche kann durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie zulässigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Hierbei wird angenommen, dass diese Überschreitung zu 50 % als Gebäude und zu 50 % als Lagerplatzflächen genutzt werden. Die Einordnung der Flächenanteile erfolgt parallel der überbauten Grundflächen (GRZ 0,6).

Verkehrsbegleitgrün mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Extensiv-Wiese

Entsprechend den Festsetzungen sind die Flächen, soweit nicht bereits Bestand, mit einer standortgerechten zertifizierten Regio-Saatgutmischung einzusäen und als Extensiv-Wiese zu entwickeln und dauerhaft im Bestand zu erhalten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Grundeinstufung dieser Flächen erfolgt in die **Typ-Nr. 06.370** mit dem **Biotopwert 25**. Darüber hinaus erfolgt ein Korrekturzuschlag um **+ 4 Wertpunkte** aufgrund der sonstigen Randwirkungen bzw. der besonderen örtlichen Situation.

Verkehrsbegleitgrün mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Hochstaudenflur

Die Grundeinstufung der Flächen erfolgt in die **Typ-Nr. 09.153** mit dem **Biotopwert 25** (Anlage von Feld-, Wege- und Wiesensäumen). Entsprechend den Festsetzungen erfolgt auch in diesem Fall ein **Korrekturzuschlag** um **+ 4 Wertpunkte** aufgrund der besonderen örtlichen Situation sowie der sonstigen Randwirkungen.

Öffentliche Grünfläche – Gehölzsukzession

Das vorhandene Feldgehölz bzw. Baumhecke wird parallel der Bestandsbewertung in die **Typ-Nr. 04.600** mit dem **Biotopwert 50** eingeordnet. Aufgrund der herannahenden gewerblichen Nutzungen erfolgt eine **Korrekturabschlag** um insgesamt **8 Wertpunkte** aufgrund der Vernetzung/Zerschneidung, der sonstigen Randwirkungen sowie der besonderen örtlichen Situation.

Planungsbilanzierung					
Strukturbezeichnung des Bebauungsplanes Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ-Nr.	Größe m²	Wert- punkte	+/-	Gesamt- wert
TEILPLAN A					
<u>Gewerbegebiet (GRZ 0,6)</u>					
Dachflächen 80 %:					
Dachfläche extensiv begrünt	10.720	21.315	19	0	404.985
Dachfläche nicht begrünt	10.710	9.135	3	0	27.405
Sonstige Flächen 20 %:					
Sehr stark oder völlig versiegelte Fläche (Ortbeton, Asphalt)	10.510	3.806	3	0	11.418
Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze	10.530	3.806	6	0	22.836
<u>Gewerbegebiet (Überschreitung gem. BauNVO)</u>					
Dachflächen 50 %:					
Dachfläche extensiv begrünt	10.720	4.441	19	0	84.379
Dachfläche nicht begrünt	10.710	1.903	3	0	5.709
Sonstige Flächen 50 %:					
Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	10.510	3.172	3	0	9.516
Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze	10.530	3.172	6	0	19.032
<u>Gewerbegebiet Grundstücksfreifläche</u>					
Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten	11.221	12.687	14	0	177.618
<u>Öffentliche Verkehrsflächen</u>					
Versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird	10.530	10.676	6	0	64.056
Einzelbaum, standortgerecht Korrektur	04.110	30 -30	34	0	1.020
<u>Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß-/Radweg</u>					
Versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird	10.530	6.335	6	0	38.010

Strukturbezeichnung des Bebauungsplanes Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ-Nr.	Größe m²	Wert- punkte	+/-	Gesamt- wert
<u>Fläche für Ver- und Entsorgung</u>					
Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	10.510	152	3	0	456
<u>Verkehrsbegleitgrün ohne Maßnahmen</u>					
Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten	11.221	4.072	14	0	57.008
Neuanpflanzung von Hecken/Gebüsch (heimisch, standortgerecht, nur Außenbereich)	02.400	1.180	27	0	31.860
Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum Korrektur	04.110	30 -30	34	0	1.020
Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	10.510	276	3	0	828
<u>Verkehrsbegleitgrün mit Maßnahmen - Obstwiese</u>					
Flächige Ersatz- oder Nachpflanzung hochstämmiger Obstbäume in räumlicher Verbindung zu vorhandenen Streuobstbeständen	03.121	4.093	31	0	126.883
<u>Verkehrsbegleitgrün mit Maßnahmen - Extensiv- Wiese</u>					
Naturnahe Grünlandanlage Einsaat aus gebietseigener Herkunft, i.d.R. kräuterreiche Mischungen, Anlage durch Mahdgutübertrag, Heudrusch, Selbstberasung o.ä.	06.370	5.668	25	4	164.372
Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum Korrektur	04.110	18 -18	34	0	612
<u>Verkehrsbegleitgrün mit Maßnahmen - Hochstaudenflur</u>					
Anlage von Feld-, Weg- und Wiesensäumen	09.153	3.967	25	4	115.043
Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum Korrektur	04.110	36 -36	34	0	1.224
<u>Öffentliche Grünfläche - Gehölzsukzession</u>					
Feldgehölz (Baumhecke), großflächig	04.600	513	50	-8	21.546

Strukturbezeichnung des Bebauungsplanes Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ-Nr.	Größe m ²	Wert- punkte	+/-	Gesamt- wert
<u>Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</u>					
Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten	11.221	2.361	14	0	33.054
TEILPLAN C					
Ackerbrachen mehr als ein Jahr nicht bewirtschaftet	11.193	1.399	29	0	40.571
		104.129			1.460.461

5 **Kompensationsbedarf für das Schutzgut „Boden“**

Entsprechend Anlage 2.2.3 der Kompensationsverordnung (KV 2018) ist bei einer Eingriffsfläche von über 10.000 m² in das Schutzgut „Boden“ die Bewertung in einem separaten Gutachten vorzunehmen. Das entsprechende Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei (Umwelt- und Landschaftsplanung, Darmstadt, 17.12.2025).

Entsprechend der durchgeführten Ermittlung verbleibt unter Berücksichtigung aller durchgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Natur und Landschaft für das Schutzgut „Boden“ ein Biotopwertdefizit von 1.900 Wertpunkten.

6 **Ergebnis**

Bei der Gegenüberstellung der Bestandsbilanzierung mit der Planungsbilanzierung kommt es zu folgendem Ergebnis:

Bestandsbilanzierung:	2.485.994 Wertpunkte
Planungsbilanzierung:	<u>1.460.461 Wertpunkte</u>
Biotopwertdefizit:	<u>1.025.533 Wertpunkte</u>

Zu diesem Biotopwertdefizit ist das ermittelte Biotopwertdefizit für das Schutzgut „Boden“ (1.900 Wertpunkte) zu addieren, so dass insgesamt ein Biotopwertdefizit von **1.027.433 Wertpunkte** besteht.