

**Stadt Groß-Umstadt**

**Bebauungsplan**

**„Gewerbegebiet West“**

**Stadtteile Umstadt, Richen und Semd**

---

**Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß  
Kompensationsverordnung (KV) 2018**

➤ **Straßenflächen Landesstraße**

**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

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bewertungsmethodik</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Lage des Eingriffsgebietes</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Bestandsbewertung</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Planungsbewertung</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Ergebnis</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Kompensationsbedarf</b>	<b>11</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Kataster mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ Teilplan A (Entwurf Juli 2025).....	5
Abb. 2: Auszug aus der Bestandskarte, Januar 2024.....	6
Abb. 3: Auszug aus B- Planentwurf „Gewerbegebiet West“ Juli 2025 .....	9

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bestandsbilanzierung.....	8
Tabelle 2 : Planungsbilanzierung.....	10

## 1 Vorbemerkung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung weiterer Gewerbefläche im Nordwesten von Umstadt, im Anschluss an das hier bereits bestehende 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.

Diese Anbindung ist Gegenstand der Bilanzierung.

## 2 Bewertungsmethodik

Mit Verordnung vom 26.10.2018 wurde die „Kompensationsverordnung des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz“ (KV) 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 Traumfläche 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 einbezogen werden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Erschließung und Abwicklung des Verkehrs bedarf es hier gewisser Umbaumaßnahmen. Da der Bebauungsplan für diese Teilflächen des Plangebietes einen **planfeststellungersetzenenden Charakter** besitzt, bedarf es hier einer gesonderten Darlegung der Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. der Bilanzierung.

Darüber hinaus besteht innerhalb dieses planfeststellungersetzenenden 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,

bedarf es einer Ausnahme gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG. Hierzu bedarf es eines so-nennten funktionellen Ausgleiches und einer vollständigen Kompensation.

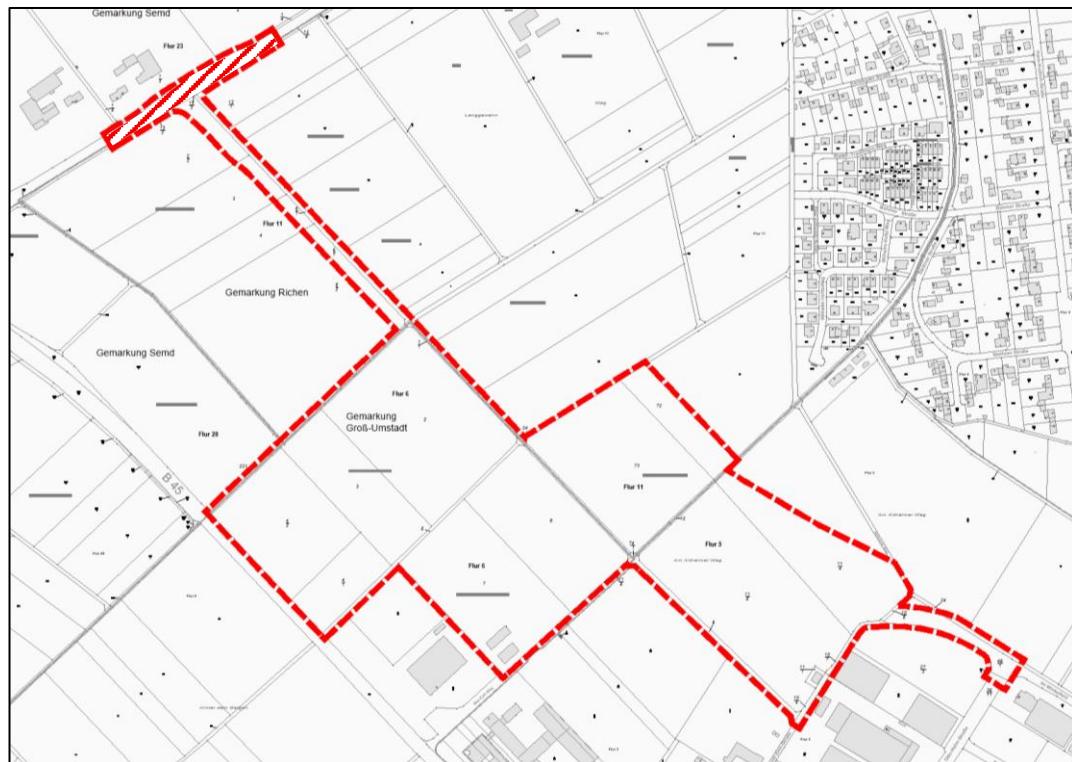
Resultierend aus diesem Sachverhalt wird der planfeststellungersetzen Teil der L 3115 sowie der Eingriff in die besonders geschützte Baumreihe separiert bilanziert.

Der erforderliche Ausnahmeantrag gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG wird im weiteren Verfahren erstellt und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

### 3 Lage des Eingriffsgebietes

Der Geltungsbereich dieser Bilanzierung umfasst den in der nachfolgenden Abbildung schraffierten Bereich des Bebauungsplanes.

Abb. 1: Kataster mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ Teilplan A (Entwurf Juli 2025)



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

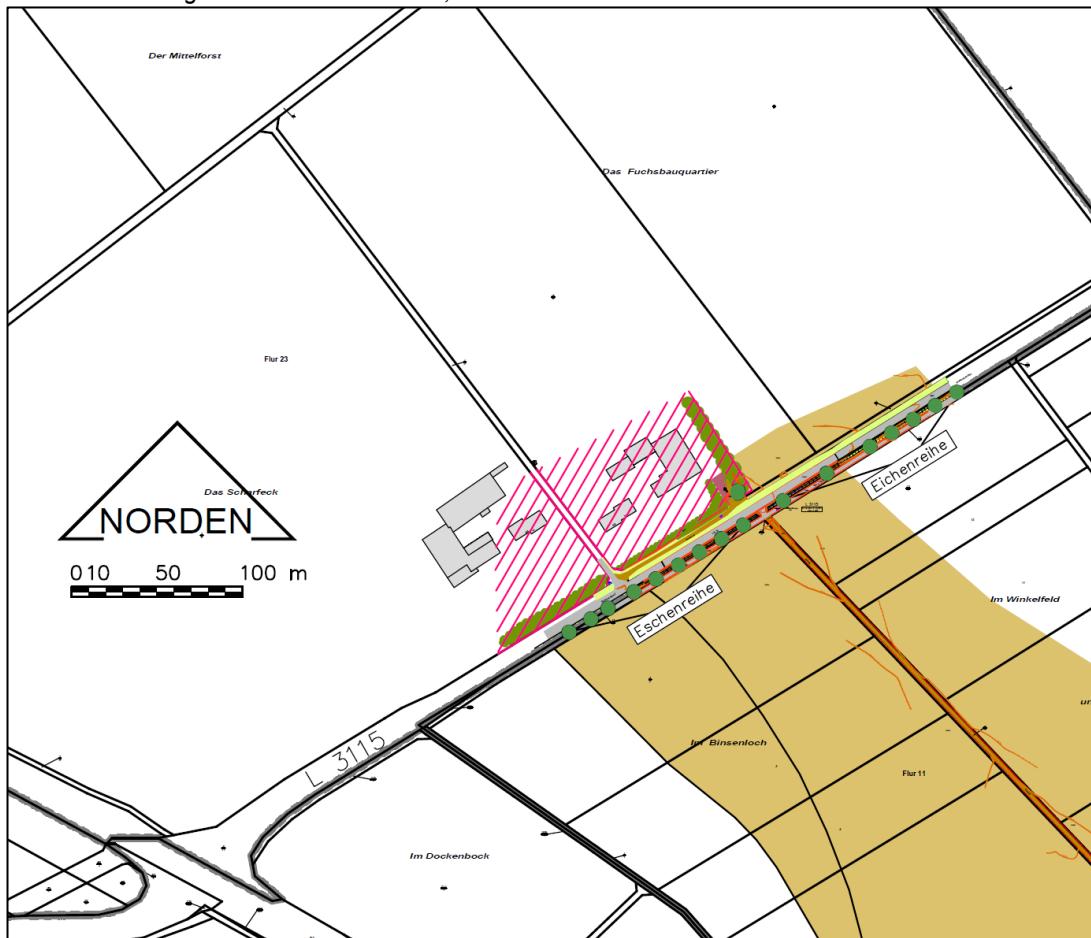
Planfeststellungersetzender Plangebietsteil

## 4 Bestandsbewertung

Die Bestandsbewertung beruht auf der Bestandskarte vom Januar 2024.

Bei Betrachtung der Bestandskarte zeigt sich, dass es sich bei dem überwiegenden Teil der Flächen um bestehende bereits asphaltierte Teile der Landesstraße sowie des Radweges mitsamt der angrenzenden Begleit- bzw. Grünflächen handelt.

Abb. 2: Auszug aus der Bestandskarte, Januar 2024



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

### Zeichenerklärung

	Gebäudebestand gemäß Kataster		Waldfläche mit Ruderalvegetation (Altgrasbestände)
	Gebäudebestand nicht eingemessen		Ackerland / intensiv genutzt
	Versiegelte Fläche / Asphalt		Obst- / Laubbaum / Nadelbaum
	Landwirtschaftliche Hoffläche		Gehölzbestand
	Erd- / Grasweg (z.T. mit Schotter befestigt)	<b>Hinweis:</b> Nutzungsabgrenzungen und Gehölzbestände sind nicht eingemessen.	
	Straßen- / Wegebegleitgrün		
	Lagerfläche, offener Boden (z.T. mit Schotter befestigt)		

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

#### **Versiegelte Flächen**

Die Straßen- sowie Radwegeflächen im Bereich der Landesstraße L 3115 werden als versiegelte Flächen dem Biototyp 10.510 (sehr stark oder völlig versiegelte Flächen, Ortbeton, Asphalt), mit dem **Biotopwert 3** zugeordnet.

#### **Feldwege**

Die innerhalb des planfeststellungsersetzenden Teils gelegenen Feldwege stellen sich überwiegend als Erd- und Graswege, teilweise mit Schotter befestigt dar. Diese werden dem Biototyp 10.610 (bewachsene, unbefestigte Feldwege) mit dem **Biotopwert 25** zugeordnet.

#### **Straßen- und Wegeränder**

Die straßenbegleitend und zwischen der Fahrbahn der L 3115 und dem Rad- und Fußweg verlaufende Grünfläche wird dem Biototyp 09.160 (Straßenränder) mit dem **Biotopwert 13** zugeordnet.

#### **Straßenbegleitende Einzelbäume**

Die bestehenden Einzelbäume entlang der Landesstraße werden entsprechend der Flächengröße ihrer Traufe unter Einstufung des Biototyps 04.110 (Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum) mit dem **Biotopwert 34** bewertet.

#### **Ackerflächen**

Wie bereits erläutert, werden die ackerbaulich genutzten Flächen dem Biototyp 11.191 (Acker, intensiv genutzt) mit dem **Biotopwert 16** zugeordnet.

Die Bestandbilanzierung kann im Einzelnen der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Tabelle 1: Bestandsbilanzierung

<b>Stadt Groß-Umstadt</b> <b>Bestandsbewertung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet West"</b>					
<b>Planfeststellungsersetzender Plangebietsteil (Umbau L 3115)</b>					
Biototyp- nummer	Biotoptyp- bezeichnung	Fläche m <sup>2</sup>	Biotoptwert	Aufwertung	Flächenwert
			je m <sup>2</sup>		Wertpunkte
04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	855	34		29.070
02.200	Gebüsch, Hecken, Säume heimischer Arten, frischer Standort	73	39		2.847
09.160	Straßenränder	1.368	13		17.784
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente etc.	1.736	3		5.208
10.610	Bewachsene, unbefestigte Feldwege	231	25		5.775
11.191	Acker, intensiv genutzt (alles Acker)	479	16		7.664
Gesamtfläche:		3.887			
Gesamtwert:					68.348
Hinweis: Die gelb markierten Flächen wurden nicht zur Gesamtfläche addiert					

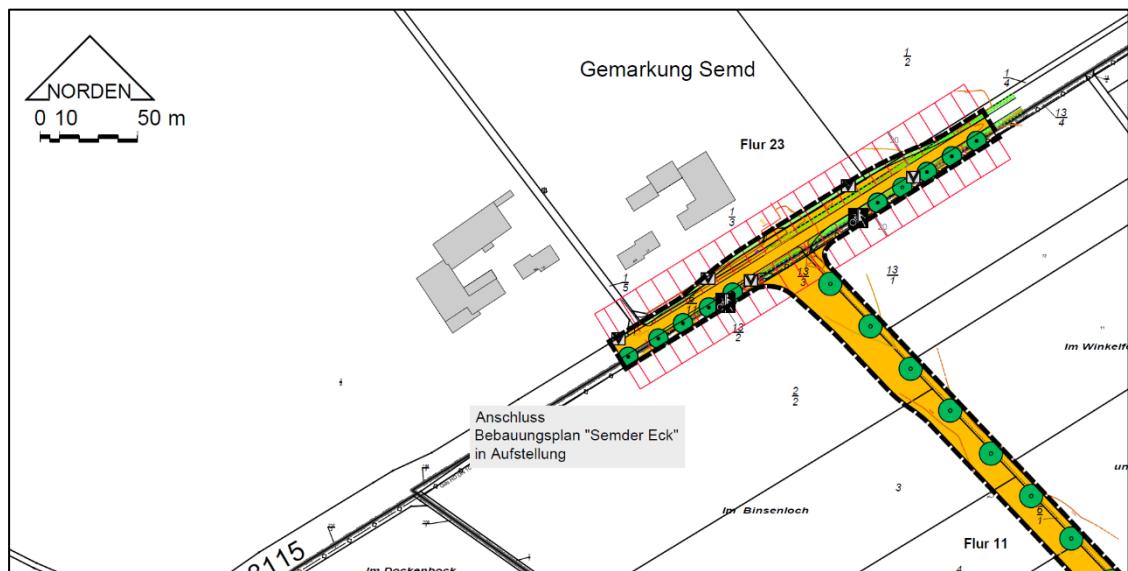
## 5 Planungsbewertung

Die nachfolgend erläuterte Planungsbewertung der vorgesehenen Nutzungen basiert auf dem Bebauungsplanentwurf vom Juli 2025, der die geplante Baumaßnahme beinhaltet.

Die im Entwurf getroffenen Festsetzungen sowie die grünordnerischen Festsetzungen werden für die hier erarbeitete Bilanzierung herangezogen.

Für die Bewertung im Rahmen der Kompensationsverordnung wurden nachfolgend aufgelistete Annahmen zu den einzelnen Gebietsstrukturen getroffen:

Abb. 3: Auszug aus B-Planentwurf „Gewerbegebiet West“ Juli 2025



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

Wie bereits erörtert, erfolgt für den Teilbereich der L 3115 eine gesonderte Bilanzierung, da diese Teilflächen planfeststellungsersetzend sind und somit aus der klassischen Bilanzierung herauszurechnen sind. Zusätzlich liegen innerhalb dieser Fläche auch die Baumbestände der gesetzlich geschützten Baumreihe, die ebenfalls eigenständig zu betrachten sind.

Im Zusammenhang mit der geplanten Umbaumaßnahme des hier vorliegenden Abschnittes der Landesstraße werden insgesamt 3 im Einmündungsbereich bestehende Bäume entfallen.

Es wurden folgende Festsetzungen getroffen:

#### **Öffentliche Verkehrsflächen / Öffentliche und Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg**

Alle Verkehrsflächen werden einer Kategorie zugeordnet. Es handelt sich dabei um die Biotoptnummer 10.510 (sehr stark oder völlig versiegelte Flächen) mit einem Wert von **3 Wertpunkten**.

#### **Öffentliche Verkehrsflächen – Verkehrsgrün**

Alle Verkehrsgrünflächen werden als Straßenbegleitgrün einer Kategorie zugeordnet. Es handelt sich dabei um die Biotoptnummer 09.160 (Straßenränder) mit einem Wert von **13 Wertpunkten**.

#### **Straßenbegleitende Einzelbäume**

Die strassenbegleitend bestehenden Einzelbäume entlang der Landesstraße (geschützter Bestand) werden analog zum Bestand dem Biotoptyp 04.110 (Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum) mit dem **Biotoptwert 34** bewertet.

In nachfolgender Tabelle werden die im Planentwurf vom Juli 2025 getroffenen Festsetzungen und den ermittelten Flächengrößen wie folgt zugeordnet. Resultierend hieraus ergibt sich sodann die überschlägige ökologische Wertigkeit der Planungsflächen.

Tabelle 2 : Planungsbilanzierung

Stadt Groß-Umstadt					
Planungsbewertung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet West"					
Planfeststellungsersetzender Plangebietsteil (Umbau L 3115)					
Biototyp- nummer (KV)	Biotoptyp- bezeichnung	Fläche m <sup>2</sup>	Biotoptwert je m <sup>2</sup>	Aufwertung	Flächenwert Wertpunkte
	<b>Verkehrsfläche</b>				
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	2.927	3		8.781
	<b>Verkehrsgrün</b>				
9.160	Straßenränder	960	13		12.480
	<b>Bäume</b>				
04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	735	34		24.990
<b>Gesamtfläche:</b>		<b>3.887</b>			
<b>Gesamtwert:</b>					<b>46.251</b>
Hinweis: Die gelb markierten Flächengrößen werden nicht zur Gesamtfläche addiert.					

## 6 Ergebnis

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:

Flächenbewertung Bestand: 68.348 Wertpunkte

Flächenbewertung Planung: 46.251 Wertpunkte

Differenz: **- 22.097 Wertpunkte**

Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung liegt im Vergleich die Bewertung der Planung um **22.097 Wertpunkte niedriger** als die Bestandsbewertung.

## 7 Kompensationsbedarf

Wie dem Ergebnis dieser Ausarbeitung zu entnehmen ist, verbleibt im Rahmen dieser Bilanzierung durch den Bau der geplanten Erschließungsanlage im Bereich der Landesstraße eine Ausgleichsverpflichtung von **22.097 Wertpunkten**.

Das sich aus dieser Bilanzierung ergebende Biotopwertpunktguthaben kann zur Deckung des hier ermittelten Defizites herangezogen werden.