



# Kompensationsausgleich gemäß BayKompV

Vorhabensträger: Albert & Lieb GbR  
96231 Bad Staffelstein

Ansprechpartner:  
Bauamt Bad Staffelstein

Grundstücke: Geltungsbereich B-Plan + teilw. Ausgleich  
Fl.-Nr. 1580, 1581, 1581/2 Gemarkung Bad Staffelstein

Geltungsbereich Ausgleich extern  
Fl.-Nr. 1274 Gemarkung Unterneuses

Entwurfsverfasser: atelier dina b.  
Architektin Dipl.-Ing. (FH) Dina Hetz  
Wendenstraße 48  
96215 Lichtenfels



## Begründung der Berechnung nach BayKompV

Eine Bilanzierung für Vorhaben der Bauleitplanung – hier vorhabenbezogener Bebauungsplan „Äußerer Frankenring“ - wird nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ erstellt. Der Leitfaden aus 2003 wurde fortgeschrieben und am 16.12.2021 veröffentlicht. In dem fortgeschriebenen Leitfaden werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung, zugeordnet und berechnet.

Deshalb wird in der vorliegenden Berechnung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs die BayKompV zugrunde gelegt.

## Beschreibung der Ausbausituation

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Äußerer Frankenring“ soll derzeit intensiv genutzte Ackerfläche in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Innerhalb des Gebietes werden Büro- und Verwaltungsgebäude mit dazugehörigen Park- und Erschließungsflächen errichtet. Eine Durchgrünung des gesamten Gebietes wird für ein angenehmes Arbeitsklima angestrebt.

## Ermittlung des Kompensationsbedarfs – Ausweisung eines Mischgebietes

Geltungsbereich: Fl.-Nr. 1580, 1581, 1581/2 Gemarkung Bad Staffelstein  
mit einer Fläche von 7.622m<sup>2</sup>

Ausgangszustand nach BNT-L	überplante Fläche			WP	B.-Faktor - Mischgebiet GRZ	Kompensationsbedarf WP
intensiv bewirtschaftete Ackerfläche A11	7.622m <sup>2</sup>		A 11 Ackerfläche	2	0,6	9.146
<b>Kompensationsbedarf gesamt</b>						<b>9.146</b>

Nach BayKompV ist für den geplanten Eingriff ein Ausgleich von 9.146 WP zu schaffen.



## Ermittlung des Kompensationsumfangs

Ein Ausgleich ist teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Äußerer Frankenring“ auf den Flurnummern 15800 und 1581 der Gemarkung Bad Staffelstein vorgesehen.

Im Süden und Westen des Geltungsbereiches sollen an den Grundstücksgrenzen Hecken mit überwiegend einheimischen und standortgerechten Arten angepflanzt werden.

Derzeit bewirtschaftete Ackerflächen wird auf 742m<sup>2</sup> als Hecke wie beschrieben aufgewertet.

Ausgangszustand		WP	Endzustand	WP Aufw. in WP		Ausgleich WP
intensiv bewirtschaftete Ackerfläche A11	742m <sup>2</sup>	2	Gebüsch   Hecken B112	10	8	5.936
				Ausgleich vor Ort		5.936

Der restliche Bedarf an Ausgleichsflächen mit 3.210WP soll auf einem extern gelegenen Grundstück im gleichen Naturraum mit der Fl.-Nr. 1274 Gemarkung Unterneuses ausgeglichen werden.

Derzeit intensiv genutztes Grünland soll mit einer Streuobstwiese aufgewertet werden

Ausgangszustand		WP	Endzustand	WP Aufw. in WP		Ausgleich WP
Intensivgrünland G11	460m <sup>2</sup>	3	Streuobstwiese B432	10	8	3.220
				Ausgleich		3.220

Bei einem Kompensationsbedarf von 9.146 Wertpunkten wird mit 5.936 Wertpunkten auf im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und auf einem externen Grundstück mit 3.220 Wertpunkten der Kompensationsbedarf vollumfänglich abgegolten.



### Aufwertung intensiv bewirtschafteter Ackerfläche durch eine Hecke

#### B 112 /Pflanzenverband Hecke freiwachsend aus heimischen Arten

Feldahorn (*Acer campestre*), Kulturbirne (*Pyrus communis*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Salweide (*Salix caprea*), Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Der Pflanzabstand in den Reihen beträgt 1,00m und zwischen den Reihen 1,50m. Es sollen mindestens 2x verpflanzte Sträucher (2xv.) verwendet werden. Ein Rückschnitt der Hecke ist nur abschnittsweise und in größeren Zeitabständen (etwa alle 8 bis 10 Jahre) zulässig.

### Aufwertung Intensivgrünland durch die Anlage von Streuobstflächen

#### G11/ Intensivgrünland

Kulturapfel (*Malus x domestica*), Kultur-Birne (*Pyrus communis*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Europäischer Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraster*), Echte Mispel (*Mespilus germanica*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Birnenquitte (*Cydonia oblonga*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Pflanzung und Unterhalt (Pflege) der Obstbäume nach guter fachlicher Praxis (Bodenaustausch, ausreichend Pflanzlöcher & einarbeiten von Kompost). Verwendung von standortgerechten, regionaltypischen Gehölzen.

Qualität der Obstbäume: Hochstamm, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 8-10cm, Kronensatz 180cm. Grundstück-Grenzabstand 5-6m.

Verzicht auf Pflanzenschutzmittel. Stützpfehl in Hauptwindrichtung zur Stabilisierung der Bäume. Verbisschutz gegen Wild, Drahtkorbschutz gegen Wühlmäuse.

Aussaart einer autochthonen Regiosaatmischung aus dem Herkunftsgebiet 12 mit einem hohen Kräuteranteil. Entwicklung als ein- bis zweischürige Wiese. Dabei ist eine Artenvielfalt anzustreben, d.h. dass eventuell in den ersten Jahren öfter gemäht werden muss, um eine Ausmagerung zu erreichen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht gestattet.

Die Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme fertig zu stellen. Die Pflanzen sind auf Dauer zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme fertig zu stellen. Die Pflanzen sind auf Dauer zu erhalten.