

MARKT MÜHLHAUSEN

**Bebauungsplan Nr. 25
„Sondergebiet Logistik an der A3“**

Gemarkung Schirnsdorf

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

- Entwurf -

Stand: 26.01.2026

Inhalt

1. Einleitung	S 1 - 2
2. Eingriffsbilanz in mehreren Schritten gem. PGSJ Planungsgesellschaft	S. 3 – 4
3. Entwicklungskonzepte der Ausgleichsflächen des Ökokontos Mühlhausen	
3.1 Entwicklungskonzept für die Flnr. 1592 u. 1597, Gmkg. Steppach	S. 5 – 11
3.1.1. Plandarstellung der Aufwertungsmaßnahmen von Kap. 3.1	S. 12
3.2 Entwicklungskonzept für die Flnr. 466, Gmkg. Pommersfelden	S. 13- 18
3.2.1. Plandarstellung der Aufwertungsmaßnahmen von Kap. 3.2	S. 19
4. Ausgleichsbilanzen in zwei Ausgleichflächen inkl. Plandarstellungen	
4.1 Ausgleichsbilanz auf Flnr. 1592 u. 1597, Gmkg. Steppach mit Zuordnung und Verzinsung des Ökokontos	S. 20 – 21
4.1.1 Plan der konkreten Aufwertungsmaßnahmen von Kap. 4.1	S. 22
4.2 Ausgleichsbilanz auf Flnr. 466, Gmkg. Pommersfelden	S. 23 – 25
4.2.1 Plan der konkreten Aufwertungsmaßnahmen von Kap. 4.2	S. 26

1. Einleitung

Diese naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A 3“ (Entwurf) ermittelt den Eingriff und den Ausgleich auf Grundlage der in Bayern gültigen Methodik „Bauen im Einklang mit der Natur“ - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden (Bay. Staatsmin. f. Wohnen, Bau und Verkehr) - Fortschreibung sowie der Biotoptypenliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 03 – 2014.

Die Eingriffsbewertung in den Teilbereichen A und B des räumlichen Geltungsbereichs vom o. g Bebauungsplan folgt in strukturierten Tabellen auf den nachfolgenden Seiten 2 – 3 (**Kapitel 2**). Die Beschreibungen der vorhandenen Biotoptypen inkl. Bewertung findet sich im Kap. 2.1 / S. 17 des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 25 (Entwurf).

Nach der Herleitung des Ausgleicherfordernisses (206.458 Westpunkten[WP]) folgen in diesem Bericht die allgemeinen Ausführungen der Entwicklungskonzepte der beiden Teilbereiche der Ausgleichsflächen (**Kapitel 3**). Der Ausgleich erfolgt in zwei Teilflächen des Ökokontos der Gemeinde Markt Mühlhausen in der Nachbargemeinde Pommersfelden:

- 1) das Entwicklungskonzept für die Ausgleichsfläche in Flurstücke 1592 und 1597, in der Gemarkung Steppach - diese findet sich auf den Seiten 4 – 10 (Kapitel 3.1) samt der dazugehörigen Plandarstellung (Kap. 3.1.1, S. 11) – diese entspricht der Ausgleichsfläche 1 in den Unterlagen zum B.-Plan Nr. 25. Danach folgt:
- 2) das Entwicklungskonzept des Flurstück 466, Gemarkung Pommersfelden, Gemeinde Pommersfelden auf den Seiten 12 – 17 (Kap. 3.2), nebst der dazugehörigen Plandarstellung (Kap. 3.2.1, S. 18) – – diese entspricht der Ausgleichsfläche 2.

In **Kapitel 4** folgt die konkrete Ausgleichsbilanzierung zur Abgeltung des Ausgleicherfordernisses. Dies geschieht erneut in zwei Schritten für die beiden vorgenannten Ausgleichsflächen:

- 1) Zuordnung und Verzinsung der Ausgleichsflächen der Gemeinde Mühlhausen auf Flurnrn.1592 und 1597, Gemarkung Steppach, Gemeinde Pommersfelden tabellarisch vorgetragen (Kap. 4.1, S. 19 – 20). Die Berechnung zeigt, dass auf diesen Ausgleichsflächen auf insgesamt 20.160 m² ein Ausgleichswert von 174.902 WP erzielt werden kann. Es verbleibt ein restliches Ausgleichserfordernis von 31.556 WP. In dem dazugehörigen Plan wird der konkrete Flächenzuschchnitt der Ausgleichsfläche in den Flurnrn.1592 und 1597 abgebildet (Kap. 4.1.1, S. 21).
- 2) Nachfolgend wird in Kap. 4.2 die Flächenbilanzierung für das verbliebene Ausgleichserfordernis mit einer tabellarischen Flächenzuordnung für das Flurstück 466, Gemarkung Pommersfelden in der Gemeinde Pommersfelden (TB C.2) dargestellt (S. 22 – 23). Dort können auf 4.508 m² die erforderlichen 31.556

WP abgegolten werden. Der ebenfalls dazugehörige Plan mit dem konkreten Flächenzuschnitt findet sich in Kap. 4.2.1 / S. 18.

Zusammengefasst handelt diese E- / A-Bilanz von der Ermittlung des Eingriffs mit einem Ausgleichserfordernis von 206.458 WP. Der Ausgleich erfolgt zum einen auf der Ausgleichsfläche Gmkg. Steppach / Flst. 1592 u. 1597 (Ausgleichsfläche 1) mit einem Ausgleichswert von 174.902 WP und zum anderen auf der Ausgleichsfläche Flst. 466 in der Gmkg. Pommersfelden (Ausgleichsfläche 2) mit 31.556 WP, jeweils in der Gemeinde Pommersfelden.

Kapitel 2 - Eingriffsbilanz

Projekt:
Hier:
Bauherr:
Stand:

Neubau Logistikzentrallager
naturschutzrechtlicher Eingriff
Lekkerland Mühlhausen
05.11.2025 / 10.12.2025 / 13.01.2026



1a. Eingriff Plangebiet, Teilbereich A

ermittelte Fläche: 91.225 m² (Grundstück Lekkerland)

Methodik: 1) "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein **Leitfaden** (Bay. Staatsmin. f. Wohnen, Bau und Verkehr) - Fortschreibung; 2) Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 03 - 2014

BESTAND					EINGRIFFSSCHWERE**	
Biotop- und Nutzungstyp (BNT)	Wertstufe*	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)*	Bestandbewertung (WP)	Faktor Eingriffs-schwere**	Wertpunkte (Summe)
intensiv bewirtschafteter Acker ohne Segetalvegetation (Getreideacker) - A11	gering	84.290	3	252.870	0,8	202.296
landwirtschaftliche Lagerfläche - P41	gering	3.580	3	10.740		8.592
Baumgruppen / Einzelbäume, standortgerecht, junge Ausprägung - B311	gering	234	3	702		562
Artenarme Säume und Staudenfluren - K11	gering	521	3	1.563		1.250
Graben, naturfern - F211	gering	70	3	210		168
Wirtschaftsweg, unbefestigt, nicht bewachsen - V331	gering	1.140	3	3.420		2.736
Baumgruppen / Einzelbäume, standortgerecht, mittlere Ausprägung - B312	mittel	76	8	608	0,8	486
mesophile Hecken - B112	mittel	864	8	6.912		5.530
Baumgruppen / Einzelbäume, standortgerecht, alte Ausprägung - B313	hoch	270	12	3.240	1	3.240
Schilf-Landröhricht, R111	hoch	180	10	1.800		1.800
Summe		91.225		269.505		226.660

*pauschale Setzung gem. Leitfaden; **- gem. Leitfaden: entspricht bei gering / hoch der GRZ 0,8, ansonsten Faktor 1

Ergebnis: naturschutzrechtlich sind für das Plangrundstück LEKKERLAND als **Eingriff 226.660 Wertpunkte** auszugleichen. Aufgrund der Planung von Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes gibt es Reduktionen des Eingriffswertes aufgrund des Planungsfaktors (siehe Punkt 2).

1b. Eingriff, Teilbereich A (Nebenflächen)

Biotop- und Nutzungstyp (BNT)	Wertstufe*	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)*	Bestandbewertung (WP)	Faktor Eingriffs-schwere**	Wertpunkte (Summe)
intensiv bewirtschafteter Acker ohne Segetalvegetation (Getreideacker) - A11	gering	1.734	3	5.202	1	5.202
Artenarme Säume und Staudenfluren - K11	gering	2.865	3	8.595		8.595
		4.599		13.797		13.797

Ergebnis: naturschutzrechtlich sind für die Nebenflächen (gemeinsame Zu- und Abfahrt, Verbreiterung St2763 u. für den Fuß- und Radweg) als Eingriff ca. 13.800 Wertpunkte auszugleichen. Dabei ist der Anteil/Ast zum kommunalen GE abzuziehen (ca. 660 m² / 1.980 WP). Insgesamt sind für LL ca. 240.457 WP auszugleichen.

2. Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Teilbereichs A, im Sinne des Leitfadens

(gem. Anlage 2, Tabelle 2.2 des o. g. Leitfadens)

Bedingung: verbindliche rechtliche Sicherung der Vermeidungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Vermeidungsmaßnahmen Schutgzut Arten und Lebensräume zur Anrechnung beim Planungsfaktor:

- 1) großräumige und vernetzte Grünstrukturen zur landschaftlichen Einbindung der Planung, als Lebensraum für Vögel, Kleinsäugern, Reptilien und als Vernetzungsleitlinien in der Landschaft: authochrone randliche Baum-Strauchhecke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 52a BauGB)
- 2) Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2.700 bis max. 3.000 Kelvin (als Festsetzung)
- 3) naturnahe Gestaltung der Grünflächen als Habitat für eine unmittelbar benachbart nachgewiesene Zauneidechsenpopulation (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

--> pro Maßnahme Planungsfaktor je 5% entspr. 15 %

Ergebnis: Durch vier Vermeidungsmaßnahmen des Planungsfaktoren kann in Teilbereich A (TB A) eine Reduktion um 15 % erzielt werden, so dass das Ausgleichserfordernis für TB A nunmehr 192.661 Wertpunkte beträgt. Zuzüglich der auszugleichen Wertpunkte aus TB B ergibt sich insgesamt ein Ausgleichserfordernis von **206.458 Wertpunkten.**

Ökokonto Mühlhausen



Entwicklungskonzept für Aufwertungsmaßnahmen

Flurnr. 1592 und 1597, Gemeinde Pommersfelden, Gemarkung Steppach

Umwandlung Acker zu Grünland mit Blüh- und Saumstreifen



Auftragnehmer

Landschaftspflegeverband Mittelfranken
Bearbeiterin: Karin Klein-Schmidt
Feuchtwanger Straße 38
91522 Ansbach

0981-4653 3528, klein-schmidt@lpv-mfr.de

Auftraggeber

Gemeinde Mühlhausen
Hauptstr. 2
96172 Mühlhausen

Juli 2018

1. Steckbrief

Angaben zur Ökokontofläche	
Datum der Ersterfassung:	27.3.2018
Regierungsbezirk:	Oberfranken
Gemeinde / Stadt	Pommersfelden
Gemarkung:	Steppach
Flurnummern:	1592, 1597
Fläche gesamt	28.255 m ²
Grundstückseigentümer:	
Name:	Frank Kurzmann
Straße:	Höchstadter Straße 3
PLZ, Ort:	96172 Mühlhausen
Telefon/Fax:	09548 981188, 0171 2282747
Rechtliche Sicherung	
Die Flächen werden gesichert durch:	Dingliche Sicherung
Angaben zum Ökokonto	
Eigentümer des Ökokontos, Maßnahmenträger:	Gemeinde Mühlhausen
Kontoführung	
Meldung der AE-Fläche ans LfU Ökoflächenkataster	Gemeinde Mühlhausen
Bestehende Festsetzungen / Verpflichtungen	
Erfassung in der Biotopkartierung	nein
Schutzstatus nach BNatSchG	nein
Wasserschutzgebietszone	nein
Überschwemmungsgebiet	nein
Sonstige Fachplanungen: (ABSP, Gewässerentwicklung, Bauleitplanung)	nein
Ausgangssituation	
Umfeld / benachbarte Nutzungen	Überwiegend intensiv genutztes, schmales Tälchen im Quellbereich des Dürrenbachs, zwischen Waldbeständen, im W und S Acker, im O und N Wiese angrenzend
Naturraum	D59 Fränkisches Keuper-Liasland 113 Mittelfränkisches Becken,
Weitere Anmerkungen	
Pflege / Unterhalt	
Sicherstellung der Pflege durch:	Bewirtschaftungsvertrag mit Landwirt, Betreuung durch Landschaftspflegeverband Mittelfranken

2. Fotodokumentation



Überblick über die Flnr. 1597 von Südosten, mit Vernässung am Oberhang (Südrand der Fläche),
27.3.2018



Blick auf die Flnr. 1597 (Acker) von Süden, im Norden jenseits des Grabens grenzt in der Waldbucht die Flnr. 1600 (Wiese) an, 27.3.2018



Blick auf den trocknen Graben (Flnr. 1572) am Südrand der Flächen von Westen, 27.3.2018



Überblick über die Flnr. 1592 von Südwesten, 27.3.2018

3. Beschreibung der Ausgangssituation

Die Flurnummern 1592 und 1597 liegen nördlich von Mühlhausen direkt jenseits der Grenze zur Gemeinde Pommersfelden in der Gemarkung Steppach und damit im Bezirk Oberfranken.

Die Flächen liegen in einem schmalen Tälchen im Quellgebiet des Dürrenbachs an einem flach geneigten Nordhang und werden intensiv als Acker bewirtschaftet.

Das Tälchen wird im Norden von Waldbeständen und einer in einer Waldbucht gelegenen, extensiven Wiese begrenzt. Im Südwesten und Südosten schließen sich ebenfalls Waldbestände an, im Süden grenzt durch einen Grasweg abgetrennt ein Acker an.

Im Westen grenzt direkt an die Flächen ein intensiv genutzter Acker und im Osten eine extensiv genutzte, magere Wiese an.

Am Nordrand der Flächen zieht ein Graben entlang (eigene Flnr. 1572), der zum Aufnahmezeitpunkt trotz des niederschlagsreichen Winters trocken war. Der Graben geht weiter im Osten in den Dürrenbach über.

Mit Ertragsmesszahlen von 27/22 ist der Acker für die Region als unterdurchschnittlich ertragreich einzustufen. Am Oberhang, am Südrand von Flnr. 1597, ist der Boden entlang des Grasweges vernässt.

4. Bewertung der Ausgangssituation und Aufwertung

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt und des Landratsamtes Bamberg sind die Flächen folgendermaßen einzustufen:

Gemäß dem Leitfaden „**Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft**“ des bayerischen Umweltministeriums ist die intensiv genutzte Ackerfläche auf Flurnr. 1592 und 1597 als Kategorie I oberer Wert einzustufen. Eine Aufwertung ist um 1 Wertstufe auf Kategorie II oberer Wert zu artenreichem oder extensiv genutztem Grünland möglich.

Nach der **Bayerischen Kompensationsverordnung** werden die Flächen als A11 intensiv bewirtschafteter Acker mit 2 Wertpunkten (WP) eingestuft. Eine Aufwertung ist um 7 WP zu G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland möglich.

Details siehe in der Flächenbilanz im Anhang.



Ausgangssituation



nach BauGB: Kategorie I o.W.,
nach BayKompV: A11 = 2 WP

5. Aufwertungsmaßnahmen

Das Tälchen sollte erhalten und nicht aufgeforstet werden. Um Abschwemmungen des Bodens in den Gräben am Nordrand zu vermeiden soll der Acker in extensiv genutztes, artenreiches Grünland umgewandelt werden.

Als Bruthabitat für Wiesenbrüter und Feldlerchen sind die Flächen aufgrund der Nähe zum Wald nicht geeignet. Aber für Rebhühner, Niederwild und Insekten können die Flächen durch Anlage entsprechender Strukturen als Lebensraum aufgewertet werden.

Entsprechend sollen folgende Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden:

Die Fläche wird von Acker in extensiv genutztes, artenreiches Grünland umgewandelt.

- Dazu ist eine Ansaat mit autochthonem (gebietsheimischen), artenreichem Saatgut nötig:

z.B. Saatgut z.B. „Blumenwiese“ (30% Kräuter, 70% Gräser) von Rieger-Hofmann.

Zweimalige Mahd, erste Mahd nach dem 1.7., die zweite Mahd ab September. Abfuhr des Mähgutes. Nach Bedarf kann zur Ausmagerung der Schnittzeitpunkt auf den 15.6. vorverlegt werden, Dabei soll jährlich wechselnd ein Altgrasstreifen von ca. 6 m Breite stehen gelassen werden.

- am Südrand, entlang des Graswegs, soll ein ca. 10 m breiter Blühstreifen angelegt werden. Dieser Streifen muss alle 5 Jahre neu angesät werden. Dazwischen kann er bei Bedarf einmal im Frühling gemäht werden.

- In Verlängerung des Blühstreifens nach Osten soll ein ca. 10 m breiter Streifen entlang des Waldrandes als Saum entwickelt werden.

Am Nordrand der Flächen soll entlang des Grabens ein ca. 3 m breiter Streifen als Saum entwickelt werden.

Dazu werden die Streifen mit der Wiese angesät. Nachdem sich die angesäte Wiese entwickelt hat werden die Saumstreifen nicht gemäht. Nach 3 Jahren soll jeweils ca. ein Drittel des Saumstreifens pro Jahr gemäht werden.

Eine Ausbringung von Dünger oder Pestiziden ist nicht gestattet.

Sowohl der Blüh- als auch die Saumstreifen können ggf. als CEF-Maßnahmen für Rebhuhn angerechnet werden.

6. Agrarstrukturelle Belange

Gemäß § 9 (2) BayKompV wurde die Ertragskraft der Fläche geprüft:

Mit Ertragsmesszahlen von 27/22 liegen die Fläche deutlich unter dem regionalen Durchschnitt von 40 Wertpunkten bei den Ackerzahlen und 44 Wertpunkten bei den Grünlandzahlen.

Außerdem ist die Lage am Nordhang und die Beschattung durch die angrenzenden Wälder als negativ für die Bewirtschaftung zu bewerten.

Die Fläche wird nicht aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen, sondern kann weiter als zweischürige Wiese genutzt werden. Es handelt sich um eine produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahme (PIK), die laut BayKompV vorrangig umzusetzen sind.

Nach Einschätzung des Landschaftspflegeverbandes sind daher die agrarstrukturellen Belange nicht beeinträchtigt.

Darüber hinaus sind nach § 9 (1) BayKompV die agrarstrukturellen Belange erst zu berücksichtigen, „wenn die Kompensation eines Eingriffs mehr als drei Hektar land- oder forstwirtschaftliche Fläche in Anspruch nimmt“.

7. Entwicklungszeitraum, Befristung der Pflegeauflage

In Anlehnung an den Leitfaden „Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) wird von den Unteren Naturschutzbehörden der Landkreise ERH und BA die Dauer der **Pflege dieser Ausgleichsfläche auf 15 Jahre ab der Fertigstellung der Aufwertungsmaßnahmen** befristet.

Nach Ablauf dieses Zeitraums können ggf. für die weitere Unterhaltungspflege wieder staatliche Förderprogramme genutzt werden (KULAP, LNPR, VNP).

Aufwertungsmaßnahmen

Flnr. 1592 und 1597

Gem. Pommersfelden, Gmkg. Steppach

Landschaftspflegeverband

Mittelfranken

Feuchtwanger Str. 38



91522 Ansbach



Legende

 Umwandlung Acker in Grünland: Ansaat mit autochthonem Saatgut, Entwicklung zu extensiver, artenreicher Wiese: zweimalige Mahd: 1. Mahd ab 1. Juli und 2. Mahd ab September je nach Aufwuchs, Abfuhr des Mähgutes dabei abwechselnd einen Altgrasstreifen, von 6 m Breite stehen lassen,

 Saum 3 Jahre stehen lassen, dann jeweils 1/3 jedes Jahr mähen am Nordrand: 3 m breit, am Südrand entlang des Waldes 10 m breit, insgesamt 2.600 m².

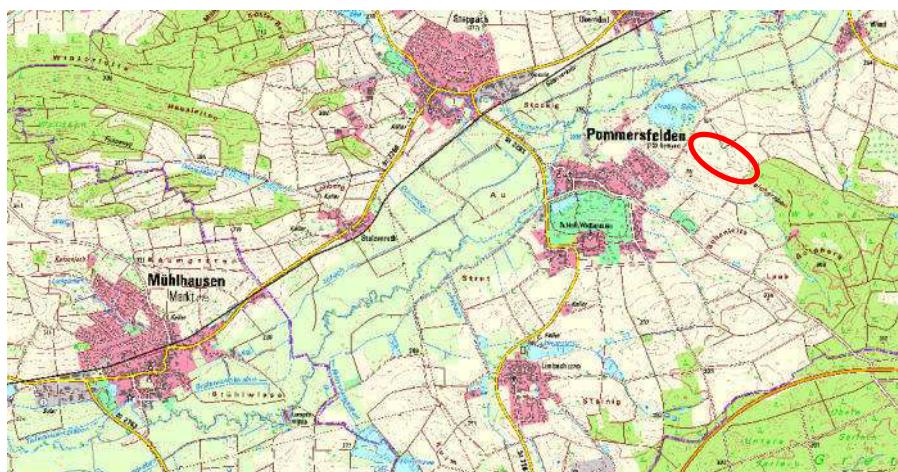
 Ansaat Blühstreifen mit autochthonem Saatgut, alle 5 Jahre neu ansäen (10 m breit, 2100 m²)

Keine Ausbringung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln

Ökokonto Mühlhausen

Entwicklungskonzept für Aufwertungsmaßnahmen Flurnr. 466, Gemeinde Pommersfelden, Gemarkung Pommersfelden

**Umwandlung Acker zu Grünland mit Blüh- und Saumstreifen,
Anlage einer mähbaren Feuchtmulde**



Auftragnehmer

Landschaftspflegeverband Mittelfranken
Bearbeiterin: Karin Klein-Schmidt
Feuchtwanger Straße 38
91522 Ansbach
0981-4653 3528, klein-schmidt@lpv-mfr.de

Auftraggeber

Gemeinde Mühlhausen
Hauptstr. 2
96172 Mühlhausen

Mai 2018

1. Steckbrief

Angaben zur Ökokontofläche	
Datum der Ersterfassung:	27.3.2018
Regierungsbezirk:	Oberfranken
Gemeinde / Stadt	Pommersfelden
Gemarkung:	Pommersfelden
Flurnummern:	466
Fläche gesamt	27.255 m ²
Grundstückseigentümer:	Gemeinde Mühlhausen
Name:	
Straße:	Hauptstraße 2
PLZ, Ort:	96172 Mühlhausen
Telefon/Fax:	09548 202
Rechtliche Sicherung	
Die Flächen werden gesichert durch:	Eigentum der Gemeinde
Angaben zum Ökokonto	
Eigentümer des Ökokontos, Maßnahmenträger:	Gemeinde Mühlhausen
Kontoführung	
Meldung der AE-Fläche ans LfU Ökoflächenkataster	Gemeinde Mühlhausen
Bestehende Festsetzungen / Verpflichtungen	
Erfassung in der Biotopkartierung	nein
Schutzstatus nach BNatSchG	nein
Wasserschutzgebietszone	nein
Überschwemmungsgebiet	nein
Sonstige Fachplanungen: (ABSP, Gewässerentwicklung, Bauleitplanung)	nein
Ausgangssituation	
Umfeld / benachbarte Nutzungen	In intensiv genutzter Ackerflur, weiter im NW liegt der Große See, SW: Hecke mit großen Pappeln (Biotope 6231-016-001) NO: Graben mit Gehölzen
Naturraum	D59 Fränkisches Keuper-Liasland 113 Mittelfränkisches Becken,
Weitere Anmerkungen	
Pflege / Unterhalt	
Sicherstellung der Pflege durch:	Bewirtschaftungsvertrag mit Landwirt, Betreuung durch Landschaftspflegeverband Mittelfranken

2. Fotodokumentation



Überblick über die Flnr. 466 von Nordwesten, 16.4.2018



Blick auf die feuchte Senke am Nordwestrand von Norden, 16.4.2018



Blick auf den am Nordostrand angrenzenden Graben (eigene Flnr.) von Norden, 16.4.2018

3. Beschreibung der Ausgangssituation

Die Flurnummer 466 liegt nordwestlich von Pommersfelden in einer intensiv genutzten Feldflur zwischen dem „Großen See“ im Nordwesten und dem Waldgebiet „Weich“ im Südosten.

Die Fläche wird, wie die umliegenden Flurnummern intensiv als Acker bewirtschaftet.

Mit Bodenwertzahlen von 42/39 bis 42/40 ist der Acker für die Region als mittelmäßig ertragreich einzustufen. Am Nordwestrand des Ackers befindet sich eine wechselfeuchte Mulde, in der im Frühling das Wasser stehen bleibt.

In der Westecke des Flurstückes befindet sich ein Feldgehölz, das nicht aufwertbar ist.

Am SW-Rand grenzt eine biotopkarte, baumreiche Hecke mit großen Pappeln an (BK 6231-016-001). Am Nordostrand verläuft ein Graben, dessen Böschungen lückig mit Gehölzen bestanden sind (als eigene Flurnummer ausgemarkt).

4. Bewertung der Ausgangssituation und Aufwertung

In Abstimmung mit der UNB des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt und des Landratsamtes Bamberg sind die Flächen folgendermaßen einzustufen:

Gemäß dem **Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“** des bayerischen Umweltministeriums ist die intensiv genutzte Ackerfläche auf Flurnr. 466 als Kategorie I oberer Wert einzustufen. Eine Aufwertung ist um 1 Wertstufe auf Kategorie II oberer Wert zu artenreichem oder extensiv genutztem Grünland möglich, im Bereich der Flachmulde sogar um 2 Wertstufen auf Kategorie III zur Feucht- oder Nasswiese.

Nach der **Bayerischen Kompensationsverordnung** werden die Flächen als A11 intensiv bewirtschafteter Acker mit 2 Wertpunkten (WP) eingestuft. Eine Aufwertung ist um 6 WP zu G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland möglich, im Bereich der Feuchtmulde um 11 WP zu G222 artenreiche, seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiese.

Details siehe in der Flächenbilanz im Anhang.



5. Aufwertungsmaßnahmen

Die Flächen können als Nahrungshabitate für die in den umliegenden Dörfern brütenden Störche sowie für die zahlreichen Vögel entwickelt werden, die am Großen See brüten und rasten. Dies gilt insbesondere für den wechselfeuchten Nordwestteil der Fläche.

Als Bruthabitat für Wiesenbrüter scheint die Fläche aufgrund der hohen Bäume am Südweststrand und des Gehölzbestandes am Nordostrand nicht geeignet. Wiesenbrüter meiden Flächen in der Nähe von hohen Bäumen, weil auf diesen Beutegreifer sitzen und die Nester ausrauben können.

Entsprechend sollen folgende Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden:

Im wechselfeuchten Bereich im Nordwesten wird eine Flachmulde ausgeschoben. Das Erdmaterial kann auf dem Acker verteilt werden. Das Gelände muss so modelliert werden, dass die Mulde mit dem Schlepper mähbar ist. Die Drainage, die am Südostrand der Flachmulde verläuft ist zu entfernen bzw. zu verschließen.

Um die Flachmulde herum sollte je nach Aufwuchs bereits im Mai ein Frühmähdstreifen gemäht werden.

Die Fläche wird von Acker in extensiv genutztes Grünland umgewandelt. Dazu ist eine Ansaat mit autochthonem (gebietsheimischen), artenreichem Saatgut nötig:

- im Bereich der Flachmulde mit Saatgut für Feuchtwiese

- übrige Fläche mit Saatgut z.B. „Blumenwiese“ (30% Kräuter, 70% Gräser), Firma Rieger-Hofmann Zweimalige Mahd, erste Mahd nach dem 1.7., die zweite Mahd ab September, Abfuhr des Mähguts. Nach Bedarf kann zur Ausmagerung der Schnittzeitpunkt auf den 15.6. vorverlegt werden.

- am Nordostrand 6 m breiter Blühstreifen, der Streifen muss alle 5 Jahre neu angesät werden. Dazwischen kann er bei Bedarf einmal im Frühling gemäht werden.

- am Südweststrand, der baumreichen Hecke vorgelagert, wird ein 6 m breiter Streifen als Saum entwickelt. Nachdem sich die angesäte Wiese entwickelt hat soll ein Saumstreifen stehen gelassen werden. Nach 3 Jahre soll jeweils ein Drittel des Saumstreifens pro Jahr gemäht werden.

Eine Ausbringung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

Sowohl der Blüh- als auch der Saumstreifen können ggf. als CEF-Maßnahmen für Rebhuhn angerechnet werden. Bei Bedarf können auch Habitatstrukturen für Eidechsen geschaffen werden.

6. Agrarstrukturelle Belange

Gemäß § 9 (2) BayKompV wurde die Ertragskraft der Fläche geprüft:

Mit Bodenwertzahlen von 42/40 bis 42/42 liegt die Fläche im regionalen Durchschnitt von 40 Wertpunkten bei der Ackerzahl und 44 Wertpunkten bei der Grünlandzahl.

Außerdem ist der Zuschnitt der Fläche, die Beschattung durch die Pappelreihe am Südrand und die Vernässung im Nordwestteil als negativ für die Bewirtschaftung zu bewerten.

Die Fläche wird nicht aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen, sondern kann weiter als zweischürige Wiese genutzt werden. Es handelt sich um eine produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahme (PIK), die laut BayKompV vorrangig umzusetzen sind.

Nach Einschätzung des Landschaftspflegerverbandes sind daher die agrarstrukturellen Belange nicht beeinträchtigt.

Darüber hinaus sind nach § 9 (1) BayKompV die agrarstrukturellen Belange erst zu berücksichtigen, „wenn die Kompensation eines Eingriffs mehr als drei Hektar land- oder forstwirtschaftliche Fläche in Anspruch nimmt“.

7. Entwicklungszeitraum, Befristung der Pflegeauflage

In Anlehnung an den Leitfaden „Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) wird von den Unteren Naturschutzbehörden der Landkreise ERH und BA die Dauer der **Pflege dieser Ausgleichsfläche auf 15 Jahre ab der Fertigstellung der Aufwertungsmaßnahmen** befristet.

Nach Ablauf dieses Zeitraums können ggf. für die weitere Unterhaltungspflege wieder staatliche Förderprogramme genutzt werden (KULAP, LNPR, VNP).

Vorschlag für Aufwertungsmaßnahmen

Flnr. 466

Gem. Pommersfelden, Gmkg. Pommersfelden

Landschaftspflegeverband

Mittelfranken

Feuchtwanger Str. 38

91522 Ansbach



Legende

- Umwandlung Acker in Grünland: Ansaat mit autochthonem Saatgut, Entwicklung zu extensiver Wiese, zweimalige Mahd ab 1. Juli und ab September,
- Saum 3 Jahre stehen lassen, dann jeweils 1/3 jedes Jahr mähen (6 m breit, 2300 m²)
- Ansaat Blühstreifen mit gebietsheimischen Saatgut, alle 5 Jahre neu ansäen (6 m breit, 2500 m²)
- Ausschiebung Flachmulde, danach Ansaat mit autochthonem Saatgut (2400 m²)
- bestehendes Gehölz, nicht aufwertbar (455 m²)

Kapitel 4 - Ausgleichsbilanzen

4.1 - Ausgleichsbilanz inkl. Verzinsung Gmkg. Steppach

Zuordnung und Verzinsung der Ökokonto/Ausgleichsflächen der Gemeinde Mühlhausen auf Flnr. 1592 und 1597, Gemarkung Steppach, Gemeinde Pommersfelden							Stand 19.01.2025	 MARKT MÜHLHAUSEN					
Flurstück	Gemarkung	Gemeinde	Eigentümer	Fläche GIS						Summe m ² gesamt			
1592	Steppach	Pommersfelden		1,2143 ha						28.255 m ²			
1597	Steppach	Pommersfelden		1,6112 ha									
Bilanzierung nach BayKompV													
Flurstück	Ausgangs-situation	Wert-punkte	Entwicklungsziel	Grundwert	* W=4	+ 1 WP	x (x)?	BK LRT	Wert-punkte	Maßnahmen (Details siehe Entwicklungs-konzept)	Fläche in m ²	WP Auf-wertung	Bilanz in WP
1592	A1 Acker	2	G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8		+	(x)	LR6510 GE00BK	9	Ansaat, Mahd oder Beweidung	10.193 m ²	7	71.351 WP
1592	A1 Acker	2	K132 artenreiche Säume und Staudenfluren, frisch - mäßig trocken	8		+	(x)	GB00BK	9	Ansaat, Mahd oder Beweidung	1.950 m ²	7	13.650 WP
1597	A1 Acker	2	G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8		+	(x)	LR6510 GE00BK	9	Ansaat, Mahd oder Beweidung	13.362 m ²	7	93.534 WP
1597	A1 Acker	2	K132 artenreiche Säume und Staudenfluren, frisch - mäßig trocken	8		+	(x)	GB00BK	9	Ansaat, Mahd oder Beweidung	2.750 m ²	7	19.250 WP
											anrechenbare Wertpunkte	197.785 WP	
Herstellung erfolgt: Ansaat: September 2018 Verzinsung ab 2019 für maximal 10 Jahre													
Herstellungspflege bis zur Erreichung des Zielzustandes: 15 Jahre nach Abschluss der Aufwertungsmaßnahmen also bis: 2034													
Bereits zugeordnete Ausgleichsflächen auf Flnr. 1592													
Flnr.:	Fläche m ²	inkraftgetreten	Gemarkung	Planungsbüro	Zielzustand		BP						
1592	12.143	Gesamtfläche											
1592	4.844	19.02.2019	Pommersfelden Gmkg. Steppach	Kathrin Nißlein	extensive Grünland mit Blüh- und Saumstreifen		Nr. 17 BP Hüttenfeld						
1592	2.031	20.05.2022	Pommersfelden Gmkg. Steppach	Kathrin Nißlein	extensive Grünland mit Blüh- und Saumstreifen		Nr. 18 BP Schleifwegäcker,						
1592	1.230	01.07.2025	Pommersfelden Gmkg. Steppach	Berechnung Kompensationsbedarf: UNB ERH	extensive Grünland mit Blüh- und Saumstreifen		VVF-2020-119-BauH Bauhof Mühlhausen						
	4.038	Restfläche											
Restflächen für Zuordnung als Ausgleichsfläche BP Nr. 25													
1592	4.038	Restfläche											
1597	16.112	noch Gesamtfläche											
gesamt	20.150												

Berechnung der Verzinsung bei Abbuchung von Restfläche der Flnr. 1592 und Teil der Flnr. 1597 als Ausgleichsfläche für BP Nr. 25, 2026

Prognosezustand													
Flurstück	Ausgangs-situation	Wert-punkte	Entwicklungsziel	Grundwert	* W=4	+ 1 WP	x (x)?	BK LRT	Wert-punkte	Maßnahmen (Details siehe Entwicklungs-konzept)	Fläche in m²	WP Auf-wertung	Bilanz in WP
1592 Restfläche	A11 intensiv bewirtschafteter Acker	2	G212 K132 s.o.	8		+	(x)	GB00BK	9	Ansaat, Mahd oder Beweidung	4.038	7	28.266 WP
1597 Gesamt-fläche	A11 intensiv bewirtschafteter Acker	2	G212 K132 s.o.	8		+	(x)	GB00BK	9	Ansaat, Mahd oder Beweidung	16.112	7	112.784 WP
gesamt										20.150 m ²		141.050 WP	

Aktueller Zustand													
Flurstück	Ausgangs-situation	Wert-punkte	Entwicklungsziel	Grundwert	* W=4	+ 1 WP	x (x)?	BK LRT	Wert-punkte	Maßnahmen (Details siehe oben)	Fläche in m²	WP Auf-wertung	Bilanz in WP
1592	A11 intensiv bewirtschafteter Acker	2	G212 K132 Entwicklungsziel erreicht	8		+	(x)	GB00BK	9	Ansaat, Mahd oder Beweidung	4.038	7	28.266 WP
1597	A11 intensiv bewirtschafteter Acker	2	G212 K132 Entwicklungsziel erreicht	8		+	(x)	GB00BK	9	Ansaat, Mahd oder Beweidung	16.112	7	112.784 WP
Verzinsung wird vom aktuellen Zustand aus berechnet										4.232 WP		141.050 WP	
seit 2019 bis 2026	entspricht				3%	pro Jahr						33.852 WP	

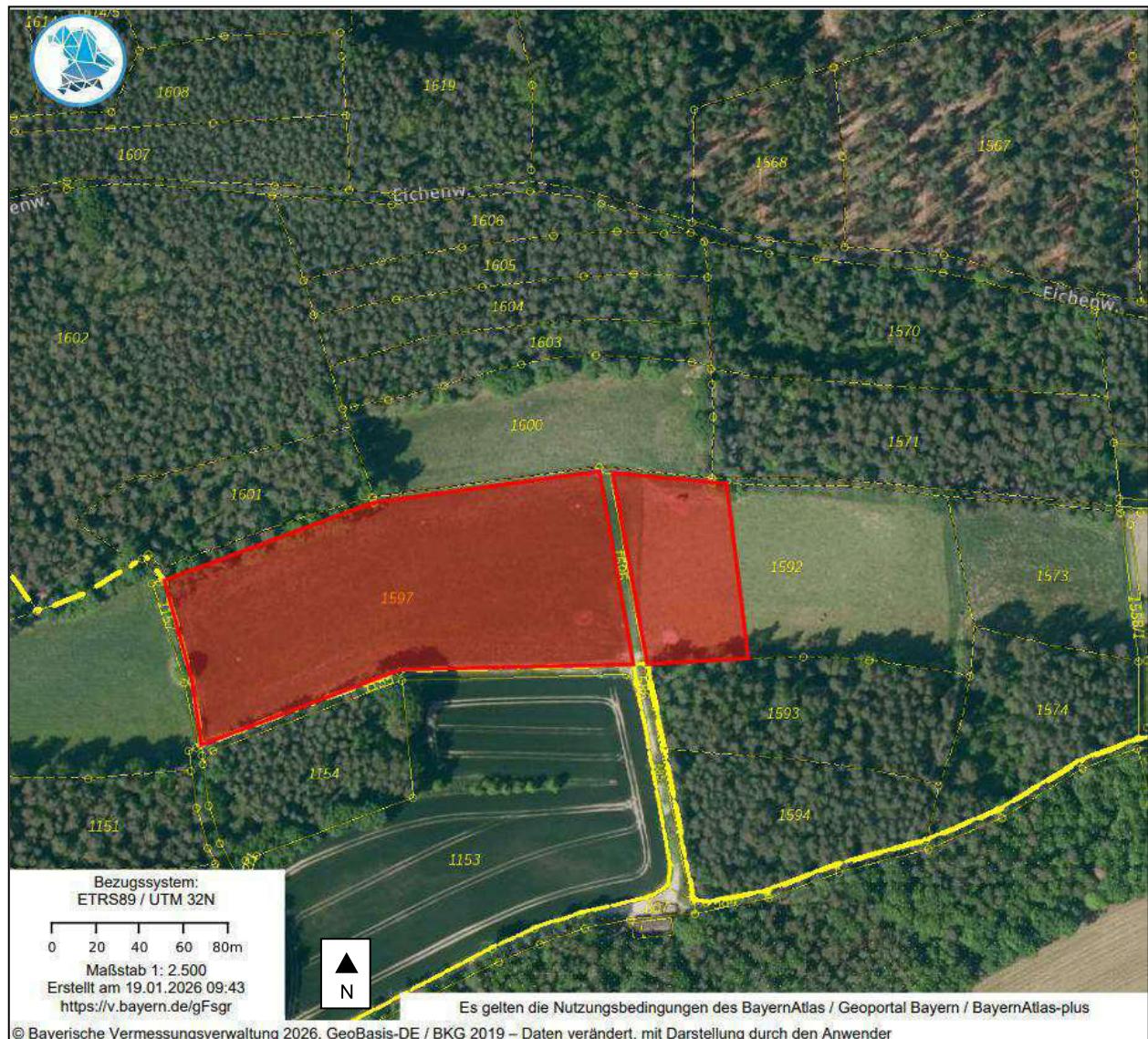
Aufgewertete Gesamtfläche	20.150 m ²	Gesamt	Prognosezustand + aktuelle Verzinsung	174.902 WP
Wertpunkt pro m ²	8,68 WP		auf der Restfläche Flnr 1592 und Flnr. 1597 (insgesamt 20.150 m ²)	
			benötigte WP für BP Nr. 25 insgesamt	206.458 WP
			Noch benötigte Wertpunkte auf Flnr. 466 Gmkg. Pommersfelden	31.556 WP

Zuordnung für BP Nr. 25, Mühlhausen

Ausgleichsfläche auf Flnr. 1592, 1597

Gemeinde Pommersfelden, Gemarkung Steppach

**Landschaftspflegeverband
Mittelfranken
Feuchtwanger Str. 38
91522 Ansbach**



Legende

- Ausgleichsfläche für BP Nr. 25 „Sondergebiet Logistik an der A3“
20.150 m² mit 174.902 Wertpunkten,
davon 4.038 m² auf Flnr. 1592 und 16.122 m² auf Flnr. 1597

Flächenbilanzierung und Zuordnung für Ausgleichs- / Ökokontofläche der Gemeinde Mühlhausen						Stand 19.01.2026	 MARKT MÜHLHAUSEN	
Flurstück	Gemarkung	Gemeinde	Eigentümer	Fläche GIS		Summe m ² anrechenbar		Seite 1/2
466	Pommersfelden	Pommersfelden	Gemeinde Mühlhausen	2,7255 ha				26.800 m ²
Bilanzierung nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Umweltministeriums								
Flurstück	Ausgangssituation	Kategorie	Entwicklungsziel	Kategorie	Maßnahmen	Fläche in m ²	Faktor	Bilanz in m ²
466	Acker, intensiv bewirtschaftet	I, o. W.	artenreiche, extensive Wiese mit Blüh- und Saumstreifen	II.o.W.	Ansaat mit autochtonem, artenreichem Saatgut, zweimalige Mahd ab 1.7. und ab September, keine Ausbringung von Dünger oder Pestizide, am Nordostrand Ansaat Blühstreifen 6 m breit und 420 m lang, Neuansaat alle 5 Jahre, am Südwestrand Saumstreifen ca. 6 m breit und 380 m lang, 3 Jahre stehen lassen, dann Mahd eines Drittels jedes Jahr	24.400 m ²	1	24.400 m ²
			Flachmulde, Nasswiese, § 30 BNatSchG	III	Ausschieben mähbare Flachmulde, Ansaat, bei Bedarf Frühmahd eines Streifens um die Flachmulde	2.400 m ²	2	4.800 m ²
	Gehölz	III			nicht aufwertbar	455 m ²		
anrechenbare Flächensumme								29.200 m²

Flurstück	Gemarkung	Gemeinde	Eigentümer	Fläche GIS	Summe m ² anrechenbar		Seite 2/2
466	Pommersfelden	Pommersfelden	Gemeinde Mühlhausen	2,7255 ha	26.800 m ²		

Bilanzierung nach BayKompV

Flurstück	Ausgangssituation	Wertpunkte	Entwicklungsziel	Grundwert	* W=4	+ 1 WP	x (x)?	BK LRT	Wertpunkte	Maßnahmen (Details siehe oben)	Fläche in m ²	WP Aufwertung	Bilanz in WP
466	A11 intensiv bewirtschafteter Acker	2	G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8		+	(x)	LR6510 GE00BK	9	Ansaat	19.600 m ²	7	137.200 WP
			K132 artenreiche Säume und Staudenfluren, frisch - mäßig trocken	8		+	(x)	GB00BK	9	Ansaat	4.800 m ²	7	33.600 WP
			Flachmulde, G222 artenreiche, seggen- und binsenreiche Feuchtwiese und Nasswiese	13*			x	GN00BK § 30 BNatSchG	13	Ausschieben Ansaat	2.400 m ²	11	26.400 WP
	Gehölz	nicht aufwertbar									455 m ²	0	0
anrechenbare Wertpunkte												197.200 WP	

Zuordnung für BP Nr. 25 "Sondergebiet Logistik an der A3" auf Flnr. 466 in der Gemarkung Pommersfelden

Noch benötigte Wertpunkte auf Flnr. 466

31.556 WP

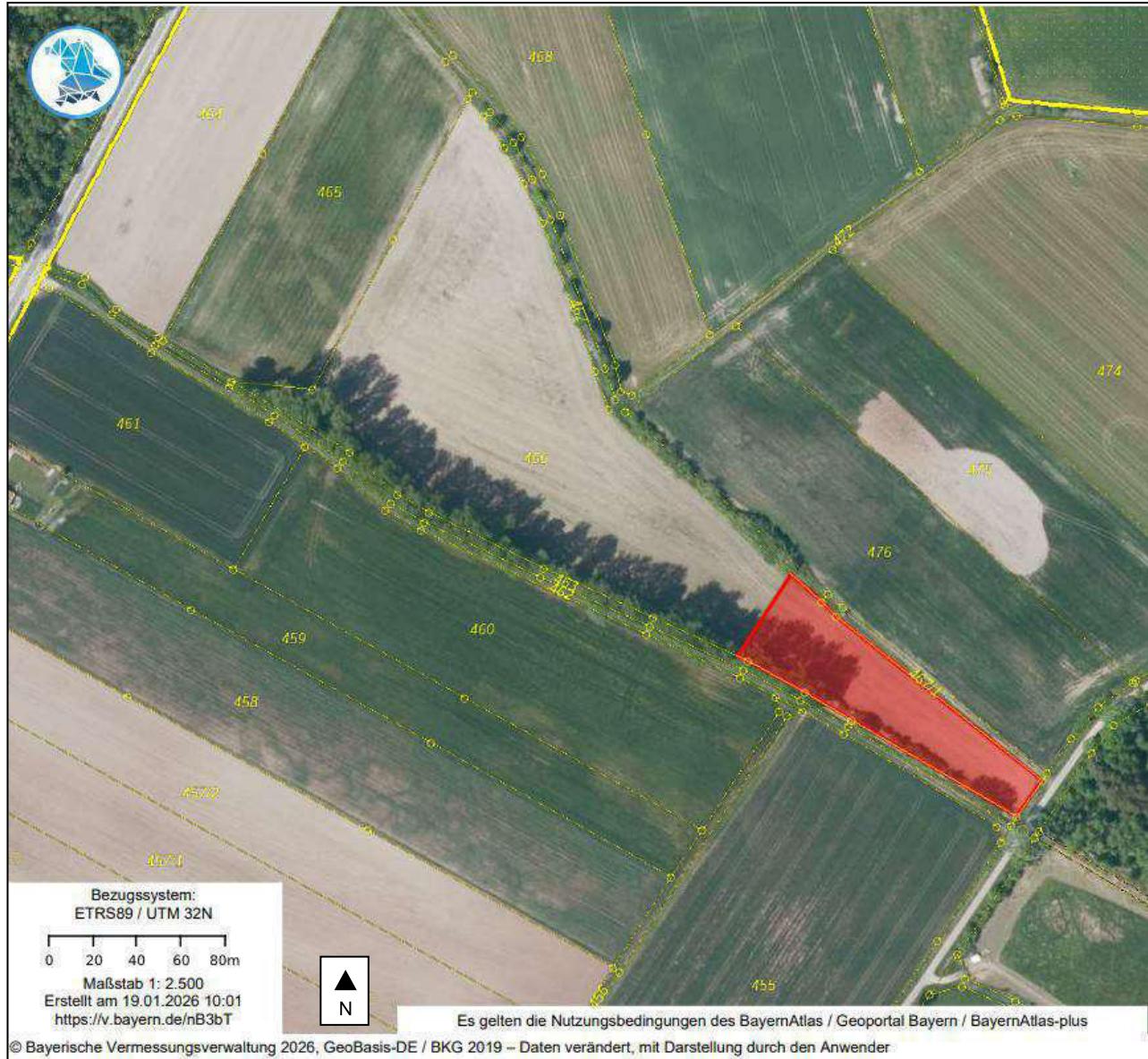
entspricht bei 7 WP / m²

4.508 m²

4.2.1 - Plan der konkreten Ausgleichsmaßnahme von Kap. 4.2

Zuordnung für BP Nr. 25, Mühlhausen Ausgleichsfläche auf Flnr. 466 Gemeinde Pommersfelden, Gmkg. Pommersfelden

Landschaftspflegeverband
Mittelfranken
Feuchtwanger Str. 38
91522 Ansbach
Karin Klein-Schmidt
klein-schmidt@lpv.mfr.de



Legende

- Ausgleichsfläche für BP Nr. 25 Sondergebiet Logistik an der A3
4.508 m² mit 31.556 Wertpunkten