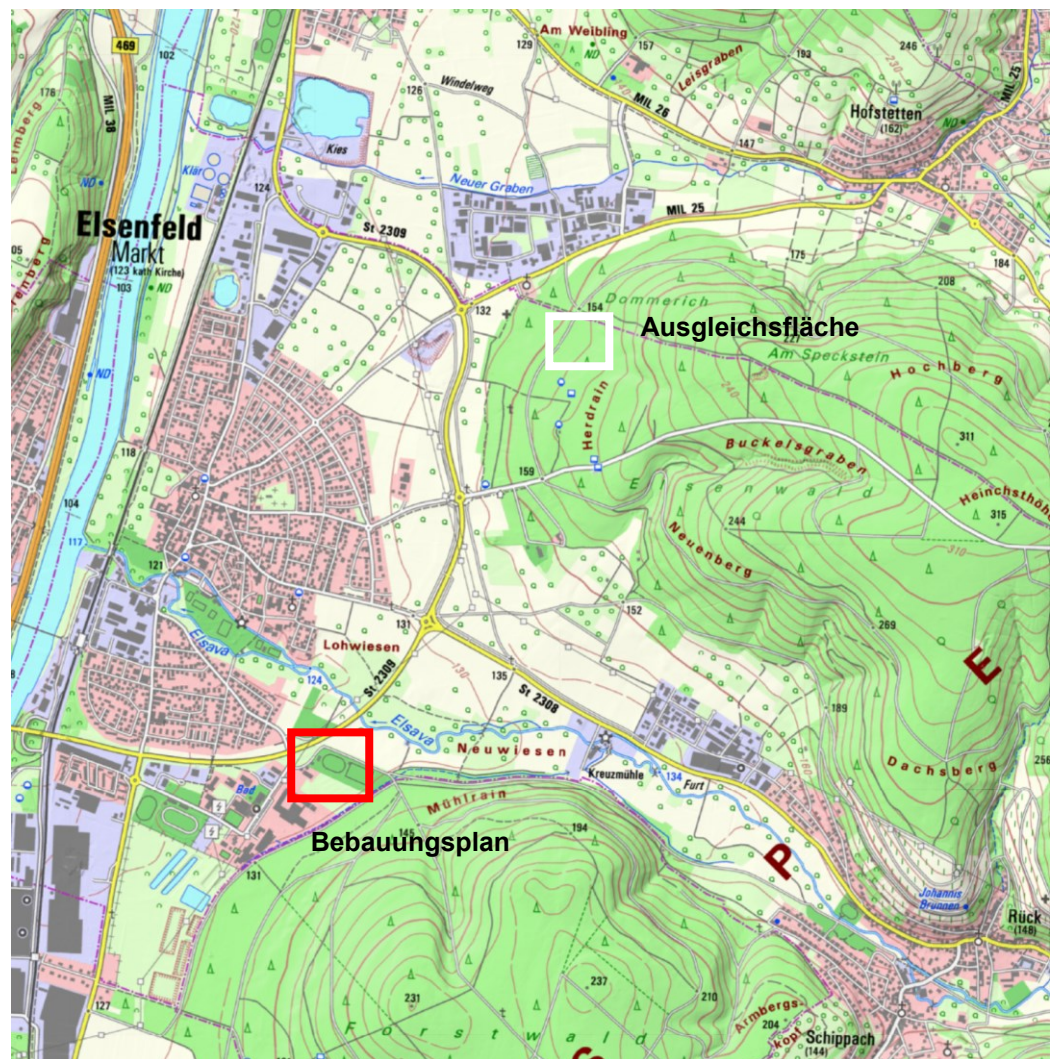


# Markt Eisenfeld: Bebauungsplan „THW-Standort Eisenfeld“ und 11. Änderung des Flächennutzungsplans

## Begründung zur Grünordnungsplanung VORENTWURF



März 2024

**Bearbeitung:**

Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA

Johann-Salomon-Straße 7, 97080 Würzburg  
Tel. 0931/287244 info@mb-landschaftsplanung.de

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|   | Seite    |
|---|----------|
| <b>1. Vorbemerkungen und Grundlagen .....</b>                             | <b>3</b> |
| <b>2. Ziele und Maßnahmen der Grünordnungsplanung im Plangebiet .....</b> | <b>4</b> |
| <b>3. Ermittlung des Naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes .....</b>  | <b>4</b> |
| <b>4. Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen .....</b>                 | <b>8</b> |

## 1. Vorbemerkungen und Grundlagen

### Vorbemerkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich der „Ortsumfahrung“ Elsenfelds im Anschluss an die Gemeinbedarfsflächen für Schulen am Hangfuß des Main begleitenden Höhenrückens südlich der Einmündung der Elsava.

Die Grünordnungsplanung ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert mit:

- zeichnerischen Festsetzungen
- textlichen Festsetzungen
- Begründung – Fachteil Grünordnung

Es wird über die grünordnerischen Festsetzungen incl. der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nachgewiesen, wie nach § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und insbesondere die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung berücksichtigt sind.

Mit der Grünordnungsplanung sind zu erfassen, zu bewerten und darzustellen:

- Der Bestand und die voraussichtlichen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild.
- Die Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung negativer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild.
- Die Maßnahmen zur Kompensation unerwünschter, unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Erfassung und Bewertung der natürlichen Schutzgüter sowie die Maßnahmen Die Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung negativer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild sind aus dem Bebauungsplan bzw. der Grünordnungsplanung entwickelt und im Umweltbericht behandelt.

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs und der Nachweis des Ausgleichs sind im Folgenden im Rahmen der Grünordnungsplanung bearbeitet.

Die Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen sind aus dem Landschaftsplan entwickelt.

### Naturräumliche Lage des Plangebiets

Naturräumlich gesehen liegt das Plangebiet in der „Untermainebene“ (Stockstadt-Elsenfelder Mainniederung“), einem Teil des Oberrheinischen Tieflands und Rhein-Main-Tieflands.

Die Ausgleichsfläche liegt im Sandsteinspessart im Bereich der „Talhänge des Mains und seiner Zuflüsse“

Da die Ausgleichsfläche am Rand des „Sandsteinspessarts“ zur „Untermainebene“ und die Eingriffsflächen am Rand der Untermainebene zum „Sandsteinspessart“ liegt, wird der erforderliche naturräumliche Zusammenhang und der funktionsräumliche Zusammenhang von Eingriff und Ausgleich festgestellt.

### Beschreibung Orts- und Landschaftsbild – Erholung und Freizeit

Das nahezu ebene Plangebiet liegt auf einem, teilweise aufgelassen Sportgelände auf einer Niederterrasse des Mains südlich der Ortslage Elsenfelds und der Ortsumfahrung am nordöstlichen Rand der Gemeinbedarfsflächen für Schulen.

Es bestehen optische Vorbelastungen durch bestehende Sportanlagen, Staatstraße St 2309, Gebäude und Parkplatz des südlich anschließenden Schulgeländes.

Das Gebiet ist mit einer geringen bis mittleren Eigenart des Landschaftsbilds und geringere bis mittlere Eignung für die Erholungsnutzung ausgestattet.

Der nördlich und westlich angrenzende Weg wird als Radwegverbindung (Elsavatal) und Wanderweg genutzt.

Im Westen der Sportanlagen befindet sich eine Gehölzgruppe in Mischung aus Nadelgehölzen und Laubbäumen. Dieser südlich vorlagert wurden vier Wohncontainer für die kurzfristige Bereitstellung für Asyl suchende bzw. Obdachlose bereitgestellt.

Die Zufahrt zum Gelände erfolgt auf bestehendem Weg, der nördlich der Sportanlage am Südrand des Elsavtals nach Osten nach Rück-Schippach verläuft. Der Weg wird südlich durch eine Baumreihe aus alten markanten Linden begleitet. Nördlich verläuft am Rand der Elsavaue ein angelegter Heckenzug (bestehende Ausgleichsfläche). Zur Staatstraße hin bestehen in „Verkehrinseln“ artenreiche Wiesen, die der Ortsumfahrung als Ausgleichsflächen zugeordnet sind.

An der südlichen Grenze der Sportanlage erstreckt sich entlang der Einzäunung eine Strauchreihe, an die wiederum südlich artenreiche Wiesen anschließen.

## **2. Ziele und Maßnahmen der Grünordnungsplanung im Plangebiet**

Wesentliche Bestandteile der Grünordnung bilden die äußere Einbindung durch Anpflanzungen sowie eine innere Durchgrünung.

Die geplanten Gemeinbedarfsflächen werden durch einen breiten Grünstreifen im Norden (mit bestehenden Linden) und schmalen Grünstreifen im Westen als öffentliche Grünflächen begrenzt.

Der westliche Gehölzbestand wird durch eine Zufahrt sowie die eingetragene Baugrenze weitgehend überplant. Eine Sicherung und deren Erhalt ist nur in einzelnen Fällen möglich bzw. aufgrund der Vitalität der Gehölze sinnvoll.

Die markanten Linden im Norden sind zu erhalten.

Um die Gemeinbedarfsflächen sollen aufgelockerte 1-2reihige Strauchhecken aus landschaftsgerechten Arten als äußere Eingrünung auf diesen angelegt werden.

Auf der Gemeinbedarfsfläche GBF 1 sind analog zu festgelegten Grundflächenzahl mindestens 40 % (ca. 440 m<sup>2</sup>) und auf der Gemeinbedarfsfläche GBF 2 (THW) mindestens 80 % der Grundstücksfläche (ca. 1.575 m<sup>2</sup>) als gärtnerische begrünte Flächen anzulegen.

Des Weiteren ist zur inneren Durchgrünung des Plangebiets pro 500 m<sup>2</sup> (angefangener) überbaubarer Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Auswahlliste anzupflanzen.

Dies entspricht bei der Gemeinbedarfsfläche GBF 1 drei hochstämmigen Bäumen, der GBF 2 16 Stück Bäumen.

Die Auswahlliste der Gehölze setzt sich aus geeigneten heimischen Laubbaumarten sowie aus Arten / Sorten zusammen, die in der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) enthalten sind. Dort sind für Straßenräume und baulich verdichtete Räume geeignete Baumarten aufgeführt.

Die bestehende Lindenreihe soll um einen Baum ergänzt werden.

## **3. Ermittlung des Naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes**

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes erfolgt gemäß (neuem) Bayerischem Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, eingeführt am 15.12.2021.

Die Eingriffe erfolgen in Biotop- und Nutzungstypen mit geringerer und mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Wertpunkte sind gemäß Vorschlag Leitfaden auf 3 bzw. 8 WP gemittelt.

Der Beeinträchtigungsfaktor der ermöglichten Eingriffe wird durch die zulässige Grundflächenzahl abgebildet (hier: 0,6 bzw. 0,4).

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Eingriffsträger (Marktgemeinde, THW, öffentliche Verkehrsfläche) ist die vorstehende Tabelle aufgliedert.

Betroffene Biotop- und Nutzungstypen.

Gebietskategorie 1 (geringere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – 3 WP):  
Intensivgrünland / artenarm, Grünfläche / strukturarm, Rasenspielfeld, Schotterflächen;

Gebietskategorie 2 (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – 8 WP):  
Grünland, mäßig extensiv genutzt, artenärmer; Grünland, mäßig extensiv genutzt, artenreicher;  
Baumgruppen / mittlere Ausprägung überwiegend einheimischer Arten

Die markante Lindenreihe ist mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erhalten.

Ohne Eingriffswirkung verbleiben bestehende Verkehrsfläche und erst kürzlich (2023) zurückgebaute Gebäude.

Die Flächen sind dem nachfolgenden Lageplan „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ zu entnehmen.

Es wird unter Anrechnung eines Planungsfaktors von 0,1 aufgrund Eingriffswirkungen vermeidender oder mindernder Festsetzungen (s.a. Kap. 6.1.1) ein Ausgleichsbedarf von 15.906 Wertpunkten (17.673 WP – 1.767 WP) ermittelt.

Der Ausgleichsbedarf teilt sich wie folgt auf:

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| Gemeinbedarfsfläche GB 1:        | 2.167 WP  |
| Gemeinbedarfsflächen GB 2 (THW): | 12.935 WP |
| Verkehrsflächen:                 | 804 WP    |



Plan „Eingriffsregelung – Bestand, Bewertung, Eingriff“ – M. = 1:2.000

<<< Norden

## LEGENDE


Bewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach Bayerischem Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Fassung 12/2021)

### Bestand - Bewertung

Biotop- und Nutzungstypen nach Biotopwertliste nach BayKompV

#### Kategorie I - Gebiete geringerer Bedeutung

gemittelter Wert gemäß Bayerischem Leitfaden = 3 WP

 Gebäude, versiegelte Fläche bis zum Jahr 2023 (X1/V31)

 Schotterflächen - V32

 Grünfläche, strukturarm - P21


 Sportplatz Rasenspielfeld P32

#### Kategorie II - Gebiete mittlerer Bedeutung

gemittelter Wert gemäß Bayerischem Leitfaden = 8 WP

 Grünland, mäßig extensiv artenärmer - G211

 Grünland, mäßig extensiv - artenreicher - G212


 Baum- / Gehölzgruppe mittlere Ausprägung - B312

### Eingriffsflächen

 Fläche für Gemeinbedarf - Grundflächenzahl = 0,60

 Fläche für Gemeinbedarf - Grundflächenzahl = 0,4

 Grünflächen - hier ohne Eingriffswirkung

 Flächen ohne Eingriff - bestehende Verkehrsflächen mit Begleitgrün

### Hinweise

 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

 Baumbestand -Linden B313

Tabelle:

Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs gemäß „neuem Bayerischem Leitfaden“ Stand 12/2021

| Code BayKompV                            | Biotop- und Nutzungstyp   | Fläche m <sup>2</sup> | Wertpunkte | Beeinträchtigungsfaktor GRZ = 0,6 | Ausgleichsbedarf in Wertpunkten |
|--|---|-----------------------|------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| <b>1) Bereich THW</b>                    |   |                       |            |                                   |                                 |
| x1/V31                                   | bis 2023 überbaute Fläche   | 399                   | 0          | 0,6                               | -                               |
| V32                                      | teilversiegelte Fläche - Schotter                                   | 368                   | 3          | 0,6                               | 662                             |
| P32                                      | Sportplatz Rasenspielfeld   | 6.638                 | 3          | 0,6                               | 11.948                          |
| P21                                      | Grünfläche, strukturarm   | 176                   | 3          | 0,6                               | 317                             |
| B312                                     | Grünfläche - Baumgruppe, überwiegend einheimische Arten             | 301                   | 8          | 0,6                               | 1.445                           |
| Sa.                                      |   | 7.882                 |            |                                   | <b>14.372</b>                   |
|  | abzüglich Planungsfaktor 0,1  |                       |            |                                   | - 1.437                         |
|  | <b>Summe Ausgleichsbedarf 1)</b>                                    |                       |            |                                   | <b>12.935</b>                   |
| <b>2) Verkehrsfläche öffentlich</b>      |   |                       |            |                                   |                                 |
| G211                                     | Wiese, mäßig ext., artenärmer                                       | 144                   | 8          | 0,6                               | 691,2                           |
| B312                                     | Grünfläche - Baumgruppe, überwiegend einheimische Arten             | 42                    | 8          | 0,6                               | 201,6                           |
| Sa.                                      |   | 186                   |            |                                   | <b>893</b>                      |
|  | abzüglich Planungsfaktor 0,1  |                       |            |                                   | - 89                            |
|  | <b>Summe Ausgleichsbedarf 2)</b>                                    |                       |            |                                   | <b>804</b>                      |
| <b>3) Bereich Obdachlosenunterkünfte</b> |   |                       |            |                                   |                                 |
| x1/V31                                   | bis 2023 überbaute Fläche   | 62                    | 0          | 0,4                               | -                               |
| P21                                      | Grünfläche, strukturarm   | 476                   | 3          | 0,4                               | 571                             |
| G212                                     | Wiese, mäßig ext., artenreicher                                     | 574                   | 8          | 0,4                               | 1.837                           |
| Sa.                                      |   | 1.112                 |            |                                   | <b>2.408</b>                    |
|  | abzüglich Planungsfaktor 0,1  |                       |            |                                   | - 241                           |
|  | <b>Summe Ausgleichsbedarf 3)</b>                                    |                       |            |                                   | <b>2.167</b>                    |
|  | <b>Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten</b>                        |                       |            |                                   | <b>17.673</b>                   |
|  | abzüglich Planungsfaktor 0,1 (Emsiegelung 77 m <sup>2</sup> , ..... |                       |            |                                   | - 1.767                         |
|  | <b>Summe Ausgleichsbedarf gesamt</b>                                |                       |            |                                   | <b>15.906</b>                   |

#### 4. Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Mit den Ausgleichsmaßnahmen sollen durch Waldkiefer dominierte Waldflächen in den Naturraum typische, klimaresilientere Rot-Buchen-Wälder entwickelt bzw. verbessert werden. Die Pflege der Ausgleichsflächen gemäß den Entwicklungszielen ist für 25 Jahre bindend.

Die Ausgleichsfläche ist den Eingriffsflächen für die Dauer des Eingriffs zugeordnet. Sie wird als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Den durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffen wird folgenden externe Ausgleichsfläche A1 zugeordnet:

**Ausgleichsfläche A1** Waldgebiet „Herdrain“ -  
Fl.Nr. 7693 (Gmkg. Eisenfeld) - Teilfläche 13.250 m<sup>2</sup>

Bestand:

- o Kiefern-Buchen-Wald, strukturreicher Nadelholzforst, ältere Ausprägung (> 80 Jahre) mit 70 % Waldkiefer (Zielbestand) und 30 % Buche (Zielbestand nach Forsteinrichtung); (Biotoptyp N723 BayKompV); Buche im Unter- und Zwischenstand. sehr geringe Naturverjüngung durch dichte Bestockung.

Entwicklungsziel:

- ⇒ Hainsimsen-Buchenwald, bodensauer, Buche 70 %, Kiefer 30 % (entsprechend dem Biotoptyp L232-9110 nach Biotopwertliste BayKompV) mit Naturverjüngung und typischer Bodenvegetation.

Maßnahmen:

- + Deutliche Reduktion des Waldkieferanteils von 70 % auf 30 % zu Gunsten von Rot-Buchen als Hauptbaumart mit Eiche / Vogelkirsche als Nebenbaumarten durch kräftige Entnahme der Waldkiefer und einzelner Fichten (ca. 120 fm/ha).

Hinweis:

Die Ausgleichsfläche liegt im Trinkwasserschutzgebiet „Eisenfeld“ (Schutzzone II). Veränderungen des Bodens oder der Bodenoberflächen sind dort nicht geplant.

Vollzugsfrist:

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Beginn des Eingriffs zu beginnen.



Lageplan Ausgleichsfläche A1 – Umgriff des umzuwandelnden Waldbestands (M. = 1:5.000) mit Übersichtsplan



**Hinweis:**

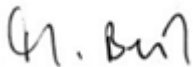
die dem Eingriff zugewiesene Ausgleichsfläche ist weiteren Verfahren noch flächenmäßig genau abzugrenzen; evtl. Überschussflächen sollen dem gemeindlichen Ökokonto gutgeschrieben werden.

Die Aufwertung des bestehenden Kiefernwalds (N723, strukturreiche Nadelholzforste, alte Ausprägung, 8 WP) zu Hainsimsen-Buchenwald (L232-9110, Buchenwälder basenarmer Standorte, mittlere Ausprägung, 12 WP) erreicht unter Berücksichtigung des zeitlichen Entwicklungslücke  $12 \text{ WP} - 1 \text{ WP} - 8 \text{ WP} = 3 \text{ WP} / \text{m}^2$  auf 40 % der Fläche.

Der Ausgleichswert von 13.250 m<sup>2</sup> Waldfläche umfasst 15.900 Wertpunkte.

Damit kann der Ausgleich nachgewiesen werden.

Oberdürrbach, 13.03.2024



**Martin Beil**  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Johann-Salomon-Straße 7  
97080 Würzburg