

Stadt: Arnstein  
Stadtteil: Müdesheim  
Kreis: Main-Spessart

23.10.2023



Einbeziehungssatzung  
des südwestlichen Ortseinganges in den im Zusammen-  
hang bebauten Ortsteil Müdesheims  
"Kfz-Werkstatt Müdesheim Fl.Nr.2191/1"  
der Stadt Arnstein

Begründung zur Grünordnung

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Arn22-0001

## Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen.....	3
2.	Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt.....	3
3.	Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der Bauleitplanung .....	7
3.1	Bestandserfassung, -bewertung.....	7
3.2	Darstellung möglicher Auswirkungen, Ermittlung der Eingriffsschwere.....	11
4.	Vermeidung von Beeinträchtigungen.....	12
5.	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors.....	12
6.	Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept sowie Ermittlung des Ausgleichsumfangs und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen .....	14
7.	Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen.....	19
8.	Darstellung oder Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich; ggf. mit Zuordnung.....	19
9.	Umsetzung und rechtliche Sicherung .....	19
10.	Meldung zur Erfassung im Ökoflächenkataster / Überwachung .....	20
11.	Zusammenfassung.....	21

## 1. Rechtsgrundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Nach der gesetzlichen Definition im Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe, die Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft – qualitativ, quantitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet - erreicht werden kann.

Die Gemeinden sind nach § 1a Abs.3 BauGB gehalten, Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im Wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung.

Wesentliche Ziele der Grünordnungsplanung sind:

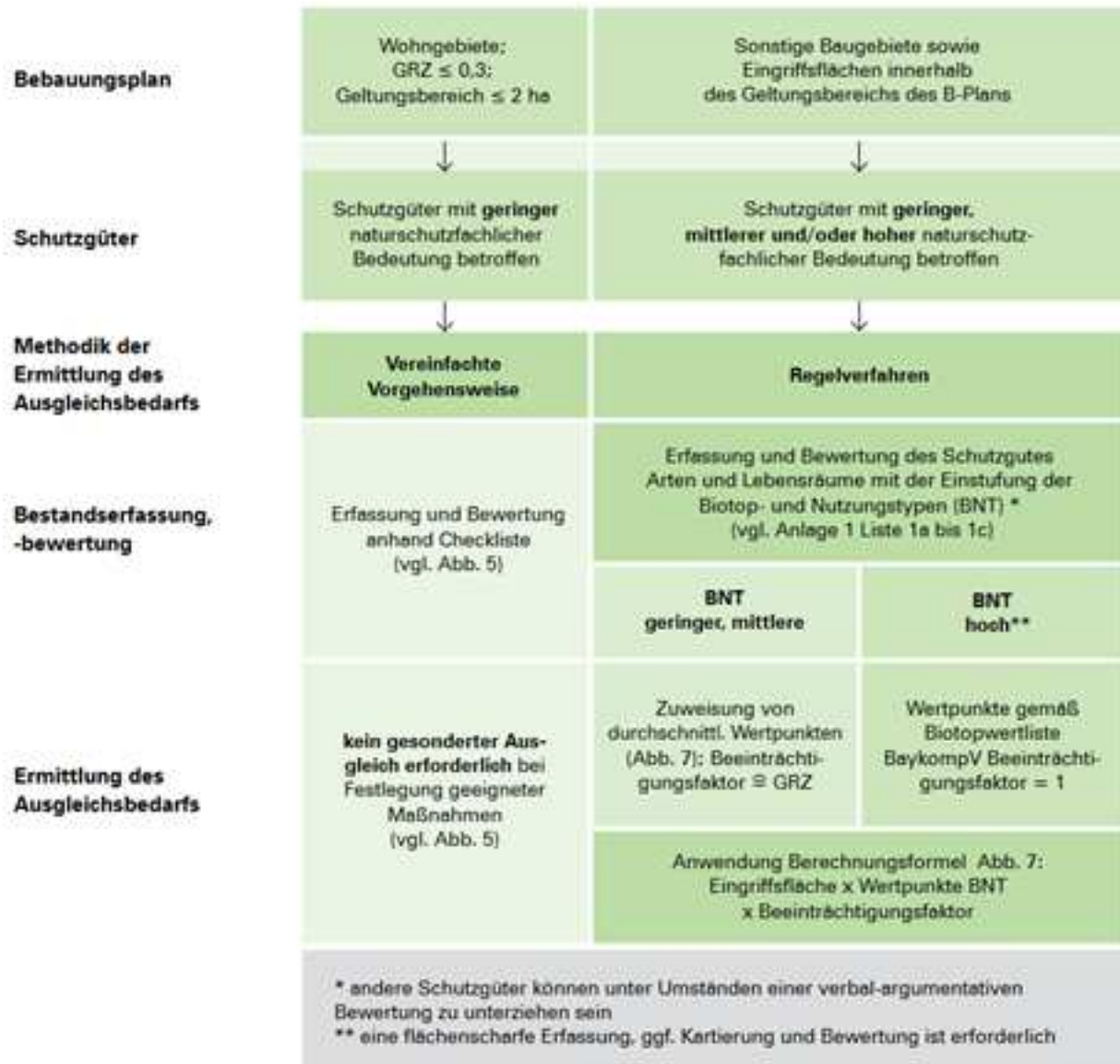
- Die weitgehende Erhaltung von Grünbeständen,
- der Schutz von gesetzlich geschützten Biotopen sowie weiterer hochwertiger Flächen,
- die Minimierung der Negativwirkungen einer geplanten Bebauung,
- die Planung und Schaffung öffentlicher, naturnaher und gestalteter Grünflächen zur Erholungsnutzung,
- die Begrünung der Straßenräume,
- die Schaffung eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes,
- die Formulierung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eines Plangebietes.

## 2. Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt

Der Leitfaden ist anzuwenden bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen,

- auch im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB)
- auch vorhabenbezogene Bebauungspläne (§12 BauGB),

Auch bei der Aufstellung von Einbeziehungssatzungen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) findet er Anwendung.



Im Folgenden wird ermittelt, ob eine Ausgleichsverpflichtung für das vorliegende Projekt besteht und ob diese nach dem einfachen Verfahren ermittelt werden kann oder das Regelverfahren Anwendung finden muss.

0	Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	✗	<input type="checkbox"/>
1.	Vorhabenstyp	ja	nein
1.1	Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	✗	<input type="checkbox"/>
1.2	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: ... <i>Gewerbegebiet</i> .....	<input type="checkbox"/>	✗
1.3	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	<input type="checkbox"/>	✗
2.	Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1),</li> <li>■ Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete</li> <li>■ Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	✗
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: ... <i>vgl. artenschutzrechtl. Maßnahmen</i> .....	✗	<input type="checkbox"/>

3. Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen <i>Der Betrieb erweitert sich nur im erforderlichen Umfang</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen <i>In den Grünflächen kann das Wasser versickern</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Art der Maßnahmen <i>Erhalt der Streuobstwiese zur Landschaft hin</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
↓ ↓		
<b>Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!</b>		

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass der Ausgleich nach dem Regelverfahren zu ermitteln ist.

### 3. Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der Bauleitplanung

#### 3.1 Bestandserfassung, -bewertung

„Untersuchungsraum mit Blick auf die mit der Planung ermöglichten direkten und indirekten Wirkungen“:

Vorhabensbeschreibung:

Die Stadt Arnstein plant eine Erweiterungsfläche für den bestehenden Gewerbebetrieb gemäß § 8 BauNVO. Entstehen soll diese Fläche angrenzend an den Betrieb im Stadtteil Müdesheim auf Fl.Nr. 1355. Ziel ist es, wirtschaftliche Entwicklungen nachhaltig zu ermöglichen und eine Abwanderung des Betriebes zu vermeiden.

- FNP/Landschaftsplan  
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Arnstein ist das Plangebiet als Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung dargestellt. Derzeit wird die Fläche als Lager- und Abstellfläche sowie als intensiv gepflegte Streuobstwiese genutzt.  
Die Stadt Arnstein hat keinen Landschaftsplan.
- Arten- und Biotopschutzprogramm  
Innerhalb des Plangebietes liegen keine bedeutsamen ABSP-Flächen. Lediglich ein Ziel zur Förderung von Feuchtlebensräumen ist relevant: vorrangige Förderung  
Des für Fluß- und Bachauen typischen Lebensraum- und Artenspektrums in den Tälern von Saale, Wern, Aschbach, Buchenbach und Karbach  
Und ein Ziel zur Förderung von Fließgewässern: Ökologische Optimierung von Saale, Sinn und Wern als Lebensraum und zentrale Vernetzungs- und Wanderachsen für Lebensgemeinschaften der Gewässer und der Aue<sup>1</sup>.
- Artenschutzkartierung  
In der Nähe des Plangebietes sind saP-relevante Arten kartiert. Innerhalb des Plangebietes sind keine Funde dargestellt.<sup>2</sup>
- Biotopkartierung  
ca. 100 m südl:  
6025-1055-006  
Wern zwischen Arnstein und Stetten  
Auwälder / 91E0 (60 %) und  
vegetationsfreie Wasserfläche in nicht geschützten Gewässern (40 %)  
ca. 120 m nördl:  
6025-1033-003  
Flächige Verbuschungen mit Streuobstwiesen, Hecken und Magerrasenresten am Sesselberg bei Müdesheim
- Bayernatlas<sup>3</sup>
  - Bodendenkmal nächstes ca. 180 m nördl. – Siedlungsbereich dazwischenliegend:  
D-6-6025-0012  
Merowingerzeitliches Reihengräberfeld
  - Baudenkmal nächstes ca. 100 m nördl.:  
D-6-77-114-224  
Bildstock, Sockel mit rundbogiger Reliefplatte 'Hl. Familie', Sandstein, bez. 1835
  - Bayernnetz für Radler: 300 m südlich Fernradweg Wern-Radweg
  - im südl. Geltungsbereich: Wassersensibler Bereich, Überschwemmungsgebiet HQ100 und HQ extrem
  - Bodenschätzung: L5V 54/55, L3AI 72/73

<sup>1</sup> ABSP, Landkreis Main-Spessart, Stand Sept. 1996

<sup>2</sup> 15.12.2022

<sup>3</sup> Datenabfrage 12.10.2022 und 04.07.2023

- Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaft: Obst- und Nussplantage; Fläche gemischter Nutzung
- Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25)  
Überwiegend Bach- oder Flussablagerung, pleistozän bis holozän  
Gesteinsbeschreibung:  
Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel
- Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25)  
Überwiegend:  
Mittlere Tragfähigkeit: wechselhaft, mittel, teils hoch  
Baugrundtyp:  
Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen (oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar)
- Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000  
89a: Fast ausschließlich kalkhaltige Vega, selten kalkhaltige Gley-Vega aus (skelett-führendem) Carbonatschluff bis -lehm, selten aus Carbonatsand (Auensediment)
- FINWeb<sup>4</sup>
  - Bayernnetz Naturprojekte: 611 Lebensräume auf Kalkstandorten MSP
  - Potentielle natürliche Vegetation: Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Seggenbuchen-Wald sowie punktuell mit Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald und Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald (südl. Bereich)
  - Vorkommensgebiete gebietseigene Gehölze: 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken
  - Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut: 11 Südwestdeutsches Bergland
  - Naturräumliche Gliederung:
    - D56 Mainfränkische Platten
    - 135 Wernlauerplatte
    - 135-B Wellenkalkgebiete der Wern-Lauer-Platte mit Werngrund

Weitere Informationen zur Datenabfrage sind dem beigefügten Abfragebogen zu entnehmen.

Vor-Ort-Erhebung zur Bestimmung des Ausgangszustandes:



Abbildung 1: Darstellung der Biotoptypen in der Planung, Auktor Ing. GmbH, 04.07.2023

<sup>4</sup> Datenabfrage 13.10.2022 und 04.07.2023



- Vorhandene Biotope mit Biotopwert nach der Biotopwertliste und Darstellung im Bestandsplan:

P1 Park- und Grünanlagen (im Siedlungsbereich)	<b>P11</b> ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung	gering	5	Grünland mit vereinzelt Bäumen mittlerer Ausprägung
P4 Sonderflächen und Kleingebäude im Siedlungsbereich	<b>P411</b> Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft (z.B. Fahrsilo, Schutt- oder Lagerplatz, Fotovoltaikfläche, Windkraftanlage - versiegelt)	gering	0	Sonderfläche KFZ Lager inkl. Halle
P4 Sonderflächen und Kleingebäude im Siedlungsbereich	<b>P412</b> Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft (z.B. Fahrsilo, Schutt- oder Lagerplatz, Fotovoltaikfläche, Windkraftanlage - teilversiegelt)	gering	1	Sonderfläche Schuppen und Lager Baumaterial/Gartenmaterial
B4 Streuobstbestände (Komplex) (einschließlich Brachestadien)	<b>B432</b> Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	mittel	10	Streuobst mittlere Ausprägung auf intensiv genutztem Grünland

- Vorbelastungen – auch absehbarer:
  - Weitere Nutzung als Lager- und Abstellfläche
- Sonstiges
  - Jahresmitteltemperatur 10-12°
  - Mittlere jährliche Niederschlagssummen 400-800 mm/a<sup>5</sup>

Die „in der Bauleitplanung relevanten Schutzgüter ergeben sich aus den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgütern **Tiere, Pflanzen**, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima- und dem Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt“.

„Die Bedeutung des jeweiligen Schutzguts lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering, mittel und hoch einteilen“. Die Bewertung folgender Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ:

- **Fläche**  
Ein kleiner Teil der Streuobstwiese innerhalb des Plangebietes muss zur Errichtung des Sondergebietes aufgegeben werden, d.h. die Flächen werden der derzeitigen Nutzung als Lagerfläche mit Obstbaumbestand entzogen. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet aktuell nur im geringen Maße statt. Weiter waren im Jahr 2021 528 ha Siedlungsfläche in Arnstein ausgewiesen, d.h. 4,7 %. Die landwirtschaftliche Fläche hat einen Anteil von 62,2%, 6.978 ha<sup>6</sup>. Maximal 0,03 ha Gewerbegebietsfläche soll

<sup>5</sup> BayKis, Jahresmitteltemperatur und Mittlere jährliche Niederschlagssummen, Abfrage vom 12.10.2022

<sup>6</sup> Statistik kommunal 2020, Stadt Arnstein

im Zuge der Bebauungsplanaufstellung neu hinzukommen. Somit steigt der Anteil der Siedlungsfläche in Arnstein in diesem Zahlenbereich, aufgrund der Geringfügigkeit, nicht darstellbar an. Im Vergleich zu den Nachbargemeinden liegt der Anteil der Siedlungsfläche auch nach Umsetzung der Planung noch unter dem Wert, den die Nachbarstädte /-gemeinden aufweisen (Karlstadt 8,1%, Werneck 7%, Retzstadt 5,5%). Der Eingriff ist daher insgesamt als **gering** zu bewerten.

- **Boden L5V 54/55, L3AI 72/73**

Die natürliche Ertragsfähigkeit des vorliegenden Bodens ist als mittel bis hoch einzustufen. Das Rückhaltevermögen für Schwermetalle des anstehenden Bodens ist als überwiegend mittel zu bewerten. Das Retentionsvermögen als gering bis mittel<sup>7</sup>. Die Flächen im Geltungsbereich und zukünftigen Bauflächen sind bisher nur teilweise unversiegelt, daher stellt die vorgesehene Versiegelung nur einen geringen Verlust an natürlichen Bodenfunktionen dar.

Die Bedeutung des Bodens ist in Summe im Geltungsbereich als **mittel** einzustufen.

- **Wasser**

Oberflächenwasser:

Ein permanent wasserführendes Gewässer ist nicht im oder in der unmittelbaren Nähe des Planungsgebietes vorhanden. Der Überschwemmungsbereich der Wem verläuft im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung, allerdings im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Streuobstwiese.

Grundwasser:

Es ist kein Trinkwasserschutzgebiet im Planungsgebiet oder in der Nähe vorhanden. Für den Naturhaushalt, in Bezug auf das Schutzgut Wasser, hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung, da keine Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Durch Versiegelung und Verdichtung wird die Grundwasserneubildung in diesem Bereich beeinträchtigt. Aufgrund der vergleichsweise geringen Neuversiegelung und auch vor dem Hintergrund, dass das Retentionsvermögen des Bodens hier nur eine geringe bis mittlere Leistungsfähigkeit aufweist, ist insgesamt eine **geringe** Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

- **Luft und Klima**

Die jährlichen Niederschläge liegen im Plangebiet 400-800 mm<sup>8</sup>, die mittlere Temperatur liegt bei ca. 10-12 °C<sup>9</sup>. Bäume leisten einen wesentlichen Beitrag gegen die Klimaerwärmung. Bei vorliegendem Vorhaben sollen Einzelbäume weichen. Sie beeinflussen das globale Klima nicht wesentlich. Ein Verlust an großflächigen kühlenden Vegetationsflächen für den Luftaustausch im geplanten Siedlungsgebiet oder der Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes ist somit nicht gegeben. Die Erweiterung des Gewerbegebietes führt zu kleinklimatischen Veränderungen. Beispielsweise führen die künstlichen Materialien des neuen Gebäudes zu einer Aufheizung. Durch die Verwendung heller Farbtöne oder Dach- und Fassadenbegrünungen können diese kleinklimatischen Veränderungen minimiert werden. Erhebliche Auswirkungen auf die überörtliche Klimasituation sind aufgrund der Lage und sehr geringen Größe des Gebietes dagegen nicht zu erwarten. Insgesamt ist eine **geringe** Beeinträchtigung des Schutzgutes wahrscheinlich.

- **Landschaft**

Das Plangebiet liegt in einer Landschaft, die abwechselnd bewaldete und ackerbauartige Strukturen aufweist. Im unmittelbaren Bereich des Vorhabens liegt eine Kulturlandschaft mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und Siedlungsfläche vor. Die Topographie ist gegenüber der Straße abfallend und anschließend überwiegend geringfügig bewegt.

<sup>7</sup> Das Schutzgut Boden in der Planung, Bay. Geol. Landesamt und LFU, 2003

<sup>8</sup> BayKis, Mittlere jährliche Niederschlagssummen, Abfrage vom 12.10.2022

<sup>9</sup> BayKis, Jahresmitteltemperatur, Abfrage vom 12.10.2022

Das Landschaftsbild besitzt keine sonstigen herausragenden Merkmale in diesem Landschaftsteil.

Durch die geplante Gewerbegebietserweiterung wird das Landschaftsbild verändert. Bauliche Anlagen werden im Allgemeinen dominanter wahrgenommen als natürliche Strukturen. Da es sich um den Bau lediglich einer weiteren Halle handelt, sind die zu erwartenden Auswirkungen nur geringfügig. Zur Einbindung in die Landschaft bleibt im südlichen Bereich die Streuobstwiese bestehen und wird zum Erhalt festgesetzt. Damit die Gebäude in einem verträglichen Maße aufragen enthält der Bebauungsplan entsprechende Höhenfestsetzungen. Insgesamt wird von **einer geringen** Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgegangen.

- **biologischen Vielfalt**  
 Die biologische Vielfalt ist innerhalb des Plangebietes mittel ausgeprägt. Innerhalb der intensiv gepflegten Grünfläche kommen zwar im Vergleich zu monoton eingesäten Ackerflächen eine höhere Anzahl unterschiedlicher Arten vor, die aber im Vergleich zu einer extensiv gepflegten Grünfläche wiederum gering sind. Insgesamt und vor dem Hintergrund der grünordnerischen Maßnahmen, ist die Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt, auf das gesamte Plangebiet bezogen, als **gering bis mittel** einzustufen.
- **Wirkungsgefüge**  
 Es ist nicht zu erwarten, dass sich durch die Wechselwirkungen der einzelnen Belange des Umweltschutzes von den überwiegend als gering bis mittel bewertete Beeinträchtigungen, derart summieren, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Schutzgutes kommen wird. Dies gilt sofern entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Somit sind negative Wechselwirkungen unter den Belangen des Umweltschutzes auszuschließen.

Durch das Vorhaben sind folgende Schutzgüter mit hoher Bedeutung betroffen: Keine

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgt eine Berechnung anhand der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste.

„Reicht die Bedeutung eines BNT allerdings darüber hinaus (z. B. bei Biotopverbundachsen oder Austauschbeziehungen zwischen Habitaten), bedarf es einer ergänzenden verbalargumentativen Bewertung“. Die Berechnung wird in den Folgekapiteln dargelegt.

### 3.2 Darstellung möglicher Auswirkungen, Ermittlung der Eingriffsschwere

„Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter, die sich in der jeweiligen Funktionsausprägung niederschlägt, abhängig und im jeweiligen Einzelfall zu prognostizieren“.

- Stärke des Eingriffs: 0,8  
 Gewerbegebietserweiterung: mittel
- Dauer des Eingriffs:  
 permanent
- Reichweite der Wirkungen:  
 Im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzende Flächen
- Betroffenheit der Schutzgüter:  
 s.o.: gering bis mittel

„Soweit möglich, sind dabei die direkten und indirekten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der vorgesehenen Bebauung zu berücksichtigen“.

„Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ)“, die für das Gewerbegebiet hier auf 0,8 festgesetzt wird.

#### 4. Vermeidung von Beeinträchtigungen

„Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen. Sie können nur gefordert werden, wenn sie gemessen an den mit der Planung verfolgten Zielen zumutbar sind. Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde nicht zur Aufgabe der Planung“.

Liste der im Bauleitplan vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen:

- Erhalt von Grünstrukturen
- Dach- oder Fassadenbegrünung
- Maximale Gebäudehöhe
- Landschaftsgebundene Farbtöne
- Verwendung von Oberboden
- Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen

#### 5. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Berechnungsformel zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

$(\text{Eingriff (BNT)} \times \text{Fläche}) \times \text{GRZ (oder 1)} = \text{Ausgleichsbedarf (WP)} - \text{Planungsfaktor (max. 20\%)}$

Anmerkungen:

„Bei einer Mehrung von bestehendem Baurecht ist bei BNT mit einer geringen bzw. mittleren Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die Differenz der neuen Grundflächenzahl abzüglich der alten Grundflächenzahl zu verwenden (Eingriffsfaktor =  $\text{GRZ}_{\text{neu}} - \text{GRZ}_{\text{alt}}$ )“.

Ein Planungsfaktor bis zu 20% ist zulässig [BEGRÜNDUNG], „soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden“.

Durch die in Kapitel 4 genannten Vermeidungsmaßnahmen, die die Beeinträchtigung folgender Schutzgüter verringert:

kann ein Planungsfaktor abgezogen werden. Aufgrund der Abwendung von Beeinträchtigungen von fast allen Schutzgütern und der Qualität der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ist hier ein Abzug eines Planungsfaktors von 6 % gerechtfertigt.

„[...] Im Falle von BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (Grundwert WP = 11 bis 15) muss stets eine konkrete flächenscharfe Erfassung, gegebenenfalls Kartierung der jeweiligen Biotop- und Nutzungstypen vorgenommen werden“.

- **BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste werden mit 0 WP bewertet.**
- **BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (1-5 WP) werden pauschal mit 3 WP bewertet;**
- **BNT mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (6-10 WP) werden pauschal mit 8 WP bewertet.**
- **BNT mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung werden mit den jeweiligen Wertpunkten gem. Biotopwertliste (11 – 15 WP) bewertet.**

Eingriff [BNT]			* Fläche [m <sup>2</sup> ]		* GRZ (oder 1)	= Ausgleichsbedarf [WP]
<b>P11</b> ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung	gering	3	211+528 =739	2.217	0,8	1.773,6
<b>P411</b> Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft (z.B. Fahrsilo, Schutt- oder Lagerplatz, Fotovoltaikfläche, Windkraftanlage - versiegelt	gering	0	362	0	0,8	0
<b>P412</b> Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft (z.B. Fahrsilo, Schutt- oder Lagerplatz, Fotovoltaikfläche, Windkraftanlage - teilversiegelt	gering	3	115	345	0,8	276
<b>B432</b> Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	mittel	8	320	2.560	0,8	2.048

4.097,60 WP Planungsfaktor -6%: - 246 <b>3.851,60 WP</b>
----------------------------------------------------------------

Es „wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden“. Eine Abweichung vom Regelfall ist bei diesem Projekt nicht erkennbar.

(„Ein aus der Abweichung vom Regelfall oder aus der Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaft resultierender zusätzlicher Ausgleichsbedarf wäre sonst für das jeweils betroffene Schutzgut im Umweltbericht zu BEGRÜNDEN und bei der Auswahl, Bewertung und Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen“).

## **6. Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept sowie Ermittlung des Ausgleichsumfangs und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen**

Flächen, die für die Erbringung eines Ausgleiches herangezogen werden, müssen folgende Kriterien erfüllen:

- „ökologische Aufwertung für den Naturhaushalt und/oder eine Aufwertung für das Landschaftsbild
- Ausgleichsmaßnahmen beziehen sich auf die infolge des Eingriffs beeinträchtigten Funktionen (Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung müssen nicht die durch den Eingriff beeinträchtigten Funktionen der Schutzgüter wiederherstellen, sondern können diese auch durch andere Funktionen, die den beeinträchtigten möglichst nahekommen, ersetzen).
- Keine Betroffenheit agrarstruktureller Belange - wenn der Ausgleich eines Eingriffs nicht mehr als drei Hektar land- oder forstwirtschaftliche Fläche in Anspruch nimmt. (Übertrifft die Acker- und Grünlandzahl den Landkreisdurchschnitt, soll die Fläche nicht vorrangig für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden)
- eine oder mehrere kombinierte Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche sollen möglichst auf einer Fläche kompensiert werden, insbesondere bei erheblichen Umweltauswirkungen
- Zudem sollen zusammenhängende Gebiete für Ausgleichsmaßnahmen angestrebt und geeignete Ökokontoflächen möglichst verwendet werden.  
 Darüber hinaus sollen in das Ausgleichskonzept festgelegte Entwicklungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen für Schutzgebiete, Maßnahmen in Bewirtschaftungsplänen, Maßnahmen nach § 34 Abs. 5 und § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG sowie Maßnahmen in Maßnahmenprogrammen im Sinne des § 82 WHG einbezogen werden).

Zunächst bedarf es einer Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands der in Betracht kommenden Ausgleichsflächen. [...] An dieser Stelle [wird] keine pauschale, sondern eine konkrete flächenscharfe Erfassung der jeweiligen Merkmale und Ausprägungen der BNT vorgenommen [...]“.

Interne Ausgleichsflächen sind möglich.

Ausgangszustand der internen Ausgleichsfläche:

<b>B432</b> Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	mittel	12	1.454
<b>P11</b> ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung	gering	11	239

Eine Aufwertung kann durch folgende zu priorisierende Maßnahmen erfolgen:

- „durch Maßnahmen zur Entsiegelung oder
- durch sonstige Rückbaumaßnahmen,
- zur Wiedervernetzung von Lebensräumen,
- durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen) oder
- durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen
- zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen
- in Natura 2000-Gebieten nach § 32 BNatSchG, Naturschutzgebieten nach § 20 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG und in Biosphärenreservaten nach § 20 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen,
- auf Flächen im Sinn von § 9 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 Buchst. c BNatSchG (Gebiete, die im Landschaftsplan als Kulisse für mögliche Kompensationsflächen dargestellt sind),
- auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms gem. Art. 19 BayNatSchG,
- entlang oberirdischer Gewässer im Sinn des § 21 Abs. 5 BNatSchG und in strukturalen Landschaftsräumen im Sinn des § 21 Abs. 6 BNatSchG, die der Biotopvernetzung dienen,
- in Wasserschutzgebieten nach § 51 Abs. 1 Satz 1 WHG und Überschwemmungsgebieten nach § 76 Abs. 1 WHG, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden

Maßgebend ist der Vergleich des Zustands der Ausgleichsfläche vor (Ausgangszustand) und 25 Jahre Entwicklungszeit nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Prognosezustand)“. Folgende Abweichungen und Sonderfälle sind in der Berechnung grundsätzlich wie folgt zu berücksichtigen:

Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops*	Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit**
26 – 49 Jahre	Abschlag = 1 WP
50 – 79 Jahre	Abschlag = 2 WP
≥ 80 Jahre	Abschlag = 3 WP

\* stets vom Ausgangsbiototyp auf der Maßnahmenfläche abhängig  
 \*\* s.B. Arbeitshilfe zur Biotopwertliste - verbale Kurzbeschreibung

Ermittlung Entsiegelungsfaktor	
Art der Entsiegelung (Ausgangszustand)	Entsiegelungsfaktor
Nebenflächen und Straßen mit ungebundener Befestigung, geschottert oder mit wasser-durchlässiger Pflasterdecke <i>Bsp.:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ befestigte Verkehrsfläche</li> <li>■ befestigter Wirtschaftsweg</li> <li>■ Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit hohem Versiegelungsgrad</li> <li>■ versiegelte Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft</li> <li>■ sonstige versiegelte Freiflächen</li> </ul>	<b>1,5</b>
Asphaltierte oder betonierte Nebenflächen und Straßen <i>Bsp.:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ sonstige versiegelte Freifläche</li> <li>■ versiegelte Verkehrsfläche</li> <li>■ versiegelter Wirtschaftsweg</li> </ul>	<b>3</b>

„Für [...] betroffene[...] geschützte[...] Biotope und deren Wiederherstellung und den Waldausgleich ist eine gesonderte Bilanzierung vorzunehmen“.

In der nachfolgenden Berechnung zum Ausgleich sind die o.g. Sonderfälle nicht relevant, weshalb hier weder Zu- noch Abschläge vorgenommen werden.



Berechnungsformel Ausgleich:

$((\text{Maßnahmen (WP)} - \text{Ausgangszustand (WP)}) \times \text{Fläche}) = \text{Umfang des Ausgleichs (WP)}$

Berechnung des Ausgleichs:

Maßnahmen (WP)			Ausgangszustand (WP)			Dif- fe- renz WP	Flä- che	= Um- fang des Aus- gleichs (WP)
<b>A1:</b> B441 Streuobst- bestände im Komplex mit artenrei- chem Exten- sivgrünland (junge bis alte Ausbil- dung)	hoch	12	<b>B432</b> Streuobst- bestände im Kom- plex mit in- tensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbil- dung	mittel	10	2	1.454	2.908
<b>A2:</b> K13 Ar- tenreiche Säume und Staudenflur- en - tro- cken-war- mer Stand- orte	—	11	<b>P11</b> ohne Baumbe- stand oder mit Baum- bestand junger bis mittlerer Ausprä- gung	gering	5	6	239	1.434
<b>4.342 WP</b>								

Maßnahmenübersicht:

Im Folgenden sind grünordnerische Maßnahmen aufgelistet, die die Grundlagen für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes darstellen.

### **Maßnahmen innerhalb der zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **M1: Strauchpflanzung**

Autochthone und artenreiche Strauchpflanzung gem. Artenliste Sträucher.  
Mindestqualität für Sträucher: vStr. 100-150.  
Es ist ein Pflanzabstand von 1,5 - 2,0 m einzuhalten.

#### **M2: Dach- und/oder Fassadenbegrünung**

M2.1 Boden- oder wandgebundene Begrünung mit mind. 50% heimischen Arten über mind. 2/3 einer Fassadenlänge.

- M2.2 Ansaat einer artenreichen extensiven Dachbegrünung.  
 Pflege: Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide.

### M3: Streuobstwiese

- M.3.1 Fräsen des bestehenden Grünlands und Ansaat einer autochthonen, artenreichen Extensivwiese, Ursprungsgebiet 11  
 M.3.2 Fachgerechter Erhaltungsschnitt der Obstbäume, einmal pro Jahr im November bis April (in der Winterruhe, am besten kurz vor Vegetationsbeginn)  
 Mahd 1-2x pro Jahr nach dem 15.07, mit Entfernung des Mahdguts  
 Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide.

### M4: Krautiger Saum

- M.3.1 Fräsen des bestehenden Grünlands und Ansaat eines mehrjährigen Wildbienen- saums, Ursprungsgebiet 11  
 M.3.2 Mahd 1x pro Jahr im Frühjahr, mit Entfernung des Mahdguts  
 Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide.

### Pflanzgebot

Die erforderlichen baubedingten Ausgleichsflächen sind je nach Baufortschritt funktionsfähig herzustellen. Der zeitliche Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist sicherzustellen.

#### Pflanzenliste

Unter folgenden Gehölzen besteht u.a. Auswahl:

#### Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche

#### Obstgehölze:

Malus sylvestris	Holz Apfel
Pyrus communis	Kulturbirne
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aria	Gewöhnliche Mehlbeere
Sorbus collina	Hügelmehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus herbipolitana	Würzburger Mehlbeere
Sorbus latifolia	Breitblättrige Mehlbeere
Sorbus perlonga	Langblättrige Mehlbeere
Sorbus puellarum	Mädchen Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

#### Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Liste mit einheimischen und standortgerechten Arten erweiterbar.

Sofern Bezugsmöglichkeiten gegeben sind und keine besonderen Standort- oder Gestaltungsanforderungen vorliegen, sind gebietseigene (autochthone) Sorten, Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1, Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken des Bundesamts für Naturschutz, zu verwenden. Gebietseignes Saatgut ist aus der Region 11 Südwestdeutsches Bergland zu beziehen.

## 7. Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen

„Neben der Vermeidung und dem Ausgleich von Eingriffen sind nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB weitere Umweltbelange abwägungsrelevant, wie etwa der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden, die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Möglichkeiten der Innenentwicklung oder die Begrenzung von Bodenversiegelungen.

Bei der Gewichtung der Belange kommt dem Ziel, mit der Bauleitplanung auch die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern (§ 1 Abs. 5 S. 2 BauGB), ein erhebliches inneres Gewicht zu“.

## 8. Darstellung oder Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich; ggf. mit Zuordnung

„Neben den Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten in Bauleitplänen, können für den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB auch städtebauliche Verträge oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Die wichtigste Rechtsgrundlage für die Erfüllung von Ausgleichsverpflichtungen stellt dabei § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dar. Sie ermächtigt umfassend zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, ohne diese inhaltlich näher zu bestimmen und zu beschränken.

Die auf Maßnahmen, Handlungs- bzw. Unterlassungspflichten gerichtete Festsetzung kann überlagert werden mit der Ausweisung von Flächen im Bebauungsplan, die sich für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen besonders eignen, wie z.B. Grün- oder Wasserflächen (Nr. 15, 16) und Flächen für die Landwirtschaft und Wald (Nr. 18)“.

Darstellung der Ausgleichsverpflichtung in der vorliegenden Bauleitplanung: Festsetzung der Flächen gemäß dabei § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

## 9. Umsetzung und rechtliche Sicherung

„Die Umsetzung der Maßnahmen M2-M4 muss nicht zwingend zeitgleich zum Eingriff, sie soll jedoch möglichst zeitnah erfolgen. Die Durchführung der Maßnahmen muss aber rechtlich gesichert sein“.

Geplante Durchführung der Maßnahmen: M1 vor Eingriff, M3 und M4 zeitgleich zum Eingriff (Ausgleichsfläche) bzw. M2 zeitnah nach Errichtung des Gebäudes

„Flächen, bzw. die jeweiligen Maßnahmen müssen solange zur Verfügung stehen, solange die erheblichen Beeinträchtigungen des Eingriffes wirken. Der Unterhaltungszeitraum wird im Bebauungsplan festgelegt. Dabei wird unterschieden zwischen dem Zeitraum für die Maßnahmen zur Herstellung und Erreichung des Entwicklungsziels (Herstellungs- und Entwicklungspflege) und – soweit erforderlich – Maßnahmen zu dessen Aufrechterhaltung (Unterhaltungspflege). Die Festlegung des Zeitraums für die Herstellung, Entwicklung und Unterhaltung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach naturschutzfachlichen Kriterien unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit. Der Zeitraum darf in der Regel 25 Jahre nicht überschreiten“.

Angenommene Herstellungszeit: 1,5 Jahre

Angenommene Entwicklungszeit: 2 Jahre

Unterhaltungszeit: 15 Jahre

„Die Ausgleichsflächen sind soweit erforderlich rechtlich zu sichern. Eine gesonderte Sicherung ist nicht erforderlich, wenn die Flächen im Eigentum der Gemeinde sind oder durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan gesichert werden. Ist dies nicht der Fall, muss spätestens bis zum Satzungsbeschluss die Ausgleichsfläche dinglich gesichert werden“.

Eigentumsverhältnisse der Ausgleichsfläche: Nicht im Eigentum der Gemeinde

Rechtliche Sicherung: s.o. und durch Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

## **10.Meldung zur Erfassung im Ökoflächenkataster / Überwachung**

„Für die Meldung wurde vom LfU ein elektronischer Meldebogen entwickelt ([https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka\\_oeko/flaechenmeldung/ausgleich\\_ersatz/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/flaechenmeldung/ausgleich_ersatz/index.htm)). Sie ist unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans unter Verwendung des ausgefüllten elektronischen Formblatts zusammen mit einem Lageplan 1:5.000 oder 1:10.000, vorzugsweise ausschließlich auf elektronischer Weise, dem LfU zuzuleiten“. Dies wird durch die Gemeinde entsprechend veranlasst.

„Die Gemeinden überwachen nach § 4c BauGB in geeigneter Weise die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten“.

Durch das hier untersuchte Vorhaben sind allerdings keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## 11. Zusammenfassung

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Bilanzierung:

### **Ausgleichsflächen gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (von Dez. 2021)**

Im Rahmen der Kompensationsberechnung gemäß Leitfaden „Eingriffs- und Ausgleichsregelung“ wurde für das Plangebiet ein Bedarf an Ausgleichsflächen von ca. **3.851,60 WP** errechnet.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden, durch Aufwertung gemäß o.g. Leitfaden und Biotopewertliste Bayern, innerhalb des Geltungsbereichs der Gewerbegebietserweiterung auf der Gemarkung Müdesheim bereitgestellt.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich und berücksichtigt. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen somit sehr wahrscheinlich nicht ausgelöst.

Würzburg, 04.07.2023

Bearbeitung: A. Röser  
(B. Eng. Landschaftsarchitektur + M. Eng. Umweltmanagement und Stadtplanung)

Geprüft: Roppel

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail [info@r-auktor.de](mailto:info@r-auktor.de) | Web [www.r-auktor.de](http://www.r-auktor.de)

## Datenabfrage – Arn22\_0001, Einbeziehungssatzung KFZ-Werkstatt

Abfrage vom und 12.10.2022 und 04.07.2023	Bayernatlas Kategorie	Planungsrelevant	Informationen
	<b>Geobasisdaten -Kartenblatt-schnitte</b>		
X	Blattschnitt TK25		6025 Arnstein
	<b>Planen und Bauen -Regional-planung</b>		
X	Punktuelle Festlegung Verkehr	/	
X	Trassenfestlegung Verkehr	/	
X	Biotopverbundsystem, Wanderkorridore	/	
X	Trenngrün	/	
X	Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung	/	
X	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet		Liegt im Grenzbe-reich
X	Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung	/	
X	Vorranggebiet für Wasserversorgung	/	
X	Vorranggebiet für Hochwasserschutz	/	
X	Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze	/	
X	Vorranggebiet für Bodenschätze	/	
X	Vorranggebiet für Windenergienutzung	/	
X	Vorbehaltsgebiet für Windenergienutzung	/	
X	Regionaler Grünzug	/	
	<b>Planen und Bauen -Denkmal-daten</b>		
X	Landschaftsprägendes Denkmal	/	
X	Ensemble	/	
X	Bodendenkmal	/	Nächstes ca. 180 m nördl. – Siedlungsbereich dazwischenliegend: D-6-6025-0012 Merowingerzeitliches Reihengräberfeld.
X	Baudenkmal	/	Nächstes ca. 100 m nördl.: D-6-77-114-224

			Bildstock, Sockel mit rundbogiger Reliefplatte 'Hl. Familie', Sandstein, bez. 1835.
	<b>Umwelt - Natur</b>		
X	Naturwälder	/	
X	Vogelschutzgebiete	/	
X	Naturschutzgebiete	/	
X	Naturparke	/	
X	Ökoflächenkataster	/	
X	Nationalparke	/	
X	Landschaftsschutzgebiete	/	
X	Fauna-Flora-Habitat Gebiete	/	
X	Biosphärenreservate	/	
X	Biotopkartierung (Stadt)	/	
X	Biotopkartierung (Flachland)	/	<p>ca. 100 m südl: 6025-1055-006 Wern zwischen Arnstein und Stetten Auwälder / 91E0 (60 %) und vegetationsfreie Wasserfläche in nicht geschützten Gewässern (40 %)</p> <p>ca. 120 m nördl: 6025-1033-003 Flächige Verbuschungen mit Streuobstwiesen, Hecken und Magerrasenresten am Sesselberg bei Müdesheim Streuobstbestände (ohne erfassungswürdigen Unterwuchs) (100 %)</p>
	<b>Umwelt - Lärm</b>		
X	Lärm an Hauptverkehrsstraßen – Pegelraster LDEN	/	
X	Lärm an Hauptverkehrsstraßen – Pegelraster LNight	/	
X	11.1.1.1 Lärm in Ballungsräumen - Schienenwege - Pegelraster LDEN	/	
X	11.1.1.2 Lärm in Ballungsräumen -	/	

	Schienenwege - Pegelraster LNight		
X	11.1.1.3 Lärm in Ballungsräumen - Straßenverkehr - Pegelraster LDEN	/	
X	11.1.1.4 Lärm in Ballungsräumen - Straßenverkehr - Pegelraster LNight	/	
<b>Umwelt - Wasser</b>			
X	Einzugsgebiete der Wasserversorgung	/	
X	Gewässerstrukturkartierung der Fließgewässer	/	
X	Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände	/	
X	Heilquellenschutzgebiete in Bayern	/	
X	Trinkwasserschutzgebiete in Bayern	/	
X	Kommunale Kläranlage	/	
<b>Umwelt - Geologie/Boden</b>			
X	Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25)		Überwiegend Bach- oder Flussablagerung, pleistozän bis holozän Gesteinsbeschreibung: Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel
X	Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25)		Überwiegend: Mittlere Tragfähigkeit: wechselhaft, mittel, teils hoch Baugrundtyp: Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen  oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich.



			oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar
X	Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000		89a: Fast ausschließlich kalkhaltige Vega, selten kalkhaltige Gley-Vega aus (skelettführendem) Carbonschluff bis -lehm, selten aus Carbonsand (Auensediment)
<b>Freizeit - Freizeit in Bayern</b>			
X	Bayernnetz für Radler		300 m südlich Fernradweg Wern-Radweg
X	Radwege	/	
X	Wanderwege	/	
<b>Naturgefahren - Hochwasser</b>			
	Wassersensibler Bereich		im südl. Bereich
X	Hochwassergefahrenflächen HQhäufig	/	
X	Hochwassergefahrenflächen HQ100		im südl. Bereich
X	Hochwassergefahrenflächen HQextrem		im südl. Bereich
<b>Naturgefahren - Georisiken</b>			
X	GEORISK – Punktobjekte	/	
X	GEORISK – Anbruchbereiche	/	
X	GEORISK – Ablagerungsbereiche	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Steinschlag/Blockschlag mit Walddämpfung	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Steinschlag/Blockschlag ohne Walddämpfung und Felssturz	/	
X	Gefahrenhinweisbereich tiefreichende Rutschungen	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Rutschanfälligkeit	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche im Extremfall	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Erdfälle/Dolinen	/	
X	Gefahrenhinweisbereich großflächige Senkungsgebiete	/	

	<b>Bayernatlas Plus – weitere Daten der BVV</b>		
X	Bodenschätzung		L5V 54/55, L3AI 72/73
X	Tatsächliche Nutzung		Landwirtschaft: Obst- und Nussplantage; Fläche gemischter Nutzung

Abfrage 13.10.2022 04.07.2023	vom und	FinWeb Kategorie	Planungsrele- vant	Informationen
		<b>Arten und Biotopschutz - Wie- senbrüterkulisse</b>		
X		Wiesenbrüterkulisse	/	
X		Feldvogelkulisse	/	
X		Bayernnetz Naturprojekte		611 Lebensräume auf Kalkstandorten MSP
X		ABSP-Punkte und Flächen		Wellenkalkgebiete der Wern-Lauer- Platte mit Wern- grund 677-135-B
		<b>Vegetation; Naturräume</b>		
X		Potentielle natürliche Vegeta- tion		Christophskraut- Waldgersten-Bu- chenwald im Kom- plex mit Seggen- buchen-Wald so- wie punktuell mit Schwalbenwurz- Sommerlinden- Blockwald (nördl. Bereich) und Waldziest- Eschen-Hainbu- chenwald (südl. Bereich)
X		Vorkommensgebiete gebiets- eigene Gehölze		5.1 Süddeutsches Berg- und Hügel- land Fränkisches Becken und Mittel- fränkisches Be- cken
X		Ursprungsgebiete gebiets- eigenes Saatgut		11 Südwestdeut- sches Bergland
X		Naturräumliche Gliederung		D56 Mainfräns- che Platten 135 Wernlauer- platte 135-B Wellenkalkgebiete der Wern-Lauer- Platte mit Wern- grund
		<b>Forst</b>		
X		Waldfunktionskarte	/	
		<b>Geologie, Boden, Relief</b>		
X		Moorbodenkarte	/	
		<b>Wasser</b>		

X	Gewässerrandstreifen -stehende Gewässer	/	
X	Gewässerrandstreifen - Fließgewässer	/	
	<b>Verkehr</b>		
X	Unzerschnittene verkehrsarme Räume		E (teilw.)
	<b>Kartengitter</b>		
X	Kartengitter TK25-Quadranten		6025-1

Abfrage 12.10.2022	vom	ABuDIS 3.0	Planungsrele- vant	Informationen
X		Landkreis Main Spessart Arnstein		Katasternummer 67700488

Abfrage 12.10.2022	vom	BayKis	Planungsrele- vant	Informationen
X		Jahresmitteltemperatur		10-12°
X		Mittlere jährliche Nieder- schlagssummen		400-800 mm

Abfrage 04.07.2023	vom	Regierung von Unterfranken Schutzgutkarte	Planungsrele- vant	Informationen
X				überwiegend ge- ring bis überwie- gend sehr gering (Wert 2 bzw. 1 von 5)

Abfrage 12.10.2022	vom	Landschaftsbildbewertung LFU	Planungsrele- vant	Informationen
X		Landschaftsbild		überwiegend hoch (Wert 4 von 5)
X		Erholungsfunktion		hohe Erholungs- wirksamkeit (Wert 3 von 3)