

Teil D

Stadt Arnstein



Bebauungsplan Gewerbegebiet  
„Handwerkerhöfe Schwebenried“

Begründung zum Grünordnungsplan

## **1. Rechtsgrundlagen und Anlass**

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach der gesetzlichen Definition im Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft – quantitativ, qualitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet – erreicht werden kann; das gemeindliche Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden. Die Gemeinden sind 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.

Die Stadt Arnstein plant im Gemeindeteil Schwebenried im Nordosten der Ortslage die Ausweisung eines Gewerbegebietes.

Der Grünordnungsplan durchläuft die Genehmigungsphasen des Bebauungsplanes als beigeordnete Planung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem integrierten Grünordnungsplan erhalten die grünordnerischen Festsetzungen verbindliche Rechtskraft. Der Grünordnungsplan einschließlich der grünordnerischen Begründung wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Vollzug der Grünordnungsmaßnahmen ist seitens der zuständigen Behörden zu überprüfen.

## 2. Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Schwebenried. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Kaistener Straße“ (Kreisstraße MSP 1).

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen, umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,73 ha und liegt auf der Höhe zwischen ca. 237 m und 240 m ü. NN.

An das Plangebiet schließt im Süden die bestehende Bebauung der Ortslage Schwebenried sowie ein Sportgelände an. Im Westen, Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie weitere Sportgelände an.

Das Plangebiet ist durch intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen geprägt.



Lage Plangebiet (Planausschnitt ohne Maßstab)  
(Quelle: IB Arz, Würzburg)

Für das Vorhaben ergibt sich folgende Flächenbilanzierung:

	Fläche in ha
Gewerbegebiet Nettobaupläche	1,93
Verkehrsfläche	0,58
öffentliche Grünfläche	0,22
gesamt	2,73

### 3. Bestandserfassung

Das Plangebiet ist durch intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen sowie durch Verkehrsflächen geprägt.



Bestandsplan  
(Darstellung ohne Maßstab, genordet)

#### Legende

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Straße (Asphalt) einschl. Bankett
-  Straßenbegleitgrün
-  Grünweg
-  Acker
-  Intensivgrünland

## 4. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung liegt der Leitfaden der Arbeitsgruppe beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung 2021 zugrunde. Gemäß dem Leitfaden steht je nach Planungsfall für die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder das vereinfachte Vorgehen oder das Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren) zur Verfügung. Da gemäß der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (s. Leitfaden S. 12) nicht alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können (z.B. bei 1.2 Art der baulichen Nutzung sowie bei 1.3 Maß der baulichen Nutzung), wird das Regelverfahren angewendet.

### 4.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Durch den Eingriff sind ausschließlich Biotop- / Nutzungstypen (BNT) mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung betroffen:

BNT	Wertpunkte (WP)	Fläche in m <sup>2</sup>
V11 Straße (Asphalt)	0	2.550
V51 Straßenbegleitgrün	3	550
V332 Grünweg	3	1.050
A11 Acker	2	14.700
G11 Intensivgrünland	3	8.450
gesamt		27.300

Eingriffsfläche = mit Gewerbeflächen überplante Bereiche ohne die bestehenden Verkehrsflächen (V11) sowie das bestehende Straßenbegleitgrün (V51), die im Rahmen der Planung unverändert bleiben:

$27.300 \text{ m}^2 \text{ Gesamtfläche} - 2.550 \text{ m}^2 \text{ V11 Straße} - 550 \text{ m}^2 \text{ V51 Straßenbegleitgrün} = 24.200 \text{ m}^2 \text{ Eingriffsfläche}$

Im Rahmen der Planung werden öffentliche Grünflächen für Randeingrünung im Umfang von 2.000 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Auf diesen Flächen wird infolge der Ausweisung als Grünfläche mit einer damit einhergehenden Nutzungsextensivierung eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht (Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen). Diese Flächen sind deshalb grundsätzlich nicht als Eingriffsflächen, sondern als Ausgleichsflächen zu werten:

$24.200 \text{ m}^2 \text{ Eingriffsfläche} - 2.000 \text{ m}^2 \text{ Öffentliche Grünfläche} = 22.200 \text{ m}^2 \text{ Eingriffsfläche}$

Gemäß Vorgabe Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ werden BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5) pauschal mit 3 WP bewertet.

## 4.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Für die Wohnbauflächen wurde die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgelegt.

## 4.3 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf für die Gewerbefläche errechnet sich wie folgt:

Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT x Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)

Fläche in m <sup>2</sup> - BNT geringer Bedeutung	WP	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
22.200	3	0,8	53.280

Planungsfaktor:

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen entsprechend Anlage 2, Tabelle 2.2 um einen Planungsfaktor bis zu 20 % reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Aufgrund der Festlegung von Vermeidungsmaßnahmen kann der Ausgleichsbedarf um einen Planungsfaktor bis zu 20 % reduziert werden:

- a) Durchgrünung privater Flächen (Festsetzung von Baumpflanzungen auf Bauparzellen ohne Standortvorgabe)
- b) Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens: Stellplätze und Terrassen im privaten Bereich sind mit versickerungsfähiger Flächenbefestigungen herzustellen.
- c) Rückhaltung des Niederschlagswassers zur Reduzierung einer Abflussverschärfung: Das auf den Privatflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Privatgrundstück zu versickern. Auf jedem Grundstück ist eine Zisterne mit einem Mindestvolumen von 10 m<sup>3</sup> vorzusehen. Über diese Zisterne sind die Dachflächen zu bewirtschaften.
- d) Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung mit warmweißen LED-Lampen (2700 bis max. 3000 Kelvin)

Gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde wird der Planungsfaktor auf 10 % festgelegt.

errechneter Ausgleichsbedarf (WP)	53.280
abzügl. Planungsfaktor 10 % (WP)	- 5.328
verbleibender Ausgleichsbedarf (WP)	47.952

Im Rahmen der Planung werden öffentliche Grünflächen im Umfang von 2.000 m<sup>2</sup> für Randeingrünung ausgewiesen. Auf den öffentlichen Grünflächen (siehe Festsetzungen unter 4. Grünordnerische Maßnahmen) wird eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht. Sie werden deshalb als interne Ausgleichsflächen gewertet:

Maßnahme	Randeingrünung mit standortgerechten Gehölzen		
Fläche	2.000 m <sup>2</sup>		
	BNT	Bezeichnung	WP
Ausgangszustand	A11	Acker	2
Prognosezustand	B112	Mesophile Gebüsche / Hecken	10
Aufwertung			8
Ausgleichswert	2.000 m <sup>2</sup> x 8 WP = 16.000 WP		

Auf den öffentlichen Grünflächen wird der Ausgleichswert von 16.000 Wertpunkten erreicht.

Unter Berücksichtigung der öffentlichen Grünflächen kann der erforderliche externe Ausgleichsbedarf somit um 16.000 WP reduziert werden:

ermittelter Ausgleichsbedarf (WP)	47.952
abzügl. Ausgleichswert öffentliche Grünflächen (WP)	- 16.000
verbleibender externer Ausgleichsbedarf (WP)	31.952

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs:

Für das Vorhaben wird somit der folgende externe Ausgleichsbedarf ermittelt:

**31.952 WP**

#### 4.4. Externe Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsflächen stellt die Stadt Arnstein folgende gemeindeeigene Flurstücke zur Verfügung:

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 gilt für die Fl.Nr. 797, Gmkg. Schwebenried (Katasterfläche: 0,2881 ha) sowie für die Fl.Nr. 6856, Gmkg. Schwebenried (Katasterfläche: 0,3757 ha), Teilfläche im Umfang von 2.900 m<sup>2</sup> folgende Festsetzung:

Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Fl.Nr. 797, Gmkg. Schwebenried:

Katasterfläche: 2.881 m<sup>2</sup>

Gemäß Flurstücksnachweis Stadt Arnstein: tatsächliche Nutzung Ackerland; aufgrund der Bodenwerte Entwicklung zu artenreichem Extensivgrünland (G214) sehr gut möglich

Fl.Nr. 6856, Gmkg. Schwebenried, Teilfläche:

Katasterfläche: 3.757 m<sup>2</sup>

Gemäß Flurstücksnachweis Stadt Arnstein: tatsächliche Nutzung für Teilfläche 2.900 m<sup>2</sup> = Ackerland; aufgrund der Bodenwerte Entwicklung zu artenreichem Extensivgrünland (G214) sehr gut möglich

Maßnahme	Entwicklung zu artenreichem Grünland		
	BNT	Bezeichnung	WP
Ausgangszustand	A11	Acker	2
Prognosezustand	G214	Artenreiches Extensivgrünland*	11
Aufwertung			9

\* gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde ist ein Wertpunkteabzug von einem WP nach BayKompV infolge "timelag" für die Erreichung des Prognosewertes und Entwicklungszieles nach 25 Jahren begründet.

Hinweis: Bei optimaler fachgerechter Pflege ist eine potenzielle Entwicklung zu artenreichem Extensivgrünland (G214) auch schneller möglich. Bei Nachweis z.B. durch eine spätere Kartierung ist somit die Anerkennung eines zusätzlichen Wertpunktes gerechtfertigt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aufwertung werden mit den beiden Ausgleichsflächen folgende Wertpunkte erreicht:

Fl.Nr.	Fläche / Teilfläche in m <sup>2</sup>	Aufwertung	Wertpunkte (WP)
797	2.881	9	25.929
6856	2.900	9	26.100
gesamt			52.029

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:  
Entwicklung zu artenreichem Grünland: Ansaat von Regiosaatgut, extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 15. Juni), der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

Bilanzierung:

Gemäß der Kompensationsberechnung wurde für das Vorhaben der externe Ausgleichsbedarf im Umfang von 26.624 WP ermittelt.

Auf den externen Ausgleichsflächen wird der Ausgleichswert in Höhe von 52.029 WP erzielt.

Zum Ausgleich des externen Ausgleichsbedarfs im Umfang von 31.952 WP wird die Fl.Nr. 797, Gmkg. Schwebenried mit 25.929 WP mit der gesamten Fläche (2.881 m<sup>2</sup>) dem Bebauungsplan zugeordnet.

Der noch fehlende Ausgleichsbedarf in Höhe von 6.023 WP (31.952 WP - 25.929 WP) wird auf einer Teilfläche im Osten der Fl.Nr. 6856, Gmkg. Schwebenried dem Bebauungsplan zugeordnet.

Für die Erzielung der benötigten 6.023 WP ist eine Teilfläche der Fl.Nr. 6856, Gmkg. Schwebenried im Umfang von 670 m<sup>2</sup> (6.023 WP : 9 WP) als Ausgleichsfläche erforderlich. Der Überschuss in Höhe von 20.077 WP (52.029 WP – 31.952 WP) kann auf das Ökokonto der Stadt Arnstein eingebucht werden.

## 5. Grünordnung

### Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:

- Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (z.B. Acer campestre ‚Elsrijk‘, Säulen-Feldahorn; alternativ: Acer platanoides ‚Cleveland‘, Spitzahorn; Acer platanoides ‚Columnare‘, Spitzahorn), Mindestqualität H. 3xv. 14-16.

Ansaat der Flächen mit standortgerechten Saatgutmischungen (Verwendung von Regio-Saatgut). Pflege der Grünflächen durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 16. Juni) erfolgen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

- Anlage einer Randeingrünung als Abgrenzung zur offenen Landschaft

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:

Pflanzung einer dreireihigen Hecke mit standortheimischen, freiwachsenden Gehölzen

Vorschlag Gehölzauswahl in der Qualität 2xv. o.B. 60-100: Feldahorn, Hartriegel, Weißdorn, Haselnuss, Wildapfel, Wildbirne, Vogelbeere, Kornelkirsche, Holunder, Mispel, Weichsel, Liguster, Wildrosen.

Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Wegen wird bei den Pflanzmaßnahmen der erforderliche Pflanzabstand eingehalten. Zu den angrenzenden Bauflächen wird von den Bauwerbern (Handwerkerhöfe) toleriert, dass die erforderlichen Pflanzabstände nicht eingehalten werden (ggf. werden diesbezüglich entsprechende Vereinbarungen mit den Bauwerbern getroffen).

### Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:

- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe

In den Bauparzellen wird je 300 m<sup>2</sup> Baufläche die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe)

- Eine Heckeneingrünung mit fremdländischen Gehölzen (z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse, Kirschlorbeer u.ä.) ist nicht zulässig.

- Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist nicht zulässig.

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:

- Erhalt bestehender Gehölze (Hecke entlang der Grenze zum Sportplatz)

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:

Pflanzung einer zweireihigen Hecke mit standortheimischen, freiwachsenden Gehölzen entlang der Grenze zur Teuere

Vorschlag Gehölzauswahl in der Qualität 2xv. o.B. 60-100: Feldahorn, Hartriegel, Weißdorn, Haselnuss, Wildapfel, Wildbirne, Vogelbeere, Kornelkirsche, Holunder, Mispel, Weichsel, Liguster, Wildrosen.

Stellplätze und Terrassen im privaten Bereich sind mit versickerungsfähiger Flächenbefestigungen herzustellen.

Das auf den Privatflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Privatgrundstück zu versickern. Auf jedem Grundstück ist eine Zisterne mit einem Mindestvolumen von 10 m<sup>3</sup> vorzusehen. Über diese Zisterne sind die Dachflächen zu bewirtschaften.

Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung mit warmweißen LED-Lampen (2700 bis max. 3000 Kelvin)

## **6. Artenschutzrechtliche Belange**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die Räumung des Oberbodens im Bereich der Abbauflächen ist außerhalb der Brutzeit der Feldlerche durchzuführen: September bis Ende Februar.

Kann diese Vorgehensweise nicht eingehalten werden und soll im Zeitraum von Anfang März bis Ende August mit dem Bau begonnen werden, muss die Baufläche auf Brutvögel und noch nicht flügge Jungvögel von Fachleuten untersucht werden.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

aufgestellt:	12.02.2024
geändert:	10.06.2024
geändert:	31.10.2024

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer  
Würzburger Straße 53, 97250 Erlabrunn