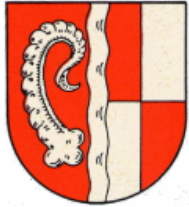


Gemeinde: Urspringen  
Kreis: Main-Spessart



# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Schmiedsberg“ 2. Änderung und Erweiterung

Vorentwurf

Grünordnung

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
1.1	Rechtsgrundlagen.....	3
1.2	Anlass.....	3
1.3	Plangebiet und Datengrundlage.....	4
1.3.1	Plangebiet.....	4
1.3.2	Datengrundlage .....	5
2.	Übergeordnete Planungen und Ziele .....	6
2.1	Lage im Raum .....	6
2.2	Regionalplan.....	6
2.3	Flächennutzungsplan und integrierter Landschaftsplan .....	6
2.4	Schutzgebiete .....	6
2.5	Potentielle natürliche Vegetation.....	6
2.6	Naturräumliche Gliederung .....	6
3.	Ermittlung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft.....	7
3.1	Art des Vorgehens .....	7
3.2	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft .....	9
3.2.1	Schutzgut Boden .....	10
3.2.2	Schutzgut Wasser.....	10
3.2.3	Schutzgut Arten und Lebensräume.....	11
3.2.4	Schutzgut Klima / Luft.....	11
3.2.5	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild.....	12
3.2.6	Schutzgut Mensch .....	12
3.3	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild .....	13
3.4	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen .....	13
3.5	Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung .....	14
4.	Ziele der Grünordnung.....	16
5.	Grünordnerische Maßnahme .....	16
5.1	Grünordnerische Maßnahmen auf privater Grünfläche .....	16
5.2	Pflanzgebot.....	16
5.3	Hinweise zur Durchführung der Maßnahme(n):.....	17
6.	Zusammenfassung .....	18

## 1. Einleitung

### 1.1 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 sowie privater, naturnah 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.

### 1.2 Anlass

Die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Schmiedsberg“ und der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schmiedsberg“ betrifft die bereits als Park- und Lagerplatz (und abgesperrte Wegefläche), genutzte Fläche der FINr. 2154 und jeweils teilweise 2154/1 und 2153. Geplant ist eine Änderung durch Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes „Am Schmiedsberg“.

Der Grünordnungsplan durchläuft die Verfahrensphasen des Bebauungsplanes als integrierte Planung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem integrierten Grünordnungsplan erhalten die grünordnerischen Festsetzungen nach Abschluss des Verfahrens gemäß BauGB verbindliche Rechtskraft. Der Grünordnungsplan, einschließlich der grünordnerischen Begründung, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 1.3 Plangebiet und Datengrundlage

### 1.3.1 Plangebiet

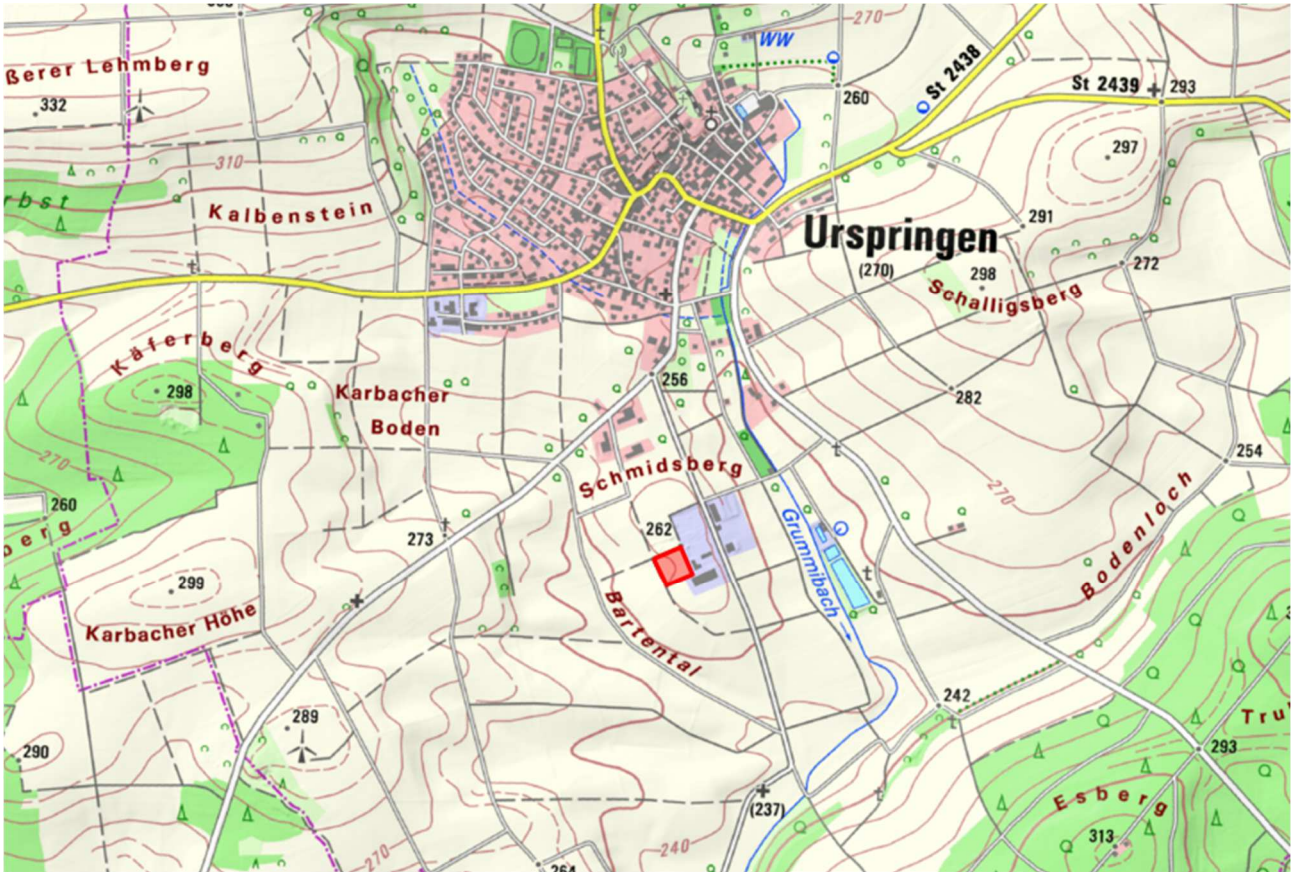


Abb. 1: Übersichtskarte, Bayernatlas Plus (© Daten:geoportal.bayern.de, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics), Topographische Karte, bearbeitet von Auktor Ingenieur GmbH am 07.03.2023



Abb. 2: Planung 2. Bebauungsplanänderung "Am Schmiedsberg", Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 30.03.2023

Die Planung ist in nachfolgender Tabelle in Nutzung, Flächengröße und prozentualen Anteil bezüglich der Gesamtfläche dargestellt.

Tabelle 1: Planung Flächenanteil u. Nutzung

Gesamtfläche	ca.	7.314 m <sup>2</sup>	100 %
Nettobaufläche	ca.	7.314 m <sup>2</sup>	100 %
(inkl. private Grünfläche)	ca.	(435 m <sup>2</sup> )	(5,95%)

### 1.3.2 Datengrundlage

- Die aktuelle Katasterkarte.
- Ortsbegehung vom 29.03.2023.
- Die aktuelle Aufnahme Biotoptypen.
- Arten- und Biotopschutzprogramm.
- ASK-Daten, LFU.
- Datenabfrage FinView des Landesamtes für Umwelt.
- Datenabfrage Umweltatlas Bayern.
- Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.
- FloraWeb des Bundesamtes für Naturschutz.

## 2. Übergeordnete Planungen und Ziele

### 2.1 Lage im Raum

Das Planungsgebiet liegt ca. 500 m südlich des Ortsrandes von Urspringen und direkt an das bestehende Gewerbegebiet „Am Schmiedsberg“ an. Es ermöglicht die Erweiterung von bestehenden gewerblichen Strukturen.

Die Erschließung der Plangebietserweiterung erfolgt über die bestehende Straße „Am Schmiedsberg“ über die Fl.Nr. 2153.

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

### 2.2 Regionalplan

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg (2) liegt die Gemeinde Urspringen im allgemein ländlichen Raum.

Andere gewerbliche Bauflächen zur Erweiterung des Betriebes der Fl.Nr. 2153 sind derzeit in Urspringen bzw. angrenzend nicht verfügbar, sodass wegen konkreter Nachfrage dringender Bedarf vorhanden ist.

### 2.3 Flächennutzungsplan und integrierter Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Urspringen ist die überplante Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Erweiterung des Bebauungsplanes entspricht somit nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, weshalb dieser im Parallelverfahren geändert wird. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten landwirtschaftlichen Flächen werden in der 9. Flächennutzungsplanänderung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dargestellt.

Die geplante Erweiterungsfläche gemäß Flächennutzungsplan 9. Änderung beträgt ca. 0,66 ha. Mit dieser Ausweisung bereitet die Gemeinde Urspringen die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schmiedsberg“ für die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen planungsrechtlich vor.

Der Satzungsbeschluss bzw. die Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schmiedsberg“ wird erst nach Wirksamkeit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Somit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauGB gewährleistet.

### 2.4 Schutzgebiete

Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete vor.

### 2.5 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation entspricht in diesem Gebiet dem Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald.

### 2.6 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit Mainfränkische Platten und in der Naturraum-Untereinheit 132-A Remlingen-Urspringer Hochfläche.

„Mit ca. 189 qkm stellt die naturräumliche Untereinheit den zweitgrößten Naturraum im Landkreis Main-Spessart dar (14,3 % der Landkreisfläche)“<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> ABSP Main-Spessart, Kapitel 4.1, S.1, Bearbeitungsstand Sept. 1996

Die Landschaft ist flachhügelig ausgeprägt und auf Muschelkalk aufgebaut. Vorherrschend ist die landwirtschaftliche Nutzung.

Die „Ackerfluren [...] wirken jedoch nur selten großflächig und ausgeräumt, da durch das bewegte Relief, durch die teilweise noch gut in die Landschaft eingebetteten Dörfer (z. B. Streuobstgürtel) und die zahlreich eingestreuten Wälder ein abwechslungsreiches Landschaftsbild entsteht“<sup>2</sup>.

### 3. Ermittlung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

#### Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung liegt hier noch der Leitfaden der Arbeitsgruppe beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen mit Stand September 1999 bzw. erweiterte Auflage mit Stand Januar 2003 zugrunde, da es sich um eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes (inkl. der 1. Änderung) handelt.

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.

Um die Auswirkungen auf das Plangebiet zu beurteilen, bietet sich die Gliederung in die von der Planung betroffenen Schutzgüter an.

#### Achtung des Vermeidungsgebots

Die Beachtung des Vermeidungsgebotes gemäß des § 15 Abs. 1 BNatSchG erfordert vermeidbare Eingriffe mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können, zu unterlassen. Die Gemeinden sind nach § 1a Abs. 2 BauGB gehalten, Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln.

#### 3.1 Art des Vorgehens

Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, gibt es zwei Vorgehensweisen den Ausgleichsbedarf zu ermitteln – das vereinfachte Vorgehen und das Regelverfahren mit vier Arbeitsschritten. Das vereinfachte Vorgehen ist nur für einfach gelagerte Planungsfälle zulässig, wenn zudem alle Fragen untenstehender Checkliste mit ja beantwortet werden können. Wenn dieser Fall eintritt, entsteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

<p><b>0. Planungsvoraussetzungen</b></p> <p>0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 – 4 BayNatschG).</p> <p><b>1. Vorhabenstyp</b></p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input type="checkbox"/> ja   <input checked="" type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens:</p> <p>.....<b>GE</b>.....</p> <p><input type="checkbox"/> ja   <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>
--	---

<sup>2</sup> ABSP Main-Spessart, Kapitel 4.1, S.1, Bearbeitungsstand Sept. 1996

<p><b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b></p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),</li> <li>• Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,</li> <li>• Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.</li> </ul> <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein            Art der Maßnahmen:            .....</p>
<p><b>3. Schutzgut Boden</b></p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p>	<p><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein            Art der Maßnahmen:</p>
<p><b>4. Schutzgut Wasser</b></p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.  <b>Erläuterung:</b> Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.  <b>Erläuterung:</b> Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p>	<p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein            Art der Maßnahmen:  <b>Versickerung/            Rückhaltung            des sauberen            Oberflächen-            wassers (...)</b></p>
<p><b>5. Schutzgut Luft / Klima</b></p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.  <b>Erläuterung:</b> Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>
<p><b>6. Schutzgut Landschaftsbild</b></p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.  <b>Erläuterung:</b> 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.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft:            Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein            Art der Maßnahmen:  <b>Eingrünung</b>            .....</p>
<p>Sind <u>alle</u> Fragen mit „<b>ja</b>“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!</p>	

Abb. 3: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise, Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur", bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH, 06.10.2017

Für das vorliegende Vorhaben ist das vereinfachte Vorgehen nicht möglich, da die Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet vorsieht. Somit sind folgende Arbeitsschritte nötig:



Tabelle 2: Regelverfahren gem. Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft"

<b>Schritt 1</b>	Erfassen von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) [Kapitel 3.2]	Matrix Abb. 7 Listen 1a - 1c des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
<b>Schritt 2</b>	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild [Kapitel 3.3]	Matrix Abb. 7 Liste 2 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
<b>Schritt 3</b>	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen [Kapitel 3.4]	Matrix Abb. 7 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
<b>Schritt 4</b>	Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung [Kapitel 3.5]	Liste 3a und 3b Liste 4 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
<b>Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB)</b>		

### 3.2 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Für die Bewertung des Plangebiets erfolgte im Frühjahr 2023 eine Kartierung der Nutzungen und Lebensraumtypen, um auf den aktuellen Stand des Plangebiets einzugehen. Nachfolgende Tabelle listet die einzelnen Biototypen mit der Flächengröße auf.



Abb. 4: Bestand Planungsgebiet „Am Schmiedsberg“, Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 29.03.2023

Tabelle 3: Bestand Lebensraumtypen

Lebensraum	ca. Größe in m <sup>2</sup>
Versiegelte Fläche (aktueller Bestand)	6.554
Unkultivierte Fläche / ehem. Wegefl.	760
Gesamt	7.314

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für das Plangebiet ist zunächst das Gebiet –durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter– in eine Kategorie gemäß seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft (s. Leitfaden Listen 1a bis 1c auf S. 28-30 und Matrix Abb. 7 auf S. 13) einzustufen.

Tabelle 4: Bedeutung der Schutzgüter

Gebiete geringer Bedeutung	Kategorie I	Liste 1 a
Gebiete mittlerer Bedeutung	Kategorie II	Liste 1 b
Gebiete hoher Bedeutung	Kategorie III	Liste 1 c

### 3.2.1 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage von Mensch, Tier und Pflanzen. Der Schutz des Bodens hat einen hohen Stellenwert in der Bauleitplanung, da er weitgehend als nicht erneuerbare Ressource gilt. Diese Entwicklung ist Grund für die Verabschiedung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) als eigenständiges Gesetzeswerk.

Der Boden besitzt Filtereigenschaften, die in engem Zusammenhang mit dem Grundwasserhaushalt stehen. Grundlage der Bewertung für die Funktionsfähigkeit des Bodens im Naturhaushalt ist die Ausprägung eines naturnahen Bodenprofils.

Das Plangebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit Mainfränkische Platten und in der Naturraum-Untereinheit 132-A Remlingen-Urspringer Hochfläche.

„Auf den Lößüberdeckungen, teilweise auch auf den mergelig-tonigen Schichten des Mittleren Muschelkalks bestehen [grundsätzlich] günstige landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen“<sup>3</sup>.

Bewertung / Bedeutung:

Die Bodenschätzungskarte im Bayernatlas Plus zeigt für das Plangebiet folgende Werte: L6Vg 37/35. Ein hochwertiger Ackerboden liegt innerhalb des Plangebietes somit nicht vor. In der Karte der tatsächlichen Nutzung ist der Bereich bereits als Gewerbefläche dargestellt<sup>4</sup>. Derzeit wird die Fläche als Park- und Lagerplatz genutzt und ist versiegelt.

Die Filtereigenschaften des natürlich anstehenden Bodens sind in der Regel hoch (Wasser oder Schadstoffe). Die bereits versiegelten Flächen haben diese Bodenfunktionen verloren.

### 3.2.2 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist ein wesentlicher Bestandteil des Lebens. Sauberes Trink-, Oberflächen- und Grundwasser beeinflussen unsere Lebensqualität entscheidend.

Das Schutzgut Wasser ist allgemein als empfindlich zu betrachten, da es leicht durch Fremdeinträge verunreinigt werden kann. Verlust von Bodenoberfläche sowie Bodensubstanz verringern eine Niederschlagsversickerung über die belebte Bodenoberfläche und somit die Filterungsrate und Grundwasserneubildung.

Oberflächenwasser:

Kein permanent wasserführendes Gewässer im Planungsgebiet vorhanden.

<sup>3</sup> ABSP Main-Spessart, Kapitel 4.1, S.1, Bearbeitungsstand Sept. 1996

<sup>4</sup> Tatsächliche Nutzung, Bayernatlas, aufgerufen am 06.03.2023

Grundwasser:

Kein Trinkwasserschutzgebiet im Planungsgebiet vorhanden.

Bewertung / Bedeutung: Für den Naturhaushalt hat das Plangebiet, in Bezug auf das Schutzgut Wasser im Allgemeinen nur eine geringe Bedeutung, da keine Gewässer direkt betroffen sind. Beeinträchtigungen entstehen durch die Versiegelung des Bodens und der somit einhergehenden Verringerung von Grundwasserneubildung in diesem Bereich. Der Naturraum „ist ausgesprochen wasserarm. Neben der relativ geringen Niederschlagsmenge (Jahresmittel unter 650 mm bei einer mittleren Lufttemperatur von ca. 8,5 ° C) ist dafür die Verkarstung des Muschelkalkuntergrundes verantwortlich“<sup>5</sup>. Muschelkalk kann als mäßiger bis sehr guter Grundwasserleiter beschrieben werden. Somit ist eine Versickerung/Rückhaltung des sauberen Oberflächenwassers sowie die gleichzeitige Verhinderung eindringender Schadstoffe in den Boden bedeutend.

### 3.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Mainfrankens Landschaften sind vielfältig und abwechslungsreich. Sie bieten Lebensraum für eine Vielzahl an Tier- und Pflanzenarten. Der Mensch beansprucht allerdings Natur und Landschaft intensiv. Dadurch kommt es ständig zu deutlichen Veränderungen der Lebensbedingungen sowie der Bestände heimischer Arten und deren Lebensräumen. Eine Neubebauung und Versiegelung von Flächen bedeutet für Pflanzen und Tiere Lebensraumverluste und kann in Extremfällen zum (lokalen) Verschwinden von Arten führen. Zusätzlich, insbesondere bei immobilen Tierarten, kann eine Zerschneidung von Lebensräumen auftreten.

Urspringen ist umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Der Ort fügt sich in das flachhügelige Relief der Landschaft ein. In die Landschaft eingestreute Wälder gehören ebenfalls zum Gemeindegebiet. Letztere liegen jedoch nicht in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Die Fläche wird als Park- und Lagerfläche genutzt, ist versiegelt und stellt keinen Lebensraum für Tiere oder Pflanzen dar.

Bewertung / Bedeutung:

Mit einer Beeinträchtigung geschützter Arten durch die Errichtung von Gebäuden ist aufgrund der vorliegenden Habitatausstattung nicht zu rechnen.

Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht ausgelöst.

Aufgrund der der Versiegelung und der derzeitigen Nutzung als Park- und Lagerfläche liegt der Biotopanteil des Gebietes deutlich unter dem landesweiten Durchschnitt. Die Flächen stellen für das Schutzgut Arten und Lebensräume daher nur eine untergeordnete Rolle dar.

### 3.2.4 Schutzgut Klima / Luft

Die Luft ist eines der wichtigsten Lebensgrundlagen für den Menschen. Ohne Luft gibt es kein Sauerstoff, ohne Sauerstoff kein menschliches Leben. Der Anteil der Luftschadstoffe hat sich durch menschliches Einwirken in den letzten Jahrzehnten immer wieder verändert. Technische Weiterentwicklungen und verändertes Nutzungsverhalten tragen dazu bei.

Die jährlichen Niederschläge liegen im Plangebiet etwa bei 650 - 750 mm,<sup>6</sup> die mittlere Temperatur liegt bei ca. 8-9 °C<sup>7</sup>. Als Ackerfläche trugen die Flächen nur teilweise zum örtlichen Klima bei. Ein Verlust an kühlenden Vegetationsflächen für den Luftaustausch im Siedlungsgebiet ist nicht gegeben.

Versiegelte Flächen, insbesondere dunkle Oberflächen, . heizen sich dagegen stark auf

Bewertung / Bedeutung:

<sup>5</sup> ABSP Main-Spessart, Kapitel 4.1, S.1, Bearbeitungsstand Sept. 1996

<sup>6</sup> Homepage LFU, Mittelwerte des Gebietsniederschlags, Abbildung: Mittlere jährliche Niederschlagssummen [mm] im Zeitraum 1971-2000 (Datenquelle: LWF/ DWD)

<sup>7</sup> Homepage LFU, Mittelwerte und Kenntage der Lufttemperatur, Abbildung: Mittlere jährliche Lufttemperatur [°C] im Zeitraum 1971-2000 (Datenquelle: LWF/ DWD), aufgerufen am 06.10.2017

Versiegelte Flächen und spärlich bewachsene Flächen haben für das Schutzgut Klima / Luft aufgrund ihrer Ausstattung keine oder nur eine geringe positive Wirkung. Ein hohes Grünvolumen wirkt dagegen kühlend. Aktuell ist aufgrund der dunklen und künstlichen Oberfläche dagegen mit einer Aufheizung des Plangebietes zu rechnen.

### 3.2.5 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Der Begriff der Landschaft ist synonym zum Begriff Landschaftsbild zu sehen und beschreibt damit einen sinnlich wahrnehmbaren Landschaftsausschnitt. Geprägt wird die Landschaft durch Landnutzung und die natürlichen Gegebenheiten, wie die Topografie und prägende Biotoptypen. Beurteilt werden unter anderem Vielfalt, Schönheit, Eigenart und Seltenheit der Landschaft.

Das Plangebiet liegt in einer von Landwirtschaft geprägten Landschaft. Das Landschaftsbild besitzt keine Eigenheiten oder sonstige herausragenden Merkmale in diesem Landschaftsteil.

Bewertung / Bedeutung:

Durch die geplante Gewerbegebietserweiterung wird das Landschaftsbild zwar verändert, jedoch nur geringfügig, denn die Erweiterungsflächen grenzen direkt an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Am Schmiedsberg“ an. Desweiteren orientieren sich die gestalterischen Festsetzungen am Bestand. Ein direkter optischer Bezug zu den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten nördlich und östlich von Urspringen liegt nicht vor.

Die Lagerfläche prägt das derzeitige Landschaftsbild nicht im besonderen Maße bzw. eher negativ. Eine städtebauliche Ordnung mit verträglicher Einbindung in die Landschaft ist daher zu begrüßen.

### 3.2.6 Schutzgut Mensch

Hierbei sind insbesondere zu betrachten, inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen vorhanden sind und welche Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind. Entscheidenden Einfluss auf die Lebensqualität des Menschen haben die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie Erholungs- und Freizeitfunktionen. Das Schutzgut Mensch steht in enger Wechselbeziehung zu den übrigen Schutzgütern, vor allem zu denen des Naturhaushaltes.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes haben keinen relevanten Freizeit- und Erholungswert für die Gemeinde, da sie als Park- und Lagerfläche und ehemaliger landwirtschaftlicher Weg (Sackgasse!) genutzt werden und durch Bauzäune abgesperrt sind. Aufgrund der gewerblichen Vorbelastungen des Umfeldes liegen im Umfeld der Planung keine häufig genutzten örtlichen Spazierwege vor.

Auch für das Wohn- und Wohnumfeld der Menschen hat die Planfläche eine geringe Bedeutung, denn sie grenzt westlich direkt an das bestehende und etwa 500 m vom Ortsrand entfernte Gewerbegebiet „Am Schmiedsberg“ an.

Bewertung / Bedeutung:

Es sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Tabelle 5: Bewertung des Ausgangszustandes in Kategorien (BESTAND)

Lebensraum	ca. Größe in m <sup>2</sup>	Kategorie	Wertstufe Bestand	Bemerkungen
Versiegelte Fläche (aktueller Bestand)	6.554	---		Park-/ Lagerplatz, versiegelt
Unkultivierte Fläche	760	I	Oberer Wert	Brachfläche < 5 Jahre alt
Gesamt	7.314			

### 3.3 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ergibt sich maßgeblich durch die Ausgestaltung der Planung, d.h. je höher der Versiegelungsgrad geplant ist, desto geringer sind die Funktionen der Schutzgüter für Natur und Landschaft.

Die Ermittlung der Eingriffsschwere erfolgt nach der zulässigen Verdichtung eines Baugebietes. Diese richtet sich nach der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ nach Festlegung bzw. Baunutzungsverordnung) sowie einem Zuschlag für Versiegelung der Erschließung, bzw. einem Abschlag für Grünflächen. Die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft kann nur überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden, da ein Bebauungsplan lediglich den äußeren Gesamtrahmen festlegen kann.

Tabelle 6: Eingriffsschwere

Versiegelungsgrad (gesamt)	Eingriffsschwere nach „Leitfaden“
bis 35 %	geringer Eingriff (Typ B)
über 35 %	mittlerer oder hoher Eingriff (Typ A)

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich um ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8.

Aufgrund dieser Zahlenwerte sind die erstgenannten Teilflächen dem **Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad** zuzuordnen.

Tabelle 7: Gewerbegebiet (GRZ 0,8) - Ermittlung der Eingriffsschwere (PLANUNG)

Lebensraum (Bestand)	ca. Größe in m <sup>2</sup>	Wertstufe Typ A (gem. GRZ 0,8)
Versiegelte Fläche	6.554	---
Unkultivierte Fläche	325	Oberer Wert
<b>Gesamt</b>	<b>6.879</b>	

Tabelle 8: Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes

Lebensraum (Bestand)	ca. Größe in m <sup>2</sup>
Unkultivierte Fläche	435
<b>Gesamt</b>	<b>435</b>

### 3.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die Ableitung der Beeinträchtigungsintensitäten ergibt sich aus der Überlagerung der Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere und den Gebieten unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Tabelle 9: Gewerbegebiet (GRZ 0,8) - Ermittlung des Ausgleichbedarfs (Überlagerung)

	PLANUNG		BESTAND		Ergebnis der Überlagerung		
	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere		Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild				
Lebensraum	ca. Größe in m <sup>2</sup>	Wertstufe Planung	Kategorie	Wertstufe Bestand	Felder	Summe der Wertstufen	Vorläufiger Faktor
Versiegelte Fläche	6.554						
Unkultivierte Fläche	325	Oberer Wert	I	Oberer Wert	A I	Oberer Wert	0,6
Gesamt	6.879						

Durch die Festsetzungen der Vermeidungsmaßnahmen ist eine zusätzliche Erhöhung des Faktors nicht notwendig. Eine Erhöhung ist weiterhin nicht erforderlich, da alle betroffenen Biotoptypen wiederherstellbar sind.

Tabelle 10: Gewerbegebiet (GRZ 0,8) - Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Faktorenwahl)

Lebensraum	ca. Größe in m <sup>2</sup>	Felder	Faktor	Kompensationsumfang
Versiegelte Fläche	6.554			
Unkultivierte Fläche	325	A I	0,6	<b>195</b>
Gesamt	6.879			<b>195</b>

Der erforderliche Kompensationsbedarf beträgt **195 m<sup>2</sup>**.

### 3.5 Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Die grundsätzliche Eignung einer potenziellen Ausgleichsfläche beurteilt sich vor allem danach, ob diese aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufgewertet und bei Bedarf verfügbar gemacht werden kann. Für die ökologische Aufwertung im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme kommen besonders Flächen mit einer möglichst großen ökologischen Entwicklungsfähigkeit in Betracht. Ein hoher naturschutzfachlicher Ausgangswert kann den Ausgleichsumfang erhöhen. Bereits ökologisch wertvolle Flächen sind nicht geeignet, es sei denn, ihre ökologischen Qualitäten können noch weiter aufgewertet werden.

Im Regelfall ist eine Fläche dann zum Ausgleich geeignet, wenn durch die vorgesehenen Maßnahmen gegenüber dem ökologischen Ausgangswert eine Verbesserung um eine Stufe möglich ist (z.B. Aufwertung von Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu Flächen mittlerer Bedeutung; vgl. Leitfaden Listen 1a bis 1c). Abweichend davon kann der Ausgleich durch

Wertverbesserung innerhalb einer Kategorie mittels Flächenzuschlag erreicht werden. Eine Wertverbesserung durch Überspringen einer Kategorie rechtfertigt einen Flächenabschlag.

Zur Kompensation von Beeinträchtigungen eignen sich von den im Einzelfall in Frage kommenden Maßnahmen besonders diejenigen Ausgleichsmaßnahmen, die einen möglichst engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den beeinträchtigten Werten und Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes herstellen.

Im Rahmen der Kompensationsberechnung gemäß Leitfaden „Eingriffs- und Ausgleichsregelung“ wurde für den baubedingten Ausgleich, der dauerhaft zu erbringen ist, ein Bedarf an Ausgleichsflächen von ca. **195 qm** errechnet.

Tabelle 11: Aufwertung von Flächen im Plangebiet:

Lebensraum (Bestand)	Kategorie (Bestand)	Aufwertung	Kategorie (nach Aufwertung)	ca. Größe in m <sup>2</sup>	Festsetzung	Faktor	Anrechenbare Fläche
Unkultivierte Fläche	I (oberer Wert)	Autochthone Eingrünung	II (oberer Wert)	435	Private Grünfläche	0,5	218
<b>Gesamt</b>				435			<b>218</b>

Für die privaten Grünflächen wird ein Kompensationsfaktor von 0,5 festgelegt.

Die Randeingrünung ist mit sechs Metern Breite bemessen und geht somit über das übliche Maß hinaus. Sie ist deshalb nicht als Vermeidungsmaßnahme, sondern als Ausgleichsmaßnahme berechnet (siehe Berechnung Tabelle 11).

Da diese Fläche grundsätzlich nicht als Eingriffsfläche, sondern als Ausgleichsfläche zu werten ist, kann sie vom Ausgleichsbedarf abgezogen werden.

Somit lässt sich der Kompensationsumfang auf externer Ausgleichsfläche nach Abzug der aufwertbaren Flächen innerhalb des Plangebietes wie folgt berechnen:

Tabelle 12: Ermittlung externe Ausgleichsfläche

	ca. Größe in m <sup>2</sup>
Kompensationsumfang	<b>195</b>
Anrechenbare Fläche wg. Aufwertung um eine Wertstufe	- <b>218</b>
Externer Ausgleichsbedarf	- <b>23</b>

Zu berücksichtigen ist bei der Art des Ausgleichs, ob für einzelne Schutzgüter spezifische Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Im vorliegenden Plangebiet sind für das Schutzgut Arten und Lebensräume keine spezifischen Maßnahmen erforderlich.

Ein externer Ausgleich ist ebenfalls nicht erforderlich, wenn die derzeitigen Strukturen zugrunde gelegt werden.

## 4. Ziele der Grünordnung

Zielsetzungen der Grünordnung

- Einbindung in die freie Landschaft durch Festsetzung privater Grünflächen als Eingrünung.
- Verwendung heimischer Gehölze.
- Erhöhung des Grünvolumens durch die Vorgabe von Baumpflanzungen auf privater Grünfläche.
- Anregung zur Versickerung oder Sammlung von anfallendem sauberem Oberflächenwasser.

## 5. Grünordnerische Maßnahme

Im Folgenden werden grünordnerische Maßnahmen aufgelistet, die dem Planungs- und Maßnahmenplan zu entnehmen sind und die Grundlagen für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes darstellen.

### 5.1 Grünordnerische Maßnahmen auf privater Grünfläche

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

- Die Eingrünung ist mit heimischen Gehölzpflanzungen durchzuführen, Mindestqualität für Sträucher: vStr. 100-150. Es ist ein Pflanzabstand der Eingrünung von 1,5 - 2,5 m einzuhalten.
- Pro 1.200 qm nicht überbauter Fläche sind auf jedem Baugrundstück mindestens zwei standortgerechte Laubbäume (Mindestqualität: H 3xv. 16-18) zu pflanzen.
- Jeder 5. PKW-Stellplatz ist mit einem standortgerechten Laubbaum (Mindestqualität: H 3xv. 16-18) zu überstellen. Die Baumscheibe ist gemäß den Regeln der Technik mit mindestens 6 qm zu dimensionieren. Der Wurzelraum ist mit mindestens 12 m<sup>3</sup> zu bemessen.

### 5.2 Pflanzgebot

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9. Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

#### Pflanzenliste

Unter folgenden Gehölzarten besteht u.a. Auswahl:

##### Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Sorbus torminalis	Elsbeere

##### Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen



Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher 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 des Bundesamts für Naturschutz, zu verwenden.

Obstbaum-Hochstämme (Apfel, Birne, Zwetschge)

Siehe Sortenliste: „Empfehlenswerte Sorten für Streuobst in Mainfranken“ des Landschaftspflegeverband Würzburg und Streuobst Mainfranken. Quelle: <http://www.streuobst-mainfranken.de>  
Die Ansaat der Flächen muss mit standortgerechten Saatgutmischungen (autochthon) erfolgen.

### **5.3 Hinweise zur Durchführung der Maßnahme(n):**

Gemäß AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) Art. 47, Bäume, Sträucher oder Hecken [...], die höher als 2 m sind, mind. 2 m und ansonsten mind. 0,5 m von der Grenze entfernt gepflanzt werden müssen.

## 6. Zusammenfassung

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Bilanzierung:

### **Ausgleichsflächen gemäß Leitfaden „Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Im Rahmen der Kompensationsberechnung gemäß Leitfaden „Eingriffs- und Ausgleichsregelung“ wurde für das Plangebiet ein Bedarf an Ausgleichsflächen von **195 qm** errechnet. Ein externer Ausgleich oder ein artspezifischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Der erforderliche Ausgleich wird über die Eingrünung sichergestellt.

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

Würzburg, 27.07.2023

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

Geprüft: Öchsner

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



## Abbildungs- und Quellenverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte, Bayernatlas Plus (© Daten:geoportal.bayern.de, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics), Topographische Karte, bearbeitet von Auktor Ingenieur GmbH am 07.03.2023 .....	4
Abb. 2: Planung 2. Bebauungsplanänderung „Am Schmiedsberg“, <i>Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 30.03.2023</i> .....	5
Abb. 3: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise, Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur", bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH, 06.10.2017 .....	8
Abb. 4: Bestand Planungsgebiet „Am Schmiedsberg“, <i>Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 29.03.2023</i> .....	9

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Planung Flächenanteil u. Nutzung .....	5
Tabelle 2: Regelverfahren gem. Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" .....	9
Tabelle 3: Bestand Lebensraumtypen.....	10
Tabelle 4: Bedeutung der Schutzgüter .....	10
Tabelle 5: Bewertung des Ausgangszustandes in Kategorien (BESTAND) .....	12
Tabelle 6: Eingriffsschwere .....	13
Tabelle 7: Gewerbegebiet (GRZ 0,8) - Ermittlung der Eingriffsschwere (PLANUNG) .....	13
Tabelle 8: Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes .....	13
Tabelle 9: Gewerbegebiet (GRZ 0,8) - Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Überlagerung) .....	14
Tabelle 10: Gewerbegebiet (GRZ 0,8) - Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Faktorenwahl) .....	14
Tabelle 11: Aufwertung von Flächen im Plangebiet:.....	15
Tabelle 12: Ermittlung externe Ausgleichsfläche .....	15