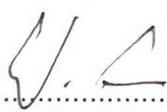


**Bebauungsplan**  
**„Hofstadter Weg“**  
**in Triefenstein OT Rettersheim**  
**Lkrs. Main-Spessart**  
**Begründung zur Grünordnung**

Aufgestellt :

Marktheidenfeld, den 28.7.2020

Geändert : 15.12.2020/10.05.2021/13.09.2022/17.1.2023

  
W. Leimeister  
LANDSCHAFTSARCHITECT



**I. RECHTSGRUNDLAGE**

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege beachten.

Die Grünordnung ist die fachbezogene Planungsdisziplin des Natur- und Landschaftsschutzes, wonach der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft dargelegt und bewertet wird sowie die Maßnahmen festgelegt werden, die die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege verwirklichen.

Rechtsgrundlage der Grünordnung bilden das Baugesetzbuch und das Bayerische Naturschutzgesetz. Hiernach sind die Maßnahmen zur Erhaltung, Gestaltung und Pflege der Landschaft innerhalb der Bauleitplanung vorzusehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hofstadter Weg“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.

**II. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN**

**2.1. Lage**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Rettersheim. Es umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 152, 151, 150, 291, 290 und 289.

Es grenzt im Nordwesten und Nordosten an die bestehende Bebauung, im Südosten und Südwesten an landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die Gemarkung Rettersheim liegt in der Naturraumhaupteinheit „Sandsteinspessart“.

Das Plangebiet selbst liegt auf einer Hochfläche oberhalb der Maintalhänge. Die siedlungsfreien Flächen werden hier fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Die Fläche besitzt ein Gefälle (i.M. 4 - 5%) von Westen nach Osten, d.h. von der Geltungsbereichsgrenze zum vorhandenen Ortsrand hin.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 9.923,8 m<sup>2</sup>.

**2.2. Nutzung und Vegetation**

In den Geltungsbereich aufgenommen sind die bestehende Bebauung der vorgenannten Grundstücke sowie Teilflächen der sich nach Westen hin anschließenden Freiflächen. Die derzeitige Nutzung der nicht überbauten Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist sehr unterschiedlich.

Bei dem Grundstück Fl.-Nr. 152 wird ungefähr 50% einer mit Obstbäumen bestockten Fläche in den Geltungsbereich aufgenommen. Es handelt sich um einen Teil einer eingezäunten Obstwiese mit alten Obstbäumen in Halbstamm- und Hochstammqualität, die noch bewirtschaftet werden. Bei einem Baum wurden insgesamt 5 Höhlen kartiert. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 151 steht im überplanten Bereich ein Werkstattgebäude eines holzverarbeitenden Betriebes mit befestigtem Außengelände. Der südöstliche Teil des Grundstücks, der nicht als betriebliche Fläche genutzt, wird als Gartenland mit Gemüseanbau sowie als Obstwiese mit insgesamt 5 Obstbäumen in Halbstamm- und Hochstammqualität bewirtschaftet. Die Bäume weisen ältere Schnittstellen von Astentnahmen auf, bei drei Bäumen wurden mehrere Höhlen kartiert. Außerdem befindet sich auf diesem Grundstück am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches ein älterer Schuppen, bei dem bei der Begehung Ende August 2020 noch eine späte Brut eines Hausrotschwanzes kartiert wurde.

Das gesamte Nachbargrundstück Fl.-Nr. 150 wurde bisher als mehrschürige Wiese landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um eine Wiese mit einem hohen Wiesenkräuteranteil und einem geringen Obergrasbestand. An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Baumreihe aus 5 Obstbäumen mit ganz unterschiedlichem Alter und Wuchsgröße. Die Reihe besteht aus einem alten sowie frisch gepflanzten Apfelbäumen, einem alten Walnussbaum sowie einem jungen Sauerkirschbaum. Der alte Apfelbaum besitzt zahlreiche Starkastentnahmestellen mit Totholz,

## Markt Triefenstein, Lkrs. Main-Spessart Bebauungsplan „Hofstadter Weg“, OT Rettersheim Begründung zur Grünordnung

Rindenabplatzungen und eine Höhle. Der Walnussbaum weist keine Totholzstellen, Abplatzungen oder Nisthöhlen auf.

Bei der überplanten Fläche von Grundstück Fl.-Nr. 291 handelt es sich vorwiegend um einen eingezäunten Obstgarten mit Obstbäumen in Halbstammqualität mittleren Alters. Die Bäume sind in gepflegten Zustand. Es sind aber sechs Baumhöhlen vorhanden, die als Fledermaus-Habitat in Frage kommen. Das Grünland wird zeitweise als Auslauf für Hühner genutzt; es ist artenarm mit einem hohen Anteil an Gräsern.

Das Grundstück Fl.-Nr. 290 wird vollständig als mehrschürige Wiese landwirtschaftlich und Spielwiese genutzt.

Auf dem überplanten Bereich von Fl.-Nr. 289 steht eine große landwirtschaftlich genutzte Halle. Die sich daran nach Südwesten hin anschließende Fläche wird hauptsächlich als Abstellfläche für landwirtschaftliche Geräte und als Fahrfläche zum nächsten Feldweg genutzt.

Im Geltungsbereich befinden sich keine techn. Strukturen (z.B. Trockenmauern, Lesesteinriegel o.ä.), offene Gewässer od. wechselfeuchte Bereiche.

Das Grundstück ist nicht Teil eines kartierten Biotops oder einer Fläche, die nach dem Bay. Naturschutzgesetz geschützt ist.

Über mehrere Grundstücke verteilt wurde im Frühjahr 2022 Grünland im Sinne Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG kartiert. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ca. 550 m<sup>2</sup>, die im Flächenverhältnis 1:1 ausgeglichen werden müssen. Der weitaus größere Teil des schützenswerten Grünlands befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.



Bild 1: Aufnahme Grünland im Sinne §23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG - Quelle UNB LRA Main-Spessart

### 2.3. Auswirkungen auf die Schutzgüter

#### Klima und Lufthygiene

Die Auswirkungen der gepl. Bebauung auf die kleinklimatischen Verhältnisse (Kaltluftabfluss, Verdunstung, Staubbindung o.ä.) durch die gepl. Bebauung sind äußerst gering.

**Markt Triefenstein, Lkrs. Main-Spessart  
Bebauungsplan „Hofstadter Weg“, OT Rettersheim  
Begründung zur Grünordnung**

Lärm und Licht

Durch die geplante Bebauung ist keine nennenswerte Beeinträchtigung durch Lärm- und Lichtemissionen zu erwarten sind.

Abfall

Durch die geplante Nutzung ist mit einer Zunahme von Abfall zu rechnen, der nach den gesetzlichen Vorschriften entsorgt wird. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Boden und Geomorphologie

Durch die Überbauung kommt es zu einer dauerhaften Verringerung des belebten Oberbodens in sehr geringem Umfang. Die Gefahr von Erosionen auf Grund der Bebauung besteht nicht.

Grundwasser

Da Grundwasser eines geschlossenen Grundwasserkörpers erst in größeren Tiefen, die bautechnisch nicht relevant sind, zu erwarten ist, ist nicht mit einer Gefährdung des Grundwassers zu rechnen.

Oberflächen- und Niederschlagswasser

Auf Grund der geringen GRZ (GRZ = 0,4) wird der Eingriff in die Abfluss-Situation nur sehr gering sein.

Flora und Fauna

Da durch diese Planung eventuell nach nationalem oder europäischem Recht streng geschützte Arten betroffen sein könnten, wurden zur Beurteilung Begehungen im Mai 2020 durchgeführt. Zusätzlich wurde am 26.8.2020 von der Dipl.-Biologin Claudia Pürckhauer, Würzburg, eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse hat Frau Pürckhauer in dem „*Ergänzenden Kurzgutachten anlässlich der Erstellung des Bebauungsplanes Hofstadter Weg des Marktes Triefenstein im Ortsteil Rettersheim (Stand der Planung 28.7.2020)*“ vom 20.09.2020 zusammengefasst.

Durch die bauliche Nutzung kommt es zu einem geringen Verlust von bisher unversiegelten Flächen und Vegetationsbeständen und damit von Teillebensräumen für verschiedene Tierarten. Der Eingriff wird aber nicht zu nachhaltigen Störungen von lokalen Populationen führen.

Landschaftsbild

Durch den Bau von Gebäuden wird die Bebauung an dieser Stelle verdichtet und ein neuer Ortsrand entsteht in diesem Bereich. Da es sich aber dabei um eine bauliche Ergänzung in Zusammenhang mit den Bestandsgebäuden handelt, werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering sein.

Erholung

Die Auswirkungen auf die Erholungsnutzung in den angrenzenden Bereichen, z.B. wohnortnahe Erholung auf den benachbarten Wirtschaftswegen sind als sehr gering anzusehen.

Kultur- und Sachgüter

Durch die geplante Bebauung gibt es keine Auswirkungen auf denkmalgeschützte Objekte.

### **III. PLANUNGSZIEL UND MASSNAHMEN**

#### **3.1. Planungsziel**

Ziel des Grünordnungsplanes ist es, die Eingriffsauswirkungen im Geltungsbereich durch eine entsprechende Planung mit

- dem Erhalt und Schutz der vorhandenen Obstbäume außerhalb der direkten Baumaßnahme zur Eingriffsreduzierung
- der Pflanzung von Bäumen auf den einzelnen Grundstücken zur Steigerung der Lebensraumausstattung, zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und zur Reduzierung der Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse
- der Anlage eines Rahmengrüns innerhalb der Privatgrundstücke entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze zur Steigerung der Lebensraumdiversität und zur Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild
- der Reduzierung der Versiegelungseffekte und Förderung von Verdunstung und Versickerung (Grundwasserneubildung)
- der Festsetzung zum Schutz von Oberboden und der zeitlichen Befristung des Abtrags
- der Festsetzung von sockellosen Einfriedungen zur Vermeidung von Barrieren für verschiedene Tierarten (z.B. Kleinsäuger)
- der Festsetzung für artenfreundlichen Beleuchtung bei Verkehrsflächen
- der Empfehlung zur Dachbegrünung als Ausgleich für die Versiegelung von Flächen (Reduzierung des Oberflächenabfluss)
- der Empfehlung von Fassadenbegrünung zur Steigerung der Lebensraumdiversität
- der Empfehlung zur Verwendung von Vogelschutzfolien an Glasfassaden zur Reduzierung von Kollisionsschäden durch Vogelschlag zu verringern.

Zur Verwirklichung dieser Planungsziele sind in der Grünordnung die entsprechenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen enthalten.

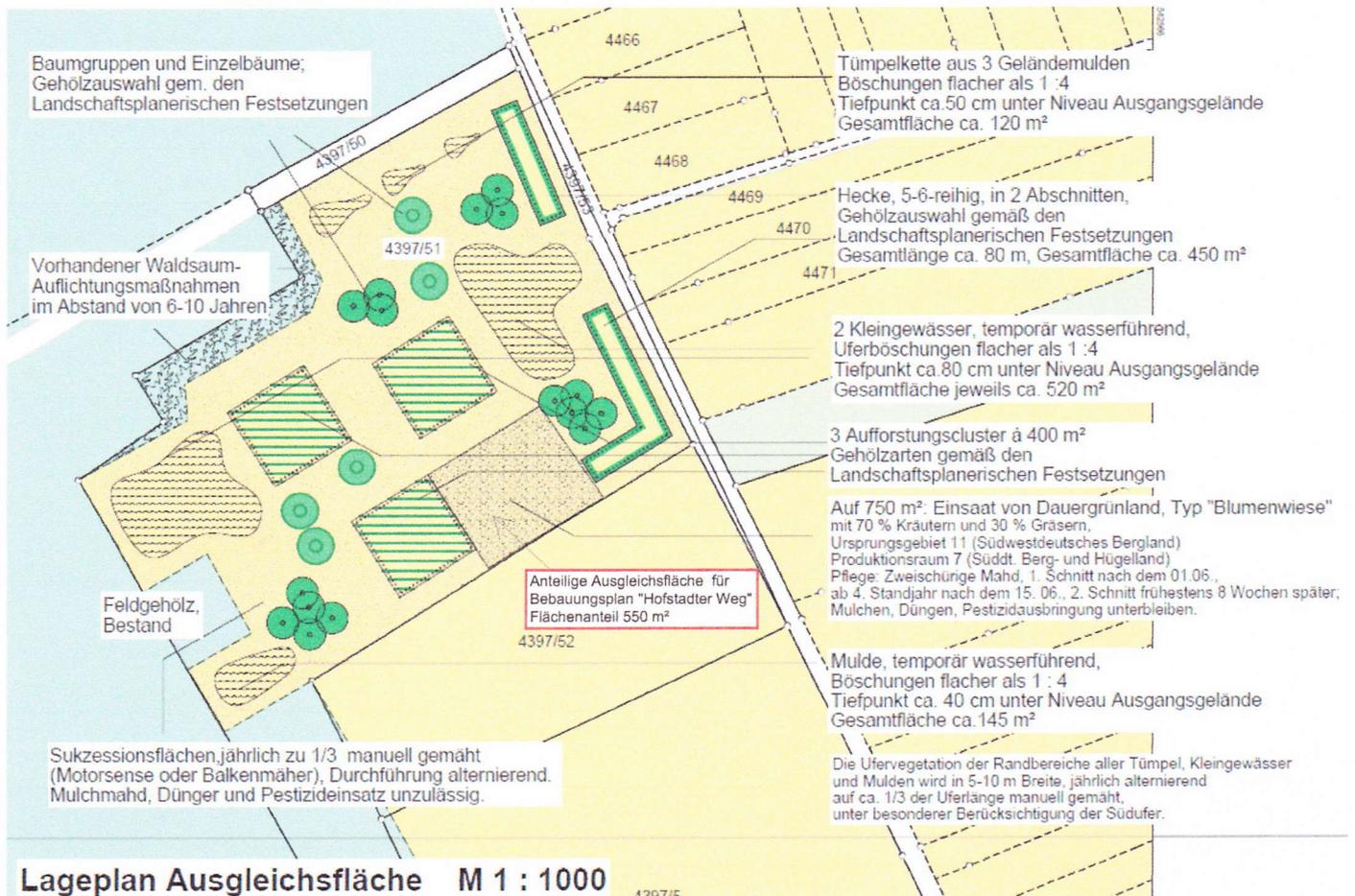
#### **3.2. Maßnahmen**

Die vorh. Obstbäume auf den einzelnen Grundstücken sollen, soweit sie außerhalb der überbauten Flächen stehen, erhalten und gepflegt werden.

Auf den einzelnen Grundstücken muss 1 Baum pro 150 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche neu gepflanzt werden. Die Bestandsbäume, die erhalten werden, können dabei in Ansatz gebracht werden. Es muss mindestens 1 Baum pro Grundstück neu gepflanzt werden.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 4397/51, Gemarkung Lengfurt, wird eine bisher als Acker genutzte Fläche von insgesamt 1,1639 ha aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und durch die Anlage eines Mosaiks aus verschiedenen Biotopstrukturen ökologisch aufgewertet. Im Rahmen dieser Umwandlung wird auf ca. 750 m<sup>2</sup> ein artenreiches Dauergrünland angelegt. Die Festsetzung dazu im Bebauungsplan regelt die Lage innerhalb der Gesamtfläche, die Saatgutmischung und die dauerhafte Pflege. Mit dieser neuen Fläche wird der Ausgleich für das schützenswerte Grünland innerhalb des Geltungsbereichs „Hofstadter Weg“ im notwendigen Umfang erbracht.

**Markt Tiefenstein, Lkrs. Main-Spessart  
Bebauungsplan „Hofstadter Weg“, OT Rettersheim  
Begründung zur Grünordnung**



Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches muss auf den Privatgrundstücken ein Rahmegrün aus einer 3-reihigen Gehölzgruppen aus gebietsheimischen, standortangepassten Bäumen II. Ordnung, Solitärsträuchern und Wildsträuchern gem. Artenlisten und aus Ziergehölzen angelegt und gepflegt werden. Dabei soll der Anteil der Wildsträucher mind. 70% betragen. Nicht bepflanzte Flächen des Rahmegrüns zur freien Landschaft hin sollen mit einer Regio-Saatgutmischung (UG 21 Blühwiesen-/Saummischung) eingesät werden. Gartenhäuser, Stellplätze, Lagerflächen, sonstige befestigte Flächen und Kies- bzw. Splittflächen sind innerhalb der Rahmegrünflächen nicht zulässig. Das Rahmegrün darf nicht mit Wegen aus den Grundstücken Richtung Norden hin durchschnitten werden mit Ausnahme der beiden bestehenden Ausfahrten.

Die festgestellten Höhlen in den Bäumen sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten für vielen Arten. Als Ausgleich für eine evtl. spätere Rodung von Höhlenbäumen enthält der Bebauungsplan eine umfangreiche Festsetzung als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) mit der Behandlung von Stammabschnitten mit Höhlen, der Anbringung von Nistkästen und der Ausweisung von neuen Biotopbäumen.

Mit der Pflanzung von Bäumen und Heckenstrukturen wird die Eingrünung und bessere Einbindung in das Landschaftsbild, ein Beitrag zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und zur Steigerung der Lebensraumdiversität erreicht.

**Markt Triefenstein, Lkrs. Main-Spessart**  
**Bebauungsplan „Hofstadter Weg“, OT Rettersheim**  
**Begründung zur Grünordnung**

Da die Pflanzung der Bäume nicht nur im Übergang zur freien Landschaft, sondern auch auf dem gesamten Grundstück, z.B. auch im Vorgarten oder hausnahen Bereich, erfolgt, enthält die Artenliste für die Bäume sowohl heimische Gehölze als auch nicht heimische, aber standortverträgliche Arten. Die Artenliste für die Sträucher im Bereich des Rahmengrüns beschränkt sich auf gebietsheimische, standortgerechte Arten.

Im Plangebiet sind zur Beleuchtung von Verkehrsflächen nur Lampen mit einem UV-armen, arten- und insektenfreundlichen Lichtspektrum zulässig (geringer Ultraviolett- und Blauanteil im Farbspektrum). Geeignet sind z.B. LED's mit Farbtemperaturen von 2700 bis maximal 3000 K. Die Lampengehäuse müssen daher nach oben und an den Seiten geschlossen sein. Der Abstrahlwinkel ist nach unten zu richten und ist bis max. 50° zulässig. Die Höhe von Lichtmasten sollte auf max. 3 m beschränkt werden.

Beim Ausbau der untergeordneten Wegeflächen (z.B. Terrassen und Fußwege) mit einer Ableitung des Oberflächenwassers in die belebten Oberbodenschichten der angrenzenden Vegetationsflächen wird der Eingriff in die Grundwasserneubildung reduziert.

Der anstehende Oberboden muss vollständig abgetragen und bis zur Wiederverwendung gem. DIN 18915 gesichert werden. Oberbodenarbeiten können nur im Zeitraum vom 01.09.-15.03. durchgeführt werden. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraumes (Anfang März bis Ende August) durchgeführt werden müssen, so muss die Baufeldfreimachung vor Anfang März und ein anschließender Erhalt einer Schwarzbrauche bis zum Baubeginn bzw. Baufertigstellung erfolgen und die betroffenen Flächen müssen vorher auf mögliche Neststandorte durch fachkundiges Fachpersonal überprüft werden.

Grundstückseinfriedungen müssen als sockellose Zäune ausgebildet werden.

Für Garagen und Nebengebäude (z.B. Carports, Unterstellhallen für Müll oder Fahrräder) mit einer Dachneigung von 0 – 10° ist eine extensive Dachbegrünung als Ausgleich für die Versiegelung und zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes festgesetzt.

Bei Fassadenlängen größer 5 m ohne Durchdringungen mit Türen oder Fenstern wird eine Fassadenbegrünung mit standortgerechten, mehrjährigen und ausdauernden Schling- oder Kletterpflanzen empfohlen.

Zur Reduzierung von Kollisionsschäden durch Vogelschlag wird für Glasflächen an Fenstern und Türen größer 1,5 m<sup>2</sup> und für Verglasungen von Wintergärten die Anbringung von Vogelschutzfolien an den Glasflächen gem. Bericht „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten empfohlen.

#### **IV. BILANZ**

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 9.923,8 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan weist ein Dorfgebiet (MD) mit einer GRZ von 0,4.

Bei einem Bebauungsplan nach § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren und einer Flächengröße unter 10 000 Quadratmetern erfolgt keine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung.

#### **V. UMWELTBERICHT**

Bei einem Bebauungsplan nach § 13b BauGB und einer Flächengröße unter 10 000 Quadratmetern muss nach § 13b BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden.

**VI. VERWIRKLICHUNG**

Mit dem Bauantrag muss ein Bepflanzungsplan mit Angaben zum Erhalt oder geplanten Rodung von Bestandsbäumen und zum Ersatzbaum gem. Pkt. 1.2. sowie für die festgesetzten Bepflanzungen aus Pkt. 1.3 und 1.5 ein Bepflanzungsplan mit Angaben zur Gehölzauswahl, Pflanzenqualität und Standort eingereicht werden.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Pflanzung von Bäumen und des Rahmengrüns aus Pkt. 1.3. und 1.5 müssen im 1. Winterhalbjahr, spätestens jedoch 1 Jahr, nach der Fertigstellung des Gebäudes umgesetzt werden.

Der Beginn und Abschluss der Herstellung der unter Pkt. 1.3 und Pkt. 1.5 aufgeführten Maßnahmen müssen bei der Unteren Naturschutzbehörde – LRA Main-Spessart – angezeigt werden.

**VI. MONITORING**

Der Beginn und Abschluss der Herstellung der artenschutzrechtlich erforderlich werdenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen müssen bei der Unteren Naturschutzbehörde – LRA Main-Spessart – angezeigt werden.

Die Dokumentation aller durchgeführten Kompensations-, Begrünungs- und Pflegemaßnahmen gem. den Festsetzungen muss in den ersten 5 Jahren jährlich und anschließend alle 5 Jahre mit anschließender Vorlage der dokumentierten Kontrollergebnisse bei der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden. Die Dokumentation soll Angaben zu den durchgeführten Herstellungs-, Pflege- und Unterhaltsmaßnahmen (Mahdzeitpunkt, Kontrolle der Fledermauskästen, Neupflanzung bzw. Erhalt bestehender Bäume, Auflichtungsmaßnahmen am Waldrand, Pflege- und Optimierungsmaßnahmen Kleingewässer etc.) enthalten.