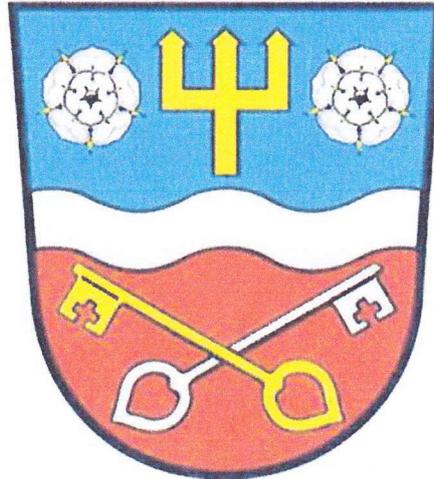


Markt Triefenstein, Lkrs. Main-Spessart  
Bebauungsplan Mischgebiet „Oberes Eck“, OT Lengfurt  
Begründung zur Grünordnung mit Umweltbericht



**Bebauungsplan  
Mischgebiet „Oberes Eck“  
in Triefenstein OT Lengfurt  
Lkrs. Main-Spessart**

**Begründung zur Grünordnung mit  
Umweltbericht**

Aufgestellt :  
Marktheidenfeld, den 26.9.2023  
Geändert :

*W. Leimeister*

W. Leimeister  
LANDSCHAFTSARCHITEKT



## **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.

## **II. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN**

### **2.1. Lage**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Lengfurt. Es umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 4607 Gem. Lengfurt.

Die Fläche grenzt im Osten an landwirtschaftlich genutzte Fläche und Gemeinbedarfsfläche an, im Norden und Nordwesten an das bestehende Gewerbegebiet „Oberes Eck“ sowie im südöstlichen und südwestlichen Teil an Gemeinbedarfsflächen an.

Die Gemarkung Lengfurt liegt im Naturraum „Mainfränkische Platte“.

Das Plangebiet selbst liegt auf einer Hochfläche oberhalb der Maintalhänge. Es besitzt ein sehr geringes Gefälle von Norden nach Süden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,73 ha.

### **2.2. Nutzung und Vegetation**

Das Areal wird aktuell als Lagerplatz für Baustoffe genutzt, auf ihrem nördlichen Teil befindet sich zusätzlich eine Baustoffausstellung. Die Fläche weist randlich einen älteren Gehölzbestand mit Kiefern, Lärchen und Sträuchern wie Haselnuss und Liguster auf. Zentral befindet sich ein kleiner Ziegenstall mit Auslauf. Zudem sind kleine Gebäude / Schuppen im Plangebiet vorhanden. Die Fläche ist außerhalb der zusammenhängenden Gehölzstrukturen weitestgehend mit Schotter oder kleineren Wegeflächen befestigt.

Das Plangebiet befindet sich am Rand eines Gewerbegebietes. Etwa 100 m südwestlich des Plangebietes beginnt der Hangwald zum Maintal mit naturnahen Laubwaldbeständen, die Teil des LSG „Spessart“ sind.

Im Geltungsbereich befinden sich keine techn. Strukturen (z.B. Trockenmauern, Lese-steinriegel 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.

### **2.3. Auswirkungen auf die Schutzgüter**

#### Klima und Lufthygiene

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

#### Lärm und Licht

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

**Markt Triefenstein, Lkrs. Main-Spessart  
Bebauungsplan Mischgebiet „Oberes Eck“, OT Lengfurt  
Begründung zur Grünordnung mit Umweltbericht**

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 = 0,6) wird der Eingriff in die Abfluss-Situation nur gering sein.

Flora und Fauna

Da durch diese Planung eventuell nach nationalem oder europäischem Recht streng geschützte Arten betroffen sein könnten, wurden zur Beurteilung 2021 Geländebegehungen durchgeführt. Zusätzlich wurde im Dezember 2021 von der Dipl.-Biologin Claudia Pürckhauer, Würzburg, eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse hat Frau Pürckhauer in dem „*Artenschutzrechtlichen Kurzgutachten*“ vom 18.02.2022 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 auf Grund der Festsetzungen 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 zu verringern durch

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

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

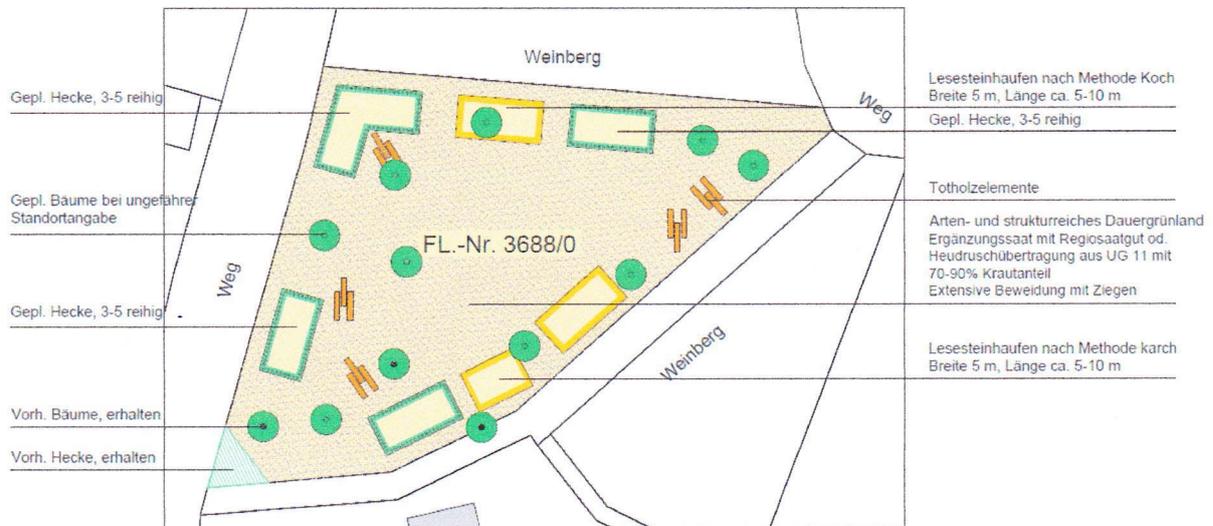
#### 3.2. Maßnahmen

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

Im Plangebiet muss 1 Baum pro 100 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche neu gepflanzt werden. Die Bestandsbäume, die erhalten werden, können dabei in Ansatz gebracht werden.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3688/0, Gemarkung Homburg, wird ein Grundstück mit 0,2072 ha durch die Anlage eines Mosaiks aus verschiedenen Biotopstrukturen ökologisch aufgewertet. Die Festsetzung dazu im Bebauungsplan regelt die Pflanzung von Bäumen und Hecken sowie die Anlage von Strukturen für Zauneidechsen, die Saatgutmischung und die dauerhafte Pflege.

**Markt Triefenstein, Lkrs. Main-Spessart  
Bebauungsplan Mischgebiet „Oberes Eck“, OT Lengfurt  
Begründung zur Grünordnung mit Umweltbericht**



AUSGLEICHSFLÄCHE GEM. FESTSETZUNGEN PKT. 6  
FL.-NR. 3688/0 GEM. HOMBURG  
LAGEPLAN M= 1:500

An den Außengrenzen des Geltungsbereiches muss in den bisher gehölzfreien Abschnitten ein Rahmengrün aus einer 2-5-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 Rahmengrüns zur freien Landschaft hin sollen mit einer Regio-Saatgutmischung (UG 11 Blühwiesen-/Saummischung) eingesät werden. Gartenhäuser, Stellplätze, Lagerflächen, sonstige befestigte Flächen und Kies- bzw. Splittflächen sind innerhalb der Rahmengrünflächen nicht zulässig.

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.

Da die Pflanzung der Bäume nicht nur im Übergang zur freien Landschaft, sondern auch auf dem gesamten Grundstück 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.

Als Ausgleich für evtl. Bau-, Betriebs- und Nutzungsstörungen ist das Ausbringen und der dauerhafte Unterhalt von 4 artgerechten Haselmaus-Kobeln in benachbarten, ungestörten Bereichen als CEF-Maßnahme festgesetzt.

Als Ausgleich für den Verlust von potentiellen Quartieren an Gehölzen oder Gebäuden ist das Ausbringen und der dauerhafte Unterhalt von 3 Fledermauskästen im räumlichen Zusammenhang als CEF-Maßnahme festgesetzt.

**Markt Triefenstein, Lkrs. Main-Spessart  
Bebauungsplan Mischgebiet „Oberes Eck“, OT Lengfurt  
Begründung zur Grünordnung mit Umweltbericht**

Als Ausgleich für den lokalen Verlust von Nistmöglichkeiten an kleineren Gebäuden und Bäumen ist das Ausbringen und der dauerhafte Unterhalt von 3 Nistkästen für höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten in benachbarten, ungestörten Bereichen im räumlichen Zusammenhang als CEF-Maßnahme festgesetzt.

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 Schwarzbrache 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**

##### **4.1. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,73 ha. Der Bebauungsplan weist ein Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,6.

##### **4.2. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBERECHNUNG**

Als Grundlage der nachfolgenden Flächenberechnungen und Auswahl von Ausgleichsmaßnahmen dient der „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in der Fassung von 2003.

**Markt Triefenstein, Lkrs. Main-Spessart  
 Bebauungsplan Mischgebiet „Oberes Eck“, OT Lengfurt  
 Begründung zur Grünordnung mit Umweltbericht**

**4.2.1. FESTLEGUNG DES KOMPENSATIONSFAKTOR**

Die Bestimmung des Kompensationsfaktors erfolgt gem. der entsprechenden Matrix im Leitfaden.

Den derzeitigen Flächennutzungen und dem jeweiligen Bestand entsprechend werden die einzelnen Teilflächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wie in nachfolgender Tabelle aufgelistet in die unterschiedlichen Kategorien eingestuft.

Aufgrund der festgesetzten GRZ bzw. der noch möglichen Flächenversiegelung ergibt sich hinsichtlich der Einstufung der Eingriffsschwere. Daraus errechnet sich dann folgender Kompensationsfaktor und Ausgleichsflächenbedarf:

Tabelle 1		Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs					
Teilfläche	Fläche in ha	Bestand	Bebauung GRZ	Bedeutung (Kategorie)	Eingriffsschwere	Kompensationsfaktor	Fläche x Faktor = Ausgleichsfläche in ha
GESAMTFLÄCHE GELTUNGSBEREICH: 0,73 ha							
Teilfläche 1	0,0490	Grasfläche, Ziegenhaltung	0,6	Kategorie I Oberer Wert	Hoher Grad = Typ A	0,60	0,0294
Teilfläche 2	0,0695	Gehölzbestand	0,6	Kategorie I Oberer Wert	Hoher Grad = Typ A	0,60	0,0417
Teilfläche 3	0,1563	Gehölzbestand	Kein Eingriff	Kategorie III Oberer Wert	Kein Eingriff	0,00	0,0000
Summe Teilfläche 1-3	0,2748						
Teilfläche 4	0,7300 – 0,2748 = 0,4986	Lagerflächen, Stellplätze	0,6	Kategorie I Unterer Wert	Hoher Grad = Typ A	0,30	0,1496
Bedarf Ausgleichsfläche Gesamt							0,2207
Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 3668/0							0,2072

**4.2.2. KOMPENSATION**

Zur Kompensation von Beeinträchtigungen eignen sich besonders Maßnahmen zur Biotopoptimierung, z.B. Nutzungsextensivierungen und/oder die Anlage von Strukturen, die in einem möglichst engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den beeinträchtigten Werten und Funktionen des Naturhaushaltes und Landschaftsbilds stehen. Außerdem muss bei der Auswahl der Flächen beachtet werden, dass nicht anderweitige Störfaktoren die Funktionsfähigkeit beeinträchtigen.

Im Bebauungsplan ist eine auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3688/0 Gem. Homburg eine externe Ausgleichsfläche zur ökologischen Aufwertung ausgewiesen. Dort muss eine Ausgleichsfläche angelegt und dauerhaft unterhalten werden. Vorrangziel ist es, durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland mit Beweidung durch Ziegen) sowie durch die Schaffung von geeigneten Biotopstrukturen eine Verbesserung der Lebensraumausstattung zu erreichen.

Planungsziel:

- Erhöhung der Lebensraumausstattung (Pflanzung von Baumgruppen und Einzelbäumen, Anlage von Heckenstrukturen, Schaffung und Erhalt eines arten- und strukturreichen Dauergrünlands sowie Anlage von Strukturen für Zauneidechsen
- Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes

**Markt Triefenstein, Lkrs. Main-Spessart  
Bebauungsplan Mischgebiet „Oberes Eck“, OT Lengfurt  
Begründung zur Grünordnung mit Umweltbericht**

Planungsinhalt:

Es wird ein Mosaik aus Biotopstrukturen angelegt sowie die dargestellten Einzelbäume, Baumgruppen und Gehölzbestände gem. Planeintrag und den nachfolgenden Artenlisten und Pflanzanweisungen bepflanzt.

Gartenhäuser, Stellplätze, Lagerflächen oder sonstige befestigte Flächen sind innerhalb der Ausgleichsflächen nicht zulässig.

Bepflanzung:

Die Bäume und Hecken sind gem. Planeintrag (ungefähre Standortangabe) unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zum Grenzabstand zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zauneidechsen:

Zur Förderung von Zauneidechsen müssen auf der Ausgleichsfläche folgende Quartierstrukturen für Zauneidechsen gem. der Arbeitshilfe des LfU angelegt werden:

- Lesesteinhaufen nach Methode Karch mit Mindestgrößen 5 m breit, 5-10 m lang und 1 m hoch, mit Hohlräumen und vorgelagertem Sandbett (2m<sup>2</sup> mit Einbaustärke 30 cm)

Mindestanzahl: 3 Stück

- Tothholzelemente (Wurzelstöcke, Reisighaufen und Baumstümpfe)

Mindestanzahl: 5 Stück

Alle Maßnahmen müssen hinsichtlich der Herstellung der Strukturen, der Terminierung und Durchführung gem. den fachlichen Vorgaben in Pkt. 8.2.1 und 8.2.2. der „*Arbeitshilfe zu speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen Zauneidechse, Relevanzprüfung – Erhebungsmethoden – Maßnahmen*“ Stand Juli 2020 des Bay. Landesamtes für Umweltschutz LfU ausgeführt werden.

Ansaat:

Flächen, die derzeit ohne Gras-/Krautaufwuchs sind, sollen als arten- und strukturreiches Dauergrünland angelegt werden. Diese Flächen sollen dazu mit gebietseigenem Regiosaatgut (Ursprungsgebiet 11 -Südwestdeutsches Bergland -, Produktionsraum 7 -Süddeutsches Berg- und Hügelland-) alternativ mit Mahdgut-/Heudruschübertragung von geeigneten Spenderflächen aus dem Ursprungsgebiet 11 eingesät werden. Der Krautanteil der Saatgut-Mischung soll mind. 70 - 90% betragen. Auf der gesamten Fläche darf kein Düngemittel und Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden.

Bodenschutz:

Auf dem Grundstück sollen aus Gründen des Bodenschutzes (Abtrag von Boden durch Erosion) keine Erdbewegungen zur Geländemodellierung durchgeführt werden.

Unterhalt:

In Anlehnung an den Maßnahmenkatalog des „*Managementplans FFH-Gebiet 6123-302 Maintrockenhänge am Kallmuth und am Hübschenberg*“ darf eine Beweidung mit Ziegen oder Schafen nicht als Dauerweide durchgeführt werden. Die Beweidung darf nicht vor dem 1. Juli beginnen und max. 8 Wochen dauern. Im Herbst ist ein zweiter Beweidungsgang möglich. Sofern die Beweidung der Fläche die Hauptnutzungsform ist, so muss eine gelegentliche Nachmahd der Fläche durchgeführt werden.

Alternativ ist als Entwicklungs- und Unterhaltspflege eine jährlich stattfindende zweischürige Mahd möglich. In den ersten 3 Jahren ist der 1. Schnitt nicht vor dem 1.7., in den folgenden Jahren nicht vor dem 15.6. durchzuführen. Der 2. Schnitt darf frühestens 8 Wochen nach dem 1. Schnitt stattfinden. Auf diesen Flächen darf kein Mulchen erfolgen.

**Markt Triefenstein, Lkrs. Main-Spessart  
Bebauungsplan Mischgebiet „Oberes Eck“, OT Lengfurt  
Begründung zur Grünordnung mit Umweltbericht**

**Umsetzung:**

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

Die Funktionsfähigkeit der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist vor der Wirksamkeit des geplanten Eingriffes bzw. vor Beginn der den Eingriff vorbereitenden Maßnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Main-Spessart) nachzuweisen.

**Rechtliche Sicherung:**

Das Grundstück Fl.-Nr. 3688/0 Gem. Homburg ist nicht im Besitz des Markt Triefenstein. Für die Erstellung der Ausgleichsmaßnahme sowie für die Entwicklung, Pflege und Unterhalt der Ausgleichsfläche muss deshalb bis zum Zeitpunkt des Bebauungsplanbeschlusses ein dinglich gesichertes Recht zugunsten des Markt Triefenstein bestehen.

**Funktionale Verknüpfung:**

Da Eingriff und Ausgleich räumlich getrennt sind, wird die funktionale Verknüpfung nach §5 Abs. 23a, § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB planerisch durch die Darstellung und die dazugehörige Festsetzung im Bebauungsplan festgeschrieben.

**Flächenbilanz:**

In der Tabelle 1 zum Kompensationsflächenbedarf wurde eine Ausgleichsfläche von 0,2207 ha errechnet. Die Gesamtgröße der externen Ausgleichsfläche beträgt ca. 0,2072 ha. Der Flächenansatz der Ausgleichsfläche wird mit dem Kompensations-Faktor 1,0 angerechnet.

**Der Eingriff ist fachlich ausgeglichen.**

**V. VERWIRKLICHUNG**

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

Die Funktionsfähigkeit der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie der externen Ausgleichsmaßnahme ist vor der Wirksamkeit des geplanten Eingriffes bzw. vor Beginn der den Eingriff vorbereitenden Maßnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Main-Spessart) nachzuweisen.

Mit dem Bauantrag muss ein Bepflanzungsplan mit Angaben zum Erhalt oder geplanten Rodung von Bestandsbäumen und zum Ersatzbaum gem. Pkt. 3.2 sowie für die festgesetzten Bepflanzungen aus Pkt. 1.3 und 1.4 mit Angaben zur Gehölzauswahl, Pflanzenqualität und Standort eingereicht werden.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Pflanzung von Bäumen und des Rahmengrüns aus Pkt. 1.3. und 1.4 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. 1.4 aufgeführten Maßnahmen müssen bei der Unteren Naturschutzbehörde – LRA Main-Spessart – angezeigt werden.

**VI. ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG**

Bei der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubetreuung einer geeigneten Fachkraft sicherzustellen, dass die Belange des Naturschutzes in allen Phasen der Planung und Ausführung entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften und den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

**VII. 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 etc.) enthalten.

## **VI. UMWELTBERICHT**

### **A. EINLEITUNG**

#### **INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES**

Für das Plangebiet wird die bauliche Nutzung als Mischgebiet angestrebt. Dazu hat der Markt Triefenstein die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.

### **B. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

#### **I. KLIMA und**

#### **II. LUFTHYGIENE**

##### **BESTAND**

Als wichtige Schutzfunktionen dieses Schutzgutes sind vorrangig die Frisch- und Kaltluftbildung, der Kaltluftabfluss, der Temperatenausgleich und die Luftfilterung, d.h. die bioklimatische Ausgleichsfunktion und die Immissionsschutzfunktion zu betrachten.

Allgemein sind bewachsene Freiflächen bedeutsame Kaltluftproduktionsorte, die die Entstehung von nächtlichen Kalt- bzw. Frischluftströmungen verursachen. Diese Strömungen mindern in der Regel lufthygienische und bioklimatische Belastungen in bebauten Gebieten. Die Kaltluftproduktivität ist v.a. abhängig vom Bewuchs der Fläche, sie steigt i.d.R. mit der Menge der transpirierenden Pflanzenmasse an.

Damit ein Kaltluftabfluss stattfinden kann, müssen Leitbahnen vorhanden sein. Dies sind wenig raue Freiflächen, die den lokalen Luftaustausch fördern. Grün- und Ackerland sind geeignete Leitbahnen, während Gehölzriegel oder eng bebaute Siedlungsflächen Austauschbarrieren darstellen können.

Das Planungsgebiet grenzt im Norden und Nordwesten an das bestehende Gewerbegebiet „Oberes Eck“ sowie an die Theodor-Heuss-Straße an. Bereits jetzt ist die Fläche großteils geschottert und wird als Lagerfläche genutzt. Ihre klimasaniäre Bedeutung ist dadurch eingeschränkt.

##### **BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

Vorübergehende Belastungen der Anwohner durch Staubbildung während der Bauphase, die aber zeitlich sehr eng begrenzt sein werden, sind zu erwarten.

##### **ANLAGEN - UND BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

Durch die Bebauung wird die klimasaniäre Wirkung der Fläche sehr geringfügig reduziert.

##### **MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG**

Mit der Festsetzung der GRZ 0,6 wird die bauliche Entwicklung im Geltungsbereich wird die Flächenversiegelung und damit auch der Eingriff in das Schutzgut Klima möglichst geringgehalten.

Im Grünordnungsplan sind Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Bäume sowie zur Neuanlage von Pflanzflächen und Baumpflanzungen enthalten, womit ein Beitrag zum Erhalt und zur Förderung der kleinklimatischen Bedingungen (Beschattung, Staubbildung, Sauerstoffbildung, Verdunstung) geleistet wird. Durch die Festsetzungen von Bebauungs- und Grünordnungsplan werden die Eingriffe in die kleinklimatischen Verhältnisse reduziert.

### **III. EMISSION LÄRM UND LICHT**

#### **BESTAND**

Im derzeitigen Zustand und Nutzungsmodus geht vom Untersuchungsgebiet bereits eine geringe Emissionsbelastung aus. Geräuschemissionen sind durch die angrenzende Straße gegeben.

#### **BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

Es ist mit einer vorübergehenden Störung der unmittelbaren Nachbarn durch Baulärm in geringem Umfang zu rechnen.

#### **ANLAGEN - UND BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

Durch die geplante Nutzung ist mit einer geringen Zunahme von Lärmbeeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung durch den Ziel- und Quellverkehr zu rechnen.

#### **MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG**

Die gemischten Bauflächen werden unter Berücksichtigung ihrer eigenen Schutzansprüche angeordnet, um zu erreichen, dass nur solche Arten von Nutzungen, Betrieben oder Anlagen zulässig sind, die benachbarte Gebiete anderer Nutzungsarten nicht oder nicht wesentlich stören.

Im Bebauungsplan sind Emissionskontingente tags und nachts in dB für Betriebe und Anlagen eingetragen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten sind.

Zur Minderung der Lichtverschmutzung ist im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Beleuchtung von Verkehrsflächen enthalten.

### **IV. ABFALL**

#### **BESTAND**

Durch die bisherige Nutzung wurden in den verschiedenen Einrichtungen im Plangebiet bisher bereits Abfälle erzeugt, die nach den gesetzlichen Vorschriften entsorgt werden.

#### **BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

Während der Bauphase ist mit einem vorübergehenden Anfall von Abfällen aus den verschiedenen Bauarbeiten zu rechnen. Diese werden zeitlich eng begrenzt sein. Die fachgerechte Entsorgung wird im Rahmen der Bauleistungen von den verschiedenen Firmen und Bauherrn übernommen. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

#### **ANLAGEN - UND BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

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.

#### **MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG**

Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen enthalten.

### **V. BODEN UND GEOMORPHOLOGIE**

#### **BESTAND**

Es handelt sich um eine ganz leicht geneigte Fläche mit guten Baugrundeigenschaften. Die Erosionsneigung des Bodens im Plangebiet ist als sehr gering anzusetzen. Vorkommen von kriegsbedingten Altlasten (Kampfmitteln) sind nicht bekannt.

**Markt Triefenstein, Lkrs. Main-Spessart  
Bebauungsplan Mischgebiet „Oberes Eck“, OT Lengfurt  
Begründung zur Grünordnung mit Umweltbericht**

**BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

Mit einer Beseitigung oder Zerstörung von anstehendem Oberboden im Zuge der Bauarbeiten ist nur in Teilbereichen und somit insgesamt in sehr geringem Umfang zu rechnen.

**ANLAGEN - UND BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

Durch die Überbauung von Teilflächen kommt es dort zu einer dauerhaften Verringerung des belebten Oberbodens.

**MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG**

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Umgang mit dem Schutzgut „Boden“, durch die Reduzierung des Bodenverbrauchs (GRZ) und die Versiegelung sowie zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden bei Bauarbeiten. Der anstehende Oberboden muss vollständig abgetragen und bis zur Wiederverwendung gem. DIN 18915 gesichert werden. Damit sowie mit der Reduzierung der Flächenversiegelung in vielen Teilbereichen des Plangebietes und dem Erhalt der Gehölzflächen werden die Eingriffe in Bodenhaushalt in Übereinstimmung mit den „Hinweisen zur Bauleitplanung für das Schutzgut Boden – Vorsorgender Bodenschutz“ erheblich verringert.

**VI. GRUNDWASSER**

**BESTAND**

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes. Durch die bisherige Nutzung erfolgen sehr geringfügige Eingriffe in die Grundwasserneubildungsrate.

**BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

Eine Verunreinigung des Grundwassers durch unsachgemäßen Umgang mit Betriebsstoffen für Baufahrzeuge ist nicht zu erwarten.

**ANLAGEN- UND BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

Auf Grund der möglichen Überbauung von Teilflächen ist für das Plangebiet von einer lokalen, insgesamt äußerst geringfügigen Absenkung der Wasserneubildungsrate auszugehen.

**MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Flächenversiegelung und damit auch die Eingriffe in die Grundwasserneubildung möglichst gering zu halten. Deshalb wurde auch die GRZ mit 0,6 festgesetzt. Durch die unmittelbare Anbindung des Geltungsbereiches an vorh. Verkehrsflächen kann die Erschließung sehr flächensparend erfolgen. Darüber hinaus sind im Bebauungsplan Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses (z.B. Dachbegrünung) und damit zur Versickerung von Niederschlagswasser enthalten.

**VII. OBERFLÄCHEN- UND NIEDERSCHLAGSWASSER**

**BESTAND**

Im Geltungsbereich sind keine dauerhaft wasserführenden Bäche oder Gräben vorhanden. Ebenso gibt es keine Quellhorizonte.

**BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

Es sind keine baubedingten Veränderungen zu erwarten.

#### ANLAGEN - UND BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Das anfallende Schmutzwasser wird nach Anschluss an den bestehenden Kanal der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt. Das anfallende Oberflächenwasser wird in das RÜB für das Gewerbegebiet „Oberes Eck“ eingeleitet. Der geplante Eingriff ist gering und verursacht keine negative Veränderung bei der Abfluss-Situation. Es sind keine Überschwemmungsgebiete von der Planung betroffen.

#### MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan zur Reduzierung des Oberflächenabflusses durch die Ableitung des Oberflächenwassers bei nicht befahrenen Flächen, z.B. Gartenwege, Terrassen) in die belebte Oberbodenschicht angrenzender Vegetationsflächen vorgesehen.

### VIII. FLORA UND FAUNA

#### BESTAND

Grünland im Sinne Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG kommt im Plangebiet nicht vor. Bei den Grünflächen handelt es sich um intensiv genutzten kurzrasigen, artenarmen Vielschnittrasen

##### ➤ **Haselmaus**

Artennachweise der Artenschutzkartierung liegen für das Plangebiet nicht vor; in der großräumigen Region gibt es jedoch Nachweise der Haselmaus.

Auf der Planungsfläche gibt es Haselnuss-Sträucher und beerentragende Sträucher, die Fläche ist zudem über Gehölzbestände auf benachbarten Flächen an die südöstlich in 100 m Entfernung liegende naturnahe Laubwaldfläche angeschlossen sind. Die Lebensraumstrukturen im Planungsgebiet eignen sich sehr gut für ein mögliches Vorkommen der Haselmaus.

Gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden diese Strukturen erhalten und nicht beeinträchtigt, so dass ein mögliches Vorkommen der Haselmaus nicht betroffen sein wird.

##### ➤ **Fledermäuse**

Das Plangebiet bietet auch für Fledermäuse einen hervorragenden Lebensraum. Die in dem artenschutzrechtlichen Kurzgutachten aufgelisteten Arten können zumindest teilweise die im Plangebiet vorkommenden Teillebensräume (Gehölzstrukturen, Offenland und Gewerbegebietsbereiche) nutzen. Sie können die Habitate als Sommer- oder Winterquartiere oder als Transferhabitate aufsuchen oder dort jagen. Der Wirkraum des Planungsvorhabens liegt im bayerischen Verbreitungsgebiet der Arten. Strukturen wie Gehölz- und Strauchreihen können zur Jagd von großer Bedeutung sein oder auch als Orientierungslinien bei Transferflügen. Ein großer Teil dieser Arten jagt zumindest teilweise strukturgebunden. Alles in allem sind die in dem Kurzgutachten aufgelisteten Arten prinzipiell als eingriffsrelevant einzustufen.

Gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden diese Strukturen weitgehend erhalten und nicht beeinträchtigt, so dass mit der Bebauung des Plangebietes keine Population in ihrer Existenz nachhaltig und signifikant betroffen sein wird.

##### ➤ **Amphibien**

Auf Grund fehlender Habitatstrukturen sind keine relevanten Amphibienarten betroffen.

##### ➤ **Reptilien**

Der Planungsraum weist keine ausreichend geeigneten Lebensraumstrukturen, die für die Zauneidechse typisch sind, aus. Da zudem Störungen bzw. Nutzungsintensität auf

**Markt Triefenstein, Lkrs. Main-Spessart  
Bebauungsplan Mischgebiet „Oberes Eck“, OT Lengfurt  
Begründung zur Grünordnung mit Umweltbericht**

der Fläche jetzt schon gegeben sind, ist die Bedeutung des Plangebiets als Lebensraum für Reptilien zu vernachlässigen. Zusätzliche Störungen, Schädigungen oder Tötungen durch das Planungsvorhaben kann man mit ausreichender Wahrscheinlichkeit ausschließen.

➤ **Tagfalter**

Im Eingriffsbereich fehlen Bestände von Wiesenknopf, so dass keine geeigneten Habitatstrukturen für die streng geschützte Tagfalterart Ameisenbläuling vorhanden sind. Auch für den Großen Feuerfalter fehlen entsprechende Strukturen und Vegetationsbestände. Ein Vorkommen dieser Arten ist daher nicht zu erwarten.

➤ **Totholzkäfer**

Ein Vorkommen von Totholzkäfern ist auf Grund der fehlenden Lebensraumstrukturen nicht zu erwarten.

➤ **Avifauna**

Die Fläche ist für siedlungsbewohnende Vogelarten ein Teil ihrer Nahrungshabitate. Im erweiterten Umfeld befinden sich Vegetationsstrukturen mit gleicher oder ähnlicher Ausstattung, so dass ein Ausweichen dieser Vogelarten möglich ist.

Für die Arten des Offenlandes (z.B. Feldlerche, Wiesenschafstelze) ist das Areal auf Grund der Größe, der Lage im direkten Anschluss an vorhandene Wohnbebauung (Silhouettenwirkung) und auf Grund der Flächennutzung nicht als Bruthabitat geeignet.

Der Planungsraum besitzt für Greifvögel nur eine äußerst geringe Bedeutung als Nahrungshabitat. Sie haben großflächigere Nahrungsreviere und verlieren durch die geplante Nutzung nur einen äußerst geringen Bereich. Fortpflanzungsstätten sind nicht vorhanden.

Die bestehenden Hecken- und Gebüschstrukturen sind ein geeigneter Lebensraum für Gebüschbrüter. In diese Strukturen wird gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingegriffen, so dass diese Vogelarten in ihrer Existenz nicht betroffen sein werden.

Die vorhandenen Bäume auf dem Gelände können höhlenbrütenden Vögeln Lebensraum bieten. Entsprechende Eingriffe in den Baumbestand müssen durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeglichen oder verhindert werden. Auf Grund dieser Festsetzungen und auf Grund des Vorkommens von Bäumen mit ähnlicher Ausstattung im erweiterten Umfeld sind diese Arten in ihrer Existenz durch einen Eingriff nicht signifikant und nachhaltig bedroht.

Zusammenfassend beschreibt das artenschutzrechtliche Kurzgutachten, dass alle dort nicht aufgeführten Europäischen Vogelarten gemäß dem bayerischen Verbreitungsgebiet entweder im Wirkraum nicht vorkommen oder die Wirkempfindlichkeit projektspezifisch so gering ist, dass mit auserordnlicher Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

**BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

Durch die Bautätigkeit wird es zu Verlust oder Störung der Vegetationsschicht und von belebtem Boden kommen.

**ANLAGEN - UND BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

Durch die bauliche Nutzung kommt es zu einem dauerhaften Verlust an freier Fläche mit den Vegetationsstrukturen und damit zu einem Verlust von Habitatsstrukturen unterschiedlicher Wertigkeit für verschiedenen Tierarten.

**MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG**

Mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die überbaubare Fläche auf GRZ 0,6 reduziert und die vorhandenen Gehölzstrukturen im

**Markt Triefenstein, Lkrs. Main-Spessart  
Bebauungsplan Mischgebiet „Oberes Eck“, OT Lengfurt  
Begründung zur Grünordnung mit Umweltbericht**

südwestlichen bis südöstlichen Rand des Plangebietes werden dauerhaft erhalten. Damit die Eingriffe in die vorhandenen Vegetationsstrukturen weitgehend minimiert. Zusätzlich enthalten die Festsetzungen zur Grünordnung weitere Aussagen zum Erhalt und Schutz der vorh. Bäume und insbesondere zum Erhalt der Biotopbäume sowie zur Vorgehensweise bei einer notwendigen Rodung. Außerdem sind Festsetzungen zur Eingrünung mit gebietsheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern enthalten. Dadurch werden Habitatsstrukturen erhalten und neue Strukturen geschaffen, die Insekten, Vögeln und Kleinsäugetern als Lebensraum oder Teillebensraum dienen und die die Auswirkungen der Bebauung verringern.

Zusätzlich ist als Ausgleich für evtl. Bau-, Betriebs- und Nutzungsstörungen das Ausbringen und der dauerhafte Unterhalt von 4 artgerechten Haselmaus-Kobeln in benachbarten, ungestörten Bereichen als CEF-Maßnahme festgesetzt.

Als Ausgleich für den Verlust von potentiellen Quartieren an Gehölzen oder Gebäuden ist das Ausringen und der dauerhafte Unterhalt von 3 Fledermauskästen im räumlichen Zusammenhang als CEF-Maßnahme festgesetzt.

Als Ausgleich für den lokalen Verlust von Nistmöglichkeiten an kleineren Gebäuden und Bäumen ist das Ausbringen und der dauerhafte Unterhalt von 3 Nistkästen für höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten in benachbarten, ungestörten Bereichen im räumlichen Zusammenhang als CEF-Maßnahme festgesetzt.

## **IX. LANDSCHAFTSBILD**

### **BESTAND**

Das Plangebiet passt sich derzeit optisch an das angrenzende Gewerbegebiet mit seinen Strukturen an und bildet mit diesem eine Einheit. Es fehlen hier aber derzeit relevante gliedernde und rahmengebende Grünstrukturen (z.B. Einzelbäume oder Gehölzgruppe) auf der Fläche und an abschnittsweise auch an den Außengrenzen. Dies wirkt sich negativ auf das Orts- und Straßenbild aber auch auf das Landschaftsbild aus.

### **BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

Während der Bauphase können sich durch die Baustelleneinrichtungen etc. vorübergehend negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ergeben, die aber auch nur lokal und zeitlich begrenzt und äußerst geringfügig sein werden.

### **ANLAGEN- UND BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild können auf Grund der festgesetzten Nutzungen und Maßnahmen als gering eingestuft werden.

### **MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG**

Mit den Festsetzungen zum Erhalt der Bäume und Gehölzbestände sowie zur Schaffung eines Rahmengrüns und zur Pflanzung zusätzlicher Bäume werden die anlagen- und betriebsbedingten Eingriffe in das Landschaftsbild noch zusätzlich verringert.

## **X. UMWELTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT BEVÖLKERUNG, MENSCHLICHE GESUNDHEIT UND ERHOLUNGSEIGNUNG**

### **BESTAND**

Das Plangebiet wird bisher als Lagerfläche genutzt und haben somit keine Bedeutung als Einrichtung für die Erholung und menschliche Gesundheit.

### **BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

Während der Bauphase kann es vorübergehend zu Auswirkungen auf die Erholungsnutzung für die angrenzenden Grundstücke und Bebauung durch Lärm, Staub und

**Markt Triefenstein, Lkrs. Main-Spessart  
Bebauungsplan Mischgebiet „Oberes Eck“, OT Lengfurt  
Begründung zur Grünordnung mit Umweltbericht**

künstlichen Lichtquellen kommen. Da davon die Abendstunden sowie Sonn- und Feiertage kaum oder gar nicht betroffen sein werden und die Bauarbeiten auf einen überschaubaren zeitlichen Umfang begrenzt sein werden, kann diese Einschränkung als sehr gering angesetzt werden.

**ANLAGEN- UND BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

Es wird nur in geringem Umfang zu anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Erholungsnutzung der unmittelbar angrenzenden Flächen kommen.

**MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG**

Auf Grund der Festsetzungen zu den zulässigen Flächennutzungen (Nutzungseinschränkungen) sowie durch die Festsetzungen zum Erhalt und der Neupflanzung von Bäumen und Hecken werden große Auswirkungen auf die Erholungseignung für das Plangebiet und für die nähere Umgebung vermieden.

**XI. KULTUR- UND SACHGÜTER**

**BESTAND**

Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches oder in unmittelbarer Nachbarschaft dazu vorhanden.

**BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

Es gibt keine baubedingten Auswirkungen auf denkmalgeschützte Objekte.

**ANLAGEN UND BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN**

Es gibt keine anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf denkmalgeschützte Objekte.

**MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG**

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen auf denkmalgeschützte Objekte sind nicht notwendig. Im Bebauungsplan ist ferner die Einschaltung des Landesamtes für Denkmalpflege bei Grabarbeiten, bei denen Bodendenkmäler betroffen sein könnten, geregelt.

**XII. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung würde das Plangebiet wie bisher weiterhin als Lagerfläche genutzt.

**XIII. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH**

Auf die Einzelmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes wurde jeweils bei den einzelnen Schutzgütern eingegangen.

Darüber hinaus muss für diesen Eingriff ein ausreichender Ausgleich insbesondere für den Verlust bisher nicht überbauter Flächen und für den Verlust an Lebensraum für Tierarten erbracht werden.

Im Bebauungsplan ist eine auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3688/0 Gem. Homburg eine externe Ausgleichsfläche zur ökologischen Aufwertung ausgewiesen.

Auf der im Plan dargestellten Fläche muss eine Ausgleichsfläche angelegt und dauerhaft unterhalten werden. Vorrangziel ist es, durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland mit Beweidung durch Ziegen) sowie durch die Schaffung von

**Markt Triefenstein, Lkrs. Main-Spessart  
Bebauungsplan Mischgebiet „Oberes Eck“, OT Lengfurt  
Begründung zur Grünordnung mit Umweltbericht**

geeigneten Biotopstrukturen eine Verbesserung der Lebensraumausstattung zu erreichen.

Planungsziel:

- Erhöhung der Lebensraumausstattung (Pflanzung von Baumgruppen und Einzelbäumen, Anlage von Heckenstrukturen, Schaffung und Erhalt eines arten- und strukturreichen Dauergrünlands sowie Anlage von Strukturen für Zauneidechsen
- Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes

Planungsinhalt:

Es wird ein Mosaik aus Biotopstrukturen angelegt sowie die dargestellten Einzelbäume, Baumgruppen und Gehölzbestände gem. Planeintrag und den nachfolgenden Artenlisten und Pflanzanweisungen bepflanzt.

Gartenhäuser, Stellplätze, Lagerflächen oder sonstige befestigte Flächen sind innerhalb der Ausgleichsflächen nicht zulässig.

Bepflanzung:

Die Bäume und Hecken sind gem. Planeintrag (ungefähre Standortangabe) unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zum Grenzabstand zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zauneidechsen:

Zur Förderung von Zauneidechsen müssen auf der Ausgleichsfläche folgende Quartierstrukturen für Zauneidechsen gem. der Arbeitshilfe des LfU angelegt werden:

- Lesesteinhaufen nach Methode Karch mit Mindestgrößen 5 m breit, 5-10 m lang und 1 m hoch, mit Hohlräumen und vorgelagertem Sandbett (2m<sup>2</sup> mit Einbaustärke 30 cm)

Mindestanzahl: 3 Stück

- Tothholzelemente (Wurzelstöcke, Reisighaufen und Baumstümpfe)

Mindestanzahl: 5 Stück

Alle Maßnahmen müssen hinsichtlich der Herstellung der Strukturen, der Terminierung und Durchführung gem. den fachlichen Vorgaben in Pkt. 8.2.1 und 8.2.2. der „*Arbeitshilfe zu speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung **Zauneidechse**, Relevanzprüfung – Erhebungsmethoden – Maßnahmen*“ Stand Juli 2020 des Bay. Landesamtes für Umweltschutz LfU ausgeführt werden.

Ansaat:

Flächen, die derzeit ohne Gras-/Krautaufwuchs sind, sollen als arten- und strukturreiches Dauergrünland angelegt werden. Diese Flächen sollen dazu mit gebietseigenem Regiosaatgut (Ursprungsgebiet 11 -Südwestdeutsches Bergland -, Produktionsraum 7 -Süddeutsches Berg- und Hügelland-) alternativ mit Mahdgut-/Heudruschübertragung von geeigneten Spenderflächen aus dem Ursprungsgebiet 11 eingesät werden. Der Krautanteil der Saatgut-Mischung soll mind. 70 - 90% betragen. Auf der gesamten Fläche darf kein Düngemittel und Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden.

Bodenschutz:

Auf dem Grundstück sollen aus Gründen des Bodenschutzes (Abtrag von Boden durch Erosion) keine Erdbewegungen zur Geländemodellierung durchgeführt werden.

Unterhalt:

Eine Beweidung mit Ziegen oder Schafen darf nicht als Dauerweide durchgeführt werden. Die Beweidung darf nicht vor dem 1. Juli beginnen und max. 8 Wochen dauern. Im Herbst ist ein zweites Mal eine Beweidung möglich. Sofern die Beweidung der Fläche die Hauptnutzungsform ist, so muss eine gelegentliche Nachmahd der Fläche durchgeführt werden.

Alternativ ist als Entwicklungs- und Unterhaltspflege eine jährlich stattfindende zweischürige Mahd möglich. In den ersten 3 Jahren ist der 1. Schnitt nicht vor dem 1.7., in den folgenden Jahren nicht vor dem 15.6. durchzuführen. Der 2. Schnitt darf frühestens 8 Wochen nach dem 1. Schnitt stattfinden. Auf diesen Flächen darf kein Mulchen erfolgen.

**Markt Triefenstein, Lkrs. Main-Spessart  
Bebauungsplan Mischgebiet „Oberes Eck“, OT Lengfurt  
Begründung zur Grünordnung mit Umweltbericht**

**Umsetzung:**

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

Die Funktionsfähigkeit der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist vor der Wirksamkeit des geplanten Eingriffes bzw. vor Beginn der den Eingriff vorbereitenden Maßnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Main-Spessart) nachzuweisen.

**Rechtliche Sicherung:**

Für die Erstellung der Ausgleichsmaßnahme sowie für die Entwicklung, Pflege und Unterhalt der Ausgleichsfläche muss bis zum Zeitpunkt des Bebauungsplanbeschlusses ein dinglich gesichertes Recht zugunsten des Markt Triefenstein bestehen.

**Funktionale Verknüpfung:**

Da Eingriff und Ausgleich räumlich getrennt sind, wird die funktionale Verknüpfung nach §5 Abs. 23a, § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB planerisch durch die Darstellung und die dazugehörige Festsetzung im Bebauungsplan festgeschrieben.

**XIV. ALTERNATIVEN**

Im Plangebiet ergeben sich auf Grund des Bestandes und der angrenzenden Nutzungen keine alternativen Bebauungskonzepte.

**XV. VEREINBARKEIT DES VORHABENS MIT BELANGEN DES ARTENSCHUTZES**

Für die nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten wildlebenden Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass unter Einbeziehung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen ein Verbotstatbestand vorliegt.

Für die Arten nach FFH-Richtlinie Anhang IV können unter den im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen Verbotstatbestände ebenfalls ausgeschlossen werden. Die Möglichkeit eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG kann ausgeschlossen werden, eine erhebliche Störung der lokalen Populationen liegt nicht vor.

Es wird daher keine Ausnahme gem. § 44 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG für das Vorhaben benötigt.

**C. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

**I. BESCHREIBUNG DER METHODIK**

Der Umweltbericht wurde in Anlehnung an die Broschüre „Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ der Obersten Baubehörde im Bay. Innenministerium aus der Sache heraus entwickelt (verbal-argumentative Ermittlung). Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Als Grundlage für die verbal-argumentative Darstellung und Bewertung wurden die Einschätzungen zu den einzelnen Schutzgütern aus Beobachtungen vor Ort ausgewertet.

**Markt Tiefenstein, Lkrs. Main-Spessart  
 Bebauungsplan Mischgebiet „Oberes Eck“, OT Lengfurt  
 Begründung zur Grünordnung mit Umweltbericht**

**II. ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG**

Bei der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubetreuung einer geeigneten Fachkraft sicherzustellen, dass die Belange des Naturschutzes in allen Phasen der Planung und Ausführung entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften und den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

**III. 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 etc.) enthalten.

**IV. ZUSAMMENFASSUNG**

Von der geplanten Umwidmung der baulichen Nutzung sind die Schutzgüter nicht mit großer Erheblichkeit betroffen. Entsprechende Maßnahmen zum Erhalt der vorh. Bäume, zur Ein- und Durchgrünung, zur Offenhaltung von Boden und zur Versickerung sowie die Schaffung von artenbezogenen Ausgleichsflächen und Schutzmaßnahmen für artenschutzrechtlich relevante Arten minimieren die Auswirkungen. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -verringderung zusammen:

**Tabelle 2 ZUSAMMENFASSUNG SCHUTZGUTBEWERTUNG**

SCHUTZGUT	BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN	ANLAGENBEDINGTE AUSWIRKUNGEN	ERGEBNIS
KLIMA/ LUFTHYGIENE	sehr gering	sehr gering	sehr gering
EMISSION LÄRM + LICHT	sehr gering	sehr gering	sehr gering
ABFALL	keine	keine	keine
BODEN/GEOMORPHOLOGIE	sehr gering	gering	gering
GRUNDWASSER	keine	sehr gering	sehr gering
OBERFLÄCHEN-/ NIEDER-SCHLAGSWASSER	keine	gering	gering
FLORA / FAUNA	mittel	mittel	mittel
LANDSCHAFTSBILD	sehr gering	gering	gering
BEVÖLKERUNG, MENSCHLICHE GESUNDHEIT UND ERHOLUNG	sehr gering	gering	gering
KULTUR- SACHGÜTER	keine	keine	keine