

Teil D

## Gemeinde Mainstockheim



Bebauungsplan "Wunn II"  
mit 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wunn“

Grünordnungsplan

## 1. Rechtsgrundlagen und Anlass

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach der gesetzlichen Definition im Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft – quantitativ, qualitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet – erreicht werden kann; das gemeindliche Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden. Die Gemeinden sind gehalten, Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im Wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Wunn“ weist die Gemeinde Mainstockheim ein ca. 1,03 ha großes Wohngebiet aus. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung erhalten die grünordnerischen Festsetzungen verbindliche Rechtskraft.

## 2. Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im westlichen Ortsbereich von Mainstockheim und umfasst eine Fläche von ca. 1,03 ha. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ortsstraße „An der Wunn“. Es liegt auf der Höhe zwischen von ca. 233 m und 242 m ü. NN. und das Gelände fällt in östliche Richtung hin ab.

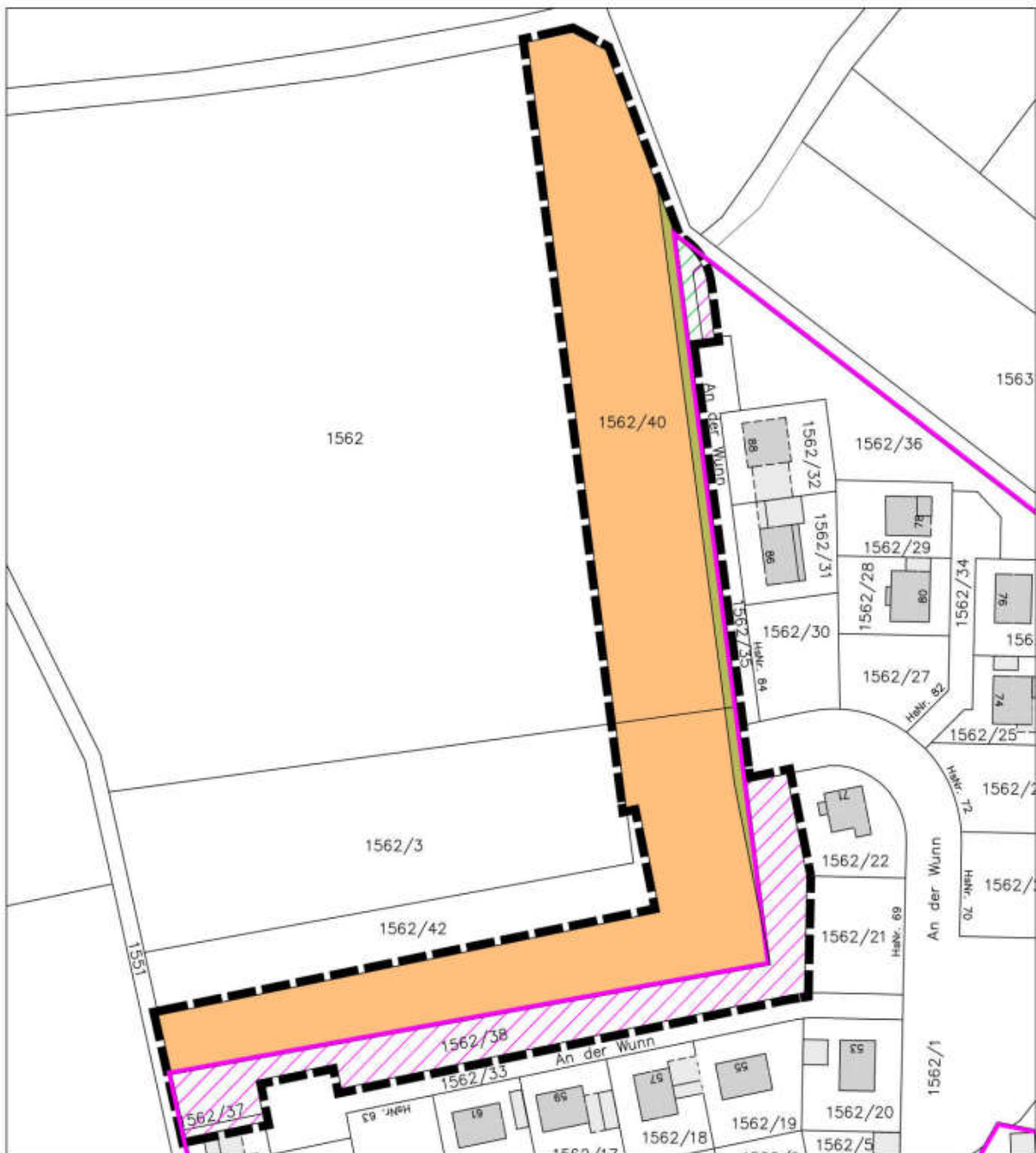
An das Plangebiet schließen im Norden, Osten und Süden bestehende Siedlungsflächen an. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen) an.

Für das Vorhaben ergibt sich folgende Flächenbilanzierung:

|                           | Fläche in ha |
|---------------------------|--------------|
| Wohngebiet Nettobaufläche | 0,8185       |
| Verkehrsfläche            | 0,0932       |
| öffentliche Grünfläche    | 0,1145       |
| gesamt                    | 1,0262       |

### 3. Bestandserfassung

Das Plangebiet ist durch intensiv genutzte Ackerflächen sowie randlich angrenzende Ruderalflächen (Straßennebenflächen) geprägt. Im Plangebiet befinden sich keine Flächen, die im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung erfasst sind.



Bestand (Darstellung ohne Maßstab, genordet)

- *Legende siehe nächste Seite* -

## Legende

|   |  |
|---|--|
|  | Grenze rechtskräftiger B-Plan "Wunn"   |
|  | WA (GRZ 0,35)                          |
|  | Ausgleichsfläche A1 (Extensivgrünland) |
|  | Geltungsbereich "Wunn II"              |
|  | Acker                                  |
|  | Ruderalfläche                          |

Im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wunn“ befinden sich 2.050 m<sup>2</sup>.

Folgende Flächen sind in diesem Bereich betroffen:

|   |                      |
|---|----------------------|
| - Allgemeines Wohngebiet (WA mit GRZ 0,35)                | 1.980 m <sup>2</sup> |
| - Ausgleichsfläche A1 (mit Festsetzung Extensivgrünland): | 70 m <sup>2</sup>    |

Für die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes ergibt sich aufgrund der gleichbleibenden GRZ von 0,35 kein Ausgleichsbedarf. Die betroffene Teilfläche der Ausgleichsfläche A1 (mit Festsetzung Extensivgrünland ist ersatzweise auszugleichen.

Abzüglich der vorgenannten Flächen im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wunn“ verbleiben im Umgriff des Bebauungsplanes „Wunn II“ noch 8.212 m<sup>2</sup> (10.262 m<sup>2</sup> – 2.050 m<sup>2</sup>).

## 4. Grünordnung

### Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen

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

- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe

Je Bauparzelle wird die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe)

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

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

- Die Beläge für die privaten Freiflächen wie Garagen, Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z.B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem herzustellen.

- Im Außenbereich sind insektenfreundliche Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden.

### Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen

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

Pflanzung von 6 Stück Obstbaum-Hochstamm (Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12, z.B. Apfel, Birne, Nussbaum, Kirsche, Zwetschge; virusgetestet; ohne Standortbindung).  
Pflanz- und Reihenabstand ca. 10 m.

Aufgrund der Wüchsigkeit der Kompensationsfläche ist hier eine Saatgutmischung aus der Ursprungsregion 11 für Fettwiese mit einem Kräuteranteil von 30% zu verwenden. Für die Pflege ist eine zweischürige Mahd ab dem 15.06. vorzusehen. Die zweite Mahd ist ab September möglich. In den ersten 3 Jahren kann bei Bedarf eine Aushagerungsschnitt im frühen Mai erfolgen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

## 5. Artenschutz

Gemäß Gutachten Büro ÖAW, Würzburg sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen:

Die Räumung des Oberbodens ist außerhalb der Brutzeit der Feldlerche durchzuführen (Durchführung September bis Ende Februar). Soll die Räumung zu einem anderen Zeitpunkt erfolgen, ist zuvor zeitnah sicherzustellen, dass sich im Eingriffsbereich keine brütenden Vögel befinden.

## 6. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung liegt der Leitfaden der Arbeitsgruppe beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung 2021 zugrunde.

Gemäß dem Leitfaden steht je nach Planungsfall für die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder das vereinfachte Vorgehen oder das Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren) zur Verfügung. Da gemäß der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (s. Leitfaden S. 12) nicht alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können (z.B. bei 1.3 Maß der baulichen Nutzung), wird das Regelverfahren angewendet.

### 6.1 Bestandserfassung und -bewertung

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

| BNT                                     | Wertpunkte (WP) | Fläche in m² |
|---|-----------------|--------------|
| A11 Acker                               | 2               | 7.712        |
| K11 Artenarme Säume und Staudenfluren * | 4               | 500          |
| gesamt                                  |                 | 8.212        |

\* die unmittelbar neben der bestehenden Erschließungsstraße liegenden Flächen werden häufig als Lagerflächen für Baumaterial, Abfälle diverser Art, Rasenschnitt u.ä. genutzt

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

Im Rahmen der Planung werden im Bereich bestehender Ackerflächen öffentliche Grünflächen im Umfang von 1.145 m² ausgewiesen. Auf diesen Flächen wird infolge der Ausweisung als Grünfläche mit einer damit einhergehenden Nutzungsextensivierung eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht. Diese Flächen sind deshalb grundsätzlich nicht als Eingriffsflächen, sondern als Ausgleichsflächen zu werten:

8.212 m² Eingriffsfläche – 1.145 m² Öffentliche Grünfläche = 7.067 m² Eingriffsfläche

### 6.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Für die Wohngebietsflächen wurde die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgelegt.

### 6.3 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf für die Wohngebietsfläche errechnet sich wie folgt:

Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT x Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)

| Bedeutung              | WP | Fläche in m <sup>2</sup> | GRZ  | Ausgleichsbedarf (WP) |
|------------------------|----|--------------------------|------|-----------------------|
| BNT geringer Bedeutung | 3  | 7.067                    | 0,35 | 7.420                 |

Planungsfaktor:

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

Aufgrund der Festlegung folgender Maßnahmen kann der Ausgleichsbedarf um einen Planungsfaktor von jeweils 5 % reduziert werden:

- a) Festsetzung der Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes oder eines Obstbaum-Hochstammes je Bauparzelle
- b) Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Wegen
- c) Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung mit warmweißen LED-Lampen (2700 bis max. 3000 Kelvin)

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen kann der Ausgleichsbedarf somit um einen Planungsfaktor von 15 % reduziert:

|                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| errechneter Ausgleichsbedarf (WP)   | 7.420   |
| abzügl. Planungsfaktor 15 % (WP)    | - 1.113 |
| verbleibender Ausgleichsbedarf (WP) | 6.307   |

Im Rahmen der Planung werden öffentliche Grünflächen im Umfang von 1.145 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Auf den öffentlichen Grünflächen (siehe Festsetzungen unter 4. Grünordnung) wird eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht. Sie werden deshalb als interne Ausgleichsflächen gewertet.

Im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wunn“ befindet sich eine Teilfläche (70 m<sup>2</sup>) der Ausgleichsfläche A1 (mit Festsetzung Extensivgrünland). Infolge der Inanspruchnahme dieser Fläche für den Bebauungsplan „Wunn II“ ist diese ersatzweise auszugleichen. Im Folgenden werden daher nur öffentliche Grünflächen im Umfang von 1.075 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche gewertet:

|                 |  |   |    |
|-----------------|--|---|----|
| Maßnahme        | Anlage eine Streuobstwiese             |   |    |
| Fläche          | 1.075 m <sup>2</sup>                   |   |    |
|                 | BNT                                    | Bezeichnung   | WP |
| Ausgangszustand | A11                                    | Acker   | 2  |
| Prognosezustand | B432                                   | Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland (10 WP) | 9* |
| Aufwertung      |  |   | 7  |
| Ausgleichswert  | 1.075 m <sup>2</sup> x 7 WP = 7.525 WP |   |    |

\* aufgrund der längeren Entwicklungsdauer wird eine Timelag-Abzug von 1 WP berechnet, sodass das Zielbiotop mit 9 WP gewertet wird

Auf den öffentlichen Grünflächen wird der Ausgleichswert von 7.525 Wertpunkten erreicht.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich steht folgende Fläche zur Verfügung:

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 gilt für die Teilfläche im Umfang von 0,1145 ha der Fl.Nr. 1562/40, Gmkg. Mainstockheim (Katasterfläche: 0,4564 ha) folgende Festsetzung:

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

Aufgrund der Wüchsigkeit der Kompensationsfläche ist hier eine Saatgutmischung aus der Ursprungsregion 11 für Fettwiese mit einem Kräuteranteil von 30% zu verwenden. Für die Pflege ist eine zweischürige Mahd ab dem 15.06. vorzusehen. Die zweite Mahd ist ab September möglich. In den ersten 3 Jahren kann bei Bedarf eine Aushagerungsschnitt im frühen Mai erfolgen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

Gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde ist die Kompensationsfläche durch die Gemeinde Mainstockheim an das Ökoflächenkataster zu melden.

Bilanzierung:

Für das Vorhaben werden somit die erforderlichen Ausgleichsflächen bereitgestellt.

aufgestellt: 11.09.2025  
geändert: 08.01.2026  
red. geändert: 05.03.2026

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