

## Gemeinde Grafenrheinfeld Landkreis Schweinfurt

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Maincenter“

### Teil D: GRÜNORDNUNGSPLANUNG

#### BEGRÜNDUNG

Vorentwurf



Martin Beil  
Landschaftsarchitekt BDLA

Johann-Salomon-Straße 7  
97080 Würzburg

Tel. 0931 / 287244  
[info@mb-landschaftsplanung.de](mailto:info@mb-landschaftsplanung.de)

Stand: November 2025

Bearbeitung:  
Martin Beil, Dipl.-Ing. Landespflege (TU)  
Landschaftsarchitekt

## **INHALTSÜBERSICHT**

<b>A)</b>	<b>VORBEMERKUNGEN - LAGE.....</b>	<b>3</b>
<b>B)</b>	<b>NATÜRLICHE VORGABEN.....</b>	<b>4</b>
1.	Unbelebte Faktoren des Naturhaushaltes .....	4
2.	Belebte Faktoren des Naturhaushaltes: Pflanzen- und Tierwelt .....	5
3.	Landschaftsbild.....	6
<b>C)</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD - VERMINDERUNG UND VERMEIDUNG .....</b>	<b>6</b>
<b>D)</b>	<b>ERMITTLEMENT DES NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICHSBEDARFES* ..</b>	<b>8</b>
<b>E)</b>	<b>FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH DES EINGRIFFS.....</b>	<b>10</b>
Anlage 1	13	
ANLAGE 2	14	

## A) VORBEMERKUNGEN - LAGE

Der Änderung (und Erweiterung) des Bebauungsplans wird mit integrierter Grünordnungsplanung aufgestellt.

Die Änderung des Bebauungsplans wird durch ARZ-Ingenieure GmbH & Co.KG (Würzburg) erstellt.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Grafenrheinfeld unmittelbar südlich der Brückenstraße (St 2277) am Brückenkopf der Mainbrücke nach Bergheinfeld.

Es umfasst ehemals landwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen südlich der Brückenstraße für den zwischenzeitlich errichteten Einkaufsmarkt incl. der für Ausbau des Kreisverkehrs benötigten Flächen sowie neu die Fläche für das geplante Sondergebiet „Drogerie“

Der Änderungsbereich beinhaltet die Flurstücke 3888/16 und 4259 sowie Teilflächen der Flurnummern 3885, 3885/2, 3885/4, 3890/32, 3888/1, 3888/15, 3888/17, 3890/41, 3890/66 und 4269/1 der Gemarkung Grafenrheinfeld (

Neu hinzu kommt eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 4269/1 mit 1.663 m<sup>2</sup>.

Der Änderungsbereich nimmt incl. des Erweiterungsbereichs neu 17.473 m<sup>2</sup> Fläche ein.

Den Eingriffsgrundstücken des Bebauungsplans für das Sondergebiet „großflächige Einzelhandelsbetriebe (EH) sind 4 externe naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen bzw. „vorgezogene (CEF-) Ausgleichsmaßnahmen“ für den besonderen Artenschutz zugeordnet.

Hinzu kommt eine weitere externe Ausgleichsfläche im Stadtgebiet von Kitzingen.

Festgesetzt sind im Wesentlichen Verkehrsflächen (mit Grünflächen als Straßenbegleitgrün) und das Sondergebiet (EH) mit einer Grundflächenzahl von 0,8, für das Sondergebiet „Drogerie“ neu eine GRZ = 0,85.

Die Grünordnungsplanung, bearbeitet von Martin Beil (Landschaftsarchitekt BDLA), ist in den Bebauungsplan als rechtsverbindlicher Bestandteil integriert mit:

- zeichnerischen Festsetzungen incl. Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes und Hinweisen,
- textlichen Festsetzungen und Hinweisen,
- Begründung.

Mit der Grünordnungsplanung sind zu erfassen, zu bewerten und darzustellen:

- Bestand und Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild,
- Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung negativer Auswirkungen,
- Maßnahmen zur Kompensation unerwünschter, unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Mit der Grünordnungsplanung und ihren Inhalten weist die Gemeinde Grafenrheinfeld nach, wie sie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anwendet und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege berücksichtigt. Die notwendigen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen werden – nach derzeitigem Planungsstand - im Baugebiet und an dieses angrenzend nachgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

## **B) NATÜRLICHE VORGABEN**

### **1. Unbelebte Faktoren des Naturhaushaltes**

#### **Naturräumliche Lage**

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet im Maintal innerhalb des „Schweinfurter Beckens“ als Teil der „Mainfränkischen Platten“.

#### **Relief**

Das Plangebiet liegt auf einer Niederterrasse des Maintals in der Mainaue auf etwa 204 – 206 m DHHN2016.

Es wurde durch die Eindeichung des Mains und den Straßendamm der Mainbrücke (ca. 209 m DHHN2016), auf den sich auch die geplante Erschließung des Plangebiets erstreckt, von der Mainaue räumlich abgetrennt.

#### **Gestein, Böden**

Im Plangebiet stehen auf dem jüngeren und älteren Flussterrassen des Mains die Auenablagerung aus Sanden und Kiesen (z.T. unter Flusslehm oder Flussmergel) an.

(s. Geologische Karten v. Bayern, 1:25.000 – Bayernatlas). Hinzu kommen die künstlichen Auffüllungen durch Flussdeich, Straßendamm und zwischenzeitlich den bestehenden Einkaufsmarkt.

Bindige Lockergesteine wechseln mit nichtbindigen Lockergesteinen aus undifferenzierten quartären fluviatilen Ablagerungen.

Die mittlere Tragfähigkeit als Baugrund ist wechselhaft und oft wasserempfindlich. Der Untergrund ist frost- und setzungsempfindlich und z.T. nur eingeschränkt befahrbar.

Es haben sich im Plangebiet fast ausschließlich braune Auenböden (Vega) aus (kiesführendem) Sand entwickelt. Südlich schließen sich Braunerden aus Schluffen bis Lehmen über Sand an. (s. Bodenübersichtskarte Bayern M. = 1:25.000; Bayernatlas).

Gemäß Bodenschätzung befanden sich im Gebiet ertragreiche sandige Lehme mit einer Bodenzahl von 77. In der Mainaue schließen lehmige Sande geringerer Ertragsfähigkeit an (Bodenzahl 44).

(aus: Umweltatlas Bayern - Geologie und Bayernatlas Plus „Bodenschätzung“).

Im Bereich des Hochwasserdeichs, des Brückenkopfs und Straßendamms stehen ausschließlich veränderte Böden über Auffüllungen an.

Die Puffer- und Sorptionsfähigkeit der sandigeren Böden ist durchschnittlich bis gering, die Wasserdurchlässigkeit der anstehenden sandigen Lehme und lehmigen Sande sowie des Untergrunds wird als wenig durchlässig eingestuft (s. GMP 2020 – Geotechnischer Bericht). Die sandigen Lehme weisen eine höhere Sorptions- und Pufferfähigkeit auf, die mit Zunahme der sandigen Korngröße abnimmt.

Zwischenzeitlich sind die Böden im Bereich des Einkaufsmarkts und dessen Erschließung überbaut, versiegelt und / oder abgetragen. Die ursprünglichen natürlichen Böden und deren Funktionen sind beseitigt.

#### **Altlasten**

sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bei den geotechnischen Sondierungen (GMP 2020) wurden teilweise erhöhte Sulfatgehalte festgestellt.

#### **Kampfmittel**

Es wurde eine Kampfmittelvorerkundung (Luftbilddatenbank 2020) durchgeführt. Demnach ist für das Gebiet eine „potentielle Kampfmittelbelastung“ ermittelt. Eine Konsultation eines Fachplaners bzw. einer Fachfirma wird bei weiteren Arbeiten

empfohlen.

Es wurde bislang keine konkrete Kampfmittelerkundung durchgeführt.

### **Klima**

Der Raum ist durch trocken-warmes Klima geprägt.

Die mittlere Niederschlagsmenge liegt bei ca. 600 mm im Jahr. Die Jahresdurchschnittstemperatur bewegt sich mit steigender Tendenz um 9° C.

Bayerisches Landesamt für Umwelt:

Der Klimawandel in Bayern. Regionalbericht Unterer Main.

Tendenziell ist bis 2050 eine geringe Abnahme der Niederschlagsmenge im Sommerhalbjahr und –zunahme in den Wintermonaten zu erwarten.

Die heißen Sommertage werden zu- und die Frosttage abnehmen. Die durchschnittliche Temperaturerhöhung wird um 0,9 – 1,9° C prognostiziert,

Das Plangebiet liegt im Maintal, in dem großräumiger Luftaustausch und Durchlüftungen bebauter Gebiete stattfinden. Es liegt innerhalb eines Gebiets mit höherer Gefährdung durch Inversionswetterlagen.

Der lokale Luftaustausch ist durch den Brückendamm und den Hochwasserdeich bereits eingeschränkt.

Mit dem Verkehr auf der Staatstraße sind lokal erhöhte Luftbelastungen (Staub, Abgase) verbunden.

### **Wasserhaushalt**

Die mittlere Verdunstung liegt bei unter 300 mm / Jahr.

Im Sommer kommt es zu ariden Verhältnissen. Die geringe Grundwasserneubildung liegt zwischen 50 und 100 mm / Jahr.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten / Hochwassergefahrenflächen.

Das Gelände entwässert flächig nach Süden bzw. Westen zum Main hin.

Mit höher anstehendem Grundwasser ist zeitweise zu rechnen. Die Deckschicht darf daher nicht durchstoßen werden. Eine Versickerung ist daher nicht möglich. Der Grundwasserstand, der mit dem Wasserspiegel des Mains korreliert, wurde bei geotechnischen Sondierungen etwa 1,7 – 2,3 m unter Geländeoberkante festgestellt. (GMP 2020 – Geotechnischer Bericht)

Das Gebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers „Quartär Grafenrheinfeld“ und liegt außerhalb von Karstgebieten.

Der Auenfunktionsraum ist überwiegend stark beeinträchtigt.

## **2. Belebte Faktoren des Naturhaushaltes: Pflanzen- und Tierwelt**

### Vegetation - Pflanzen

Das Plangebiet war einerseits durch die Grünflächen der Nebenflächen der Staatsstraße mit Brückenkopf und andererseits durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Heute befinden sich dort ein Einkaufsmarkt mit Parkplatz mit Baumpflanzungen und der neue Kreisverkehr mit Erschließungszufahrt sowie neu angelegte Grünflächen.

Auf der Erweiterungsfläche (Drogeriemarkt) hat sich durch Nutzungsaufgabe eine Ackerbrache entwickelt.

### Tierwelt

Die im Rahmen des Baus des Einkaufsmarkts und des Kreisverkehrs erst kürzlich (im Jahr 2023) neu entstandenen Grünflächen sind derzeit insbesondere für die Avifauna noch ohne besondere Bedeutung.

Die Ackerbrache und ältere Grünflächen dienen insbesondere Insekten (Schmetterlinge, Heuschrecken, Spinnen, Hautflügler, ...) als Lebensraum.

Die unverändert verbliebenen Böschungsflächen der Staatstraße sind weiterhin als Lebensstätten der Zauneidechse einzuschätzen.

Bei mehreren Begehungen des Erweiterungsbereichs (Ackerbrache, Grünstreifen) wurden dort bei geeigneten Witterungsbedingungen keine Zauneidechsen festgestellt. Vorsorglich sind dort Vergrämungsmaßnahmen (Kurzmahd) und Schutzzaun gegen Einwanderung durchgeführt.

### 3. Landschaftsbild

Das Planungsgebiet besitzt aufgrund der optischen Vorbelastungen durch die Lage am Siedlungsrand, an aufgedämmten Verkehrsflächen und gewerblichen Flächen im Süden nur eine geringere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Der Bezug zum Main ist durch dessen Eindeichung unterbrochen.

Der Deichweg wird allerdings rege von Spaziergätern und Radfahrern genutzt und erschließt die offene südliche Feldflur als Erholungslandschaft.

Der Erweiterungsbereich ist durch bestehende Gehölze nach Westen hin optisch weitgehend abgeschirmt.

## C) AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD - VERMINDERUNG UND VERMEIDUNG

Die wesentlichen negativen Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt, seine Faktoren und deren Wechselwirkungen entstehen durch die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf das Sondergebiet „Drogerie“ mit 1.705 m<sup>2</sup> Fläche

(Anmerkung: 1.663 m<sup>2</sup> Fläche sind davon unbeplant, etwa 42 m<sup>2</sup> überschneiden sich mit dem bestehenden Sondergebiet):

- Neuversiegelung und Neubebauung,
- Verlust und Störung von Lebensräumen (Ackerbrache, bestehende Grünflächen des Sondergebiets „Einkaufsmarkt“)
- Veränderungen des natürlichen Geländes (geplante Auffüllungen).

Sie führen zu Belastungen des Naturhaushalts und dessen natürlicher Regelungsleistungen bzw. natürlicher Leistungsfähigkeit.

Hinzu kommt die nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes gegenüber dem heutigen Zustand.

Es wird davon ausgegangen, dass sich innerhalb der bestehenden und errichteten Sondergebiets- und Verkehrsflächen keine neuen, wesentlichen Auswirkungen ergeben.

### **Versiegelung, Überbauung und Veränderung des Bodens / Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und Lokalklimas**

Die wesentlichen Auswirkungen treten mit der Errichtung von Gebäude und Parkplatz bzw. Erschließung mit Kreisverkehr in Form der Versiegelung auf, u.a. durch

- Unterbindung des Gasaustausches Boden - Luft mit Unterbindung der natürlichen Regelungsleistungen des Bodens.
- Inaktivierung von Bodenleben - Verlust von Lebensraum.
- potentielle Abflussverstärkung des Niederschlagswassers mit Verstärkung von Hochwasserspitzen, Verminderung der Grundwasserneubildung.
- Verlust von Kaltluftentstehungsfläche und Vegetationsfläche mit lokalklimatisch ausgleichender Wirkung.

Durch die mögliche Bebauung des bestehenden Sondergebiets (EH) ergibt sich aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 eine potentielle Wiederversiegelung oder Überbauung (ca. 10.300 m<sup>2</sup> x 80 %) von bis zu ca. 8.240 m<sup>2</sup>. Mindestens 1.030 m<sup>2</sup> verbleiben als unversiegelte Vegetationsfläche (im Sinn

von Art. 7 BayBO). Hinzu kommen noch zusätzliche Versiegelungen durch erfolgte Erweiterung von Verkehrsflächen im Umfang von ca. 430 m<sup>2</sup>.

Neu und zusätzlich versiegelt und überbaut werden können im neuen Sondergebiet „Drogerie“ (Erweiterungsbereich) max. ca. 1.414 m<sup>2</sup> (GRZ = 0,85) Fläche. Hier verbleiben mind. ca. 250 m<sup>2</sup> unversiegelte Vegetationsfläche.

Das bestehende Gelände des Erweiterungsbereichs wird im auf eine Höhe von bis zu ca. 1 m aufgefüllt. Der Höhenunterschied zur Staatstraße ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze durch Stützmauern abgefangen.

Vermeidung, Minderung des Eingriffs:

- ⇒ *Empfehlung von teilversickerungsfähigen Belägen, soweit dies mit wasserwirtschaftlichen Vorgaben vereinbar ist,*
- ⇒ *Behandlung des Oberbodens nach den einschlägigen DIN Normen,*
- ⇒ *Sicherung / Entwicklung belebter Oberbodenflächen als Vegetationsfläche auf den nicht überbauten Flächen.*
- ⇒ *Beschränkung der (teil-)versiegelten Fläche auf das aufgrund der Nutzung erforderliche Minimum,*
- ⇒ *Anpflanzung von Bäumen und Hecken sowie Anlage und Unterhaltung von Vegetationsflächen mit lokalklimatischer Ausgleichswirkung.*

**Verlust, Teilbeseitigung, potentielle Störung von Lebensräumen für Flora und Fauna**

Auf den (neuen) Eingriffsflächen des Bebauungsplans gehen Wuchsorte von Pflanzen der Ackerbrachen bzw. Rasenflächen (bestehender angesäter Grünstreifen) neu im Umfang von bis zu weiteren ca. 1.900 m<sup>2</sup> Fläche durch Versiegelung, Überbauung, Abtrag oder Auffüllung verloren.

Zudem entfallen auch Lebensräume von Tieren (hier: Boden brütende Vögel, Kleinsäugetiere, Insekten wie Schmetterlinge, Hautflügler, Schwebfliegen, Heuschrecken, Laufkäfer, ...) im selben Umfang.

Die dort vorkommenden Tiere und deren Fortpflanzungsstadien werden dabei entfernt.

Die Wuchsorte von Pflanzen und Lebensräume von Tieren werden teilweise durch wiederhergestellte Vegetationsfläche (Hecken, bodendeckende Gehölz- und Staudenpflanzungen, Baumpflanzungen, Wiesen- und Rasenflächen) ersetzt (ca, 250 m<sup>2</sup>).

Vermeidung, Minderung des Eingriffs:

- ⇒ *Erhaltungsgebot von Straßenbegleitgrün mit Hecken, Gebüschen, Rasen*
- ⇒ *Pflanzgebot von 34 (bisher 32) hochstämmigen Bäumen und 160 lfm (bisher 200 lfm) 1-2-reihiger landschaftlicher Hecken im Bereich des bisherigen Geltungsbereichs sowie*
- Pflanzgebot von 2 hochstämmigen Bäumen und 40 lfm 1-reihiger landschaftlicher Hecken im Erweiterungsbereich.*

**Landschaftsbild**

Trotz der optischen Vorbelastungen durch angrenzende Straße, bestehenden Einkaufsmarkt mit Parkplatz, Siedlung und Gewerbe sowie durch bestehende Auffüllungen durch Straßendamm und Hochwasserschutzdeich ist das Vorhaben mit Auswirkungen auf das Ortsbild verbunden. Diese entstehen durch die neu ermöglichte Bebauung.

Mit den Pflanzgeboten hochstämmiger Bäume, landschaftlicher Hecken ist eine gewisse innere Durchgrünung des Plangebiets und Einbindung „nach außen hin“ mög-

lich. Durch Erhaltungsgebote sind Teile bestehender Gehölzstrukturen insbesondere zur nördlichen Wohnbebauung hin gesichert.

Das Ortsbild wird in anderer Weise wieder hergestellt.

Vermeidung, Minderung des Eingriffs:

- ⇒ *gebietsinterne Erhaltungs- und Pflanzgebote,*
- ⇒ *Beschränkung der Bauhöhen auf ca. 8 m über bestehendem Gelände.*

**D) ERMITTLEMENT DES NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICHSBEDARFES\***

Die bisherige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgte in Anlehnung an den (alten) Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bau- leitplanung (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Stand 2003).

Die eine Ausgleichserfordernis auslösende Eingriffsfläche umfasste ca. 11.700 m<sup>2</sup>. Etwa 4.130 m<sup>2</sup> Fläche im Geltungsbereich waren bereits versiegelt oder blieben von unmittelbaren Eingriffen in die Fläche unberührt (Flächen mit Erhaltungsgeboten). Es wurde ein Ausgleichsbedarf von 6.572 m<sup>2</sup> Fläche ermittelt.

Die zugeordneten Ausgleichsflächen A1 – A4 und Ausgleichsmaßnahmen sind er- folgt.

Die Erweiterung um das Sondergebiet „Drogerie“ löst einen neuen zusätzlichen Ausgleichsbedarf aus. Zu dessen Ermittlung wird der „neue“ Leitfaden zur Anwen- dung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Stand 2003) herange- zogen. Dieser orientiert sich neu an der Bewertung der BayKompV (2013) mit der Ermittlung eines Ausgleichsbedarfs nach Wertpunkten, die mit Entwicklung der Ausgleichsfläche nachzuweisen sind.

**Bestand und Bewertung**

Der Erweiterungsbereich, vormals Ackerland, ist seit Errichtung des Einkaufsmarkts brachgefallen. Er wird daher als Ackerbrache (A2 – BayKompV) mit geringerer Be- deutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst und bewertet.

Es erfolgt ein Ansatz des Mittelwerts der Bewertungsstufe mit 3 Wertpunkten.

**Intensität der Eingriffswirkung (Eingriffsschwere)**

Als Kriterium für die Eingriffsschwere wird gemäß Leitfaden die zulässige Grundflä- chenzahl (hier: 0,85) als Beeinträchtigungsfaktor herangezogen.

**Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Die neu vom Eingriff betroffene Fläche der Ackerbrache umfasst 1.663 m<sup>2</sup>.

Es ergibt sich ein Ausgleichbedarf von 1.663 m<sup>2</sup> x 3 WP x 0,85 Beeinträchtigungs- faktor = 4.241 Wertpunkte.

Der Ausgleichsbedarf kann durch den sog. Planungsfaktor (max. 0,2) gemindert werden.

Es wird ein Planungsfaktor von 0,1 angesetzt. Dieser begründet sich durch:

- + Pflanzgebote von hochstämmigen Bäumen (mind. 2 Stück)
- + Pflanzgebote von Heckengruppen (ca. 40 Ifm)
- + „insektenfreundliche Beleuchtung“.

Dies entspricht einer Minderung des Ausgleichsbedarfs von 4.241 Wertpunkten um 424 Wertpunkte auf 3.817 Wertpunkte.



Lageplan  
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung  
Bestand – Bewertung – Eingriff  
M. = 1:1.000

**LEGENDE**

**Bestand - Bewertung \***

- ohne Eingriffswirkung:
- Asphaltbelag Straße /Gehweg
- Schotterwege - Bankett

**Biotope- / Nutzungstypen geringer Bedeutung**

- Acker
- Straßenbegleitgrün (Fasenflächen, jüngere Gehölze)
- Grünweg
- Ackerbrache

**Biotope- und Nutzungstypen mittlerer Bedeutung**

- Gras- und Krautflur - nitrophil
- Gehölze und Gebüsche mit Anteilen von Robinien (> 30 Jahre) - straßenbegleitend

\* nach dem Bayerischen Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung (Stand Dezember 2021)

**Eingriffsflächen**  
**Eingriffsschwere Typ A - höherer Versiegelungs- und Nutzungssgrad \***

Flächen höherem Versiegelungs- und Nutzungssgrad (GRZ = 0,85) - Erweiterungsbereich

**Hinweise**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
 Flächen ohne Eingriff / ohne neue Eingriffsanbindung (bestehende Verkehrs- und Sondierungsflächen)

Tab.: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Code BayKompV	Bioto- und Nutzungstyp	Fläche m <sup>2</sup>	Wertpunkte BayKompV	Beeinträchtigungs faktor GRZ = 0,8	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten
A2	Ackerbrache	1.663	3	0,85	4.241
Sa.		1.663			<b>4.241</b>
abzüglich Planungsfaktor 0,1					- 424
<b>Summe Ausgleichsbedarf 1) WP</b>					<b>3.817</b>

## E) FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH DES EINGRIFFS

### Nachweis der Ausgleichsfläche

Der Kompensationsbedarf von 3.817 Wertpunkten soll auf der externen Ausgleichsfläche Fl.Nr. 4933 (Gmkg. Kitzingen) nachgewiesen werden. Diese befindet sich im gleichen Naturraum „Mainfränkische Platten“ (D56) wie die Eingriffsfläche.

Der südliche Teil des Flurstücks (ca. 2.090 m<sup>2</sup>) soll den Eingriffen des Bebauungsplans „Einkaufen am Lochweg“ der Stadt Kitzingen, derzeit in Aufstellung befindlich, zugeordnet werden.

Eine nördliche Teilfläche des Flurstücks wird den Eingriffen des Bebauungsplans (Gemeinde Grafenrheinfeld) zugeordnet.

### Ausgleichsfläche A5 „Am Rodenbach“

(südliche) Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 4933 (Gmkg. Kitzingen) – Teilfläche 636 m<sup>2</sup>

Lage im Naturraum „Mainfränkische Platten“ (D56) und Mittleres Maintal / Maintalhänge (133-B) sowie innerhalb des ABS-P-Schwerpunktgebiets „Unterfränkische Sande“ sowie gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen innerhalb einer „Gebietskulisse“ als übergeordneter Rahmen für „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie eines Bereichs zur „Schaffung extensiv genutzter Pufferstreifen um empfindlichen Biotopstrukturen herum“ und angrenzend an einen Bereich zur „Schaffung von durchgängigen Verbundachsen für Biotope feuchter Standorte in Tallagen und Bachauen“ (hier: Rodenbach).

Die Ausgleichsfläche ist bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Sie weist eine geringere Bodenqualität (Bodenwert 38; Ackerwert 35 – unterhalb des Durchschnittswerts des Landkreises Kitzingen mit 50) und somit auch eine geringe Ertragsfähigkeit (lehmiger Sand, diluvial – eiszeitliche Flugsande, Braunerde) auf. Sie besitzt damit Potential zur Entwicklung von artenreicherem, magerem Grünland (z.B. Salbei-Glatthaferwiese mit Magerkeitszeigern sandiger Wuchsarten), das auch gelegentlich von Main oder Rodenbach überschwemmt werden kann.

Lage im Hochwassergefahrenbereich HQ 100 und festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains.

Westlich schließt ein „Trimm-Dich-Pfad“ an.

### Entwicklungsziel:

- ⇒ Entwicklung artenreichen Extensivgrünlands (mäßig extensiv genutzt) (entsprechend Biotoptyp G212 BayKompV)  
636 m<sup>2</sup> / 3.817 WP Ausgleichswert

Maßnahmen:

- + Umwandlung von Ackerland in extensiv genutztes Grünland durch Ansaat mit Saatgut „aus gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 11: Südwestdeutsches Bergland) oder Mahdgutübertragung (z.B. Heudruschsaat / Heumulchsaat) aus geeigneten Spenderflächen (magere Wiesen);

Pflege und Entwicklung:

- 1-2 schürige Mahd mit Mähgutentnahme; Extensivbeweidung nach Erreichen des Entwicklungsziel zulässig.
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel (Ausnahme: Regulierung von unerwünschten Neophyten im Einvernehmen mit zuständiger Fachbehörde).

Vollzugfrist:

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beginn des Eingriffs zu vollziehen.

Nachweis des Ausgleichsbedarfs:

Die Ausgleichsfläche ergibt einen Ausgleichswert von 3.817 Wertpunkten.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird damit abgedeckt.

Die Ausgleichsfläche ist den Eingriffsflächen für die Dauer des Eingriffs zugeordnet. Sie wird als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Berücksichtigung agrarstruktureller Belange

Eine Betroffenheit agrarstruktureller Belange gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 3 BNatSchG (i.d.R. bei >3 ha für Kompensationsmaßnahmen beanspruchter landwirtschaftlicher Fläche) liegt hier wegen der beanspruchten Flächengröße von 0,2085 ha nicht vor.

Die Ackerzahl der Kompensationsfläche liegt mit 35 deutlich unter dem landkreisweiten Durchschnitt von 50. Eine Betroffenheit bezüglich § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 3 BNatSchG ist hier daher nicht gegeben.



Abb.: Lageplan der Ausgleichsfläche

Der Eingriff gilt damit als naturschutzrechtlich ausgeglichen.

Oberdürrbach, den 10.11.2025

Martin Beil  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Johann-Salomon-Straße 7  
97080 Würzburg  
Tel. 0931 / 287244  
[info@mb-landschaftsplanung.de](mailto:info@mb-landschaftsplanung.de)

## Anlage 1

### **Liste standortgerechter, heimischer Baum- und Straucharten**

(Auswahl nach der potentiellen natürlichen Vegetation und der realen Vegetation)

(S) Verwendung nur als Straßenbaum im Bereich der Parkplätze und Straßenräume auch in ähnlichen, stadtklimatoleranteren Arten und Sorten in Anlehnung an die Empfehlung der ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter (GALK).

#### **1. Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe):**

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn (S)
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn (S)
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde (S, z.B. "Rancho", "Greenspire",...)

#### **2. Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):**

Acer campestre	- Feld-Ahorn (S, z.B. "Elsrijk")
Alnus spaethii	- Purpur-Erle (S)
Carpinus betulus	- Hainbuche
Liquidambar styraciflua	- Amberbaum (S)
Ostrya carpinifolia	- Hopfenbuche (S)
Prunus avium	- Vogelkirsche (S, z.B. "Plena")
Pyrus calleryana "Chanticleer"	- Stadtbirne
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Ulmus Hybriden	- Ulme (S, z.B. "Lobel").

#### **3. Baumarten III Ordnung (bis ca. 12 m Höhe)**

Acer monspessulanum	- Franz. Ahorn
Amelanchier lamarckii	- Felsenbirne
Fraxinus ornus	- Blumen-Esche
Crataegus spec.	- Pflaumendorn, Apfeldorn, Rotdorn, ...
Prunus spec.	- Zierkirschen
Sorbus spec.	- Vogelbeere, Mehlbeere (S, z.B. Sorbus intermedia)

außerdem (Wild-) Obstbäume (hochstämmig) auf Ausgleichsgrundstücken in geeigneten Lokalsorten

Speierling (Sorbus domestica), Walnuß (Sämlinge oder Veredelungen)

#### **4. Straucharten (unter 10 m) – gebietseigene Herkunft für landschaftliche Hecken**

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus spec.	- heimische Weißdorne	Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen (+)
Ligustrum vulgare	- Liguster	Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehdorn	Rosa spec.	- heim. Heckenrosen
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Ergänzend am Einkaufsmarkt / Drogeriemarkt möglich:

Amelanchier ovalis (Felsenbirne), Ligustrum vulgare (Liguster in Sorten), Lonicera xylosteum „Claveys Dwarf“ (Zwerg-Heckenkirsche), Ribes alpinum, Ribes aureum (Wild-Johannisbeeren), Syringa vulgaris (Wildflieder), Cornus mas (Kornelkirsche)

Vorkommensgebiet 5.1, soweit gebietsheimisch, Süddt. Berg- und Hügelland

## ANLAGE 2

### WIESENFLÄCHEN - SAATGUTMISCHUNG

#### 2.1 „artenreiches Extensivgrünland“ (Frischwiese)

Saatgutmenge 3-7 g / m<sup>2</sup> in Breitflächensaat /30 % Kräuter- und 70 % Gräseranteil (Gewichts-%)

Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“, Produktionsraum 7 Süddt. Berg- u. Hügelland.

<b>Kräuter 30%</b>		<b>%</b>
Achillea millefolium	Schafgarbe	1,00
Campanula patula	Wiesen-Glockenblume	0,10
Carum carvi	Wiesen-Kümmel	2,30
Centaurea cyanus	Kornblume	2,00
Centaurea jacea	Gemeine Flockenblume	2,00
Crepis biennis	Wiesen-Pippau	0,70
Daucus carota	Wilde Möhre	1,80
Galium album	Wiesen-Labkraut	2,00
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau	0,50
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	1,00
Leontodon autumnalis	Herbst-Löwenzahn	0,30
Leontodon hispidus	Rauher Löwenzahn	0,30
Leucanthemum ircutianum/vulgare	Wiesen-Margerite	2,70
Lotus corniculatus	Hornschatenklee	1,00
Papaver rhoeas	Klatschmohn	0,80
Pimpinella major	Große Bibernelle	0,80
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	2,50
Prunella vulgaris	Gemeine Braunelle	1,50
Rumex acetosa	Großer Sauerampfer	1,00
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei	1,50
Sanguisorba officinalis	Großer Wiesenknopf	0,50
Silene dioica	Rote Lichtnelke	0,50
Silene flos-cuculi	Kuckuckslichtnelke	0,50
Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut	1,00
Tragopogon pratense	Wiesenbocksbart	1,20
Trifolium pratense	Rotklee	0,50
		<b>30,00</b>
<hr/>		
<b>Gräser 70%</b>		
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz	3,00
Anthoxanthum odoratum	Gemeines Ruchgras	3,00
Arrhenatherum elatius	Glatthafer	2,00
Bromus hordeaceus	Weiche Trespe	5,00
Cynosurus cristatus	Weide-Kammgras	10,00
Dactylis glomerata	Gemeines Knäuelgras	2,00
Festuca nigrescens (rubra)	Horst-Rotschwingel	20,00
Festuca pratensis	Wiesenschwingel	8,00
Helictotrichon pubescens	Flaumhafer	2,00
Poa angustifolia	Schmalblättriges Rispengras	13,00
Trisetum flavescens	Goldhafer	2,00
		<b>70,00</b>
<hr/>		
<b>Gesamt</b>		<b>100,00</b>

oder gleichwertige Mischung -

## WIESENFLÄCHEN - SAATGUTMISCHUNG

### 2.2 „Sandmagerrasen“

Saatgutmenge 3 g / m<sup>2</sup> in Breitflächensaat /50 % Kräuter- und 50 % Gräseranteil (Gewichts-%)

Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland, Produktionsraum 7 Süddt. Berg- und Hügelland.

Blumen 50%		
Botanischer Name	Deutscher Name	%
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	1,00
Agrimonia eupatoria	Kleiner Odermennig	2,50
Betonica officinalis	Heilziest	0,50
Campanula rapunculoides	Acker-Glockenblume	0,20
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume	0,20
Centaurea cyanus	Kornblume	3,00
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume	2,00
Centaurea scabiosa	Skabiosen-Flockenblume	1,50
Clinopodium vulgare	Gewöhnlicher Wirbeldost	0,50
Daucus carota	Wilde Möhre	1,00
Dianthus carthusianorum	Kartäusernelke	1,00
Echium vulgare	Gewöhnlicher Natternkopf	1,60
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch	0,20
Galium album	Weißes Labkraut	1,00
Galium verum	Echtes Labkraut	1,00
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut	0,20
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut	0,50
Hypochaeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut	1,20
Inula conyzae	Dürrwurz-Alant	0,50
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	2,00
Leontodon hispidus	Rauer Löwenzahn	1,20
Leucanthemum ircutianum/vulgare	Wiesen-Margerite	2,00
Linaria vulgaris	Gewöhnliches Leinkraut	0,30
Lotus corniculatus	Hornschatenklee	1,00
Malva alcea	Spitzblatt-Malve	1,00
Malva moschata	Moschus-Malve	1,50
Medicago lupulina	Gelbklee	1,00
Origanum vulgare	Gewöhnlicher Dost	0,30
Papaver dubium	Saatmohn	1,00
Papaver rhoeas	Klatschmohn	0,50
Pastinaca sativa	Gewöhnlicher Pastinak	0,50
Picris hieracioides	Gewöhnliches Bitterkraut	0,40
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle	0,80
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	1,60
Plantago media	Mittlerer Wegerich	0,40
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut	0,20
Primula veris	Echte Schlüsselblume	0,40
Prunella grandiflora	Großblütige Braunelle	0,50
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle	1,00
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß	1,00
Reseda lutea	Gelbe Resede	0,50
Rhinanthus minor	Kleiner Klappertopf	0,50
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei	2,30
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf	2,50

Saponaria officinalis	Echtes Seifenkraut	0,70
Scabiosa columbaria	Tauben-Skabiose	0,30
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer	0,10
Silene latifolia ssp. alba	Weiße Lichtnelke	1,50
Silene nutans	Nickendes Leimkraut	0,50
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut	1,70
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian	0,40
Trifolium campestre	Feldklee	0,30
Verbascum nigrum	Schwarze Königsckerze	0,50
		<b>50,00</b>
<b>Gräser 50%</b>		
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras	2,00
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	5,00
Briza media	Gewöhnliches Zittergras	4,00
Bromus erectus	Aufrechte Trespe	6,00
Carex flacca	Blaugrüne Segge	1,00
Festuca guestfalica (ovina)	Schafschwingel	11,00
Festuca rubra	Rotschwingel	5,00
Helictotrichon pratense	Echter Wiesenhafer	2,00
Koeleria pyramidata	Großes Schillergras	2,00
Luzula campestris	Gewöhnliche Hainsimse	1,00
Poa angustifolia	Schmalblättriges Rispengras	6,00
Poa compressa	Platthalm-Rispengras	5,00
		<b>50,00</b>
<b>Gesamt</b>		<b>100,00</b>

oder gleichwertige Mischung