

**Markt Karbach, VG Marktheidenfeld**  
Landkreis Main-Spessart

**Bebauungs- und Grünordnungsplan**  
**Sondergebiet Lagerplatz und**  
**Sondergebiet Holzlagerplatz „Steig“**

---

**BEGRÜNDUNG**

---

**VORENTWURF**



**Dietz und Partner**  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Büro für Freiraumplanung GbR

Stand Vorentwurf Juli 2018

Bearbeitung:  
Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA, Stadtplaner  
Dipl.-Ing. Landespflege (TU)  
Alexandra Thielen, Dipl.-Ing. Landschaftspflege (FH)



Engenthal 42  
97725 Elfershausen  
Tel. (09704) 602 18-0  
Fax (09704) 602 18-9  
info@dietzpartner.de  
www: dietzpartner.de

Partner: Valtin Dietz, Martin Beil

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN .....</b>	<b>2</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	2
1.2	Lage, Abgrenzung und derzeitige Nutzung des Planungsgebietes .....	3
1.3	Verhältnis zu übergeordneten Planungen.....	4
1.4	Planungsalternativen.....	6
<b>2.</b>	<b>Entwurf des Bebauungsplanes – Inhalte .....</b>	<b>7</b>
2.1	Geltungsbereich .....	7
2.2	Konzept .....	7
2.3	Wasserversorgung/ Abwasser/ Energieversorgung/ sonstige Versorgungseinrichtungen	8
2.4	Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB).....	8
2.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	9
2.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	10
2.7	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	11
2.8	Nachrichtliche Übernahme.....	11
2.9	Grünordnung/ Gehölzbestand.....	11
2.10	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
2.11	Besonderer Artenschutz.....	12
<b>3.</b>	<b>Wasserwirtschaft .....</b>	<b>12</b>
3.1	Grundwasser .....	12
3.2	Niederschlagswasser .....	12
3.3	Überschwemmungsgebiet und Hochwasserabfluss Karbach/ Main.....	13
3.4	Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser.....	13
<b>4.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>Brandschutz.....</b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>Denkmalpflege.....</b>	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Versorgungsleitungen .....</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>Grünordnungsplanung/ naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....</b>	<b>14</b>
8.1	Planerische Vorgaben.....	14
8.2	Natürliche Vorgaben/ Bestand .....	16
8.3	Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes .....	18
8.4	Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild - Bewertung ....	18
8.5	Ermittlung des Naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes.....	22
<b>9.</b>	<b>Vorabschätzung der FFH-Verträglichkeit .....</b>	<b>24</b>
<b>10.</b>	<b>Beitrag zum speziellen Artenschutz .....</b>	<b>25</b>
<b>11.</b>	<b>Verfahren Bebauungsplan Sondergebiet „Lager- und Holzlagerplatz Steig“ .....</b>	<b>26</b>

### TEIL B UMWELTBERICHT

### TEIL C BEITRAG ZUM SPEZIELLEN ARTENSCHUTZ

#### Anhang

Anhang 1: Auswahlliste standortgerechter, heimischer Baum- und Straucharten

Anhang 2: Saatgutmischungen für Wiesenflächen

Anhang 3: Lageplan Bestand/ Eingriff (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)



Luftbild des Plangebiets (aus bayernatlas plus)

## A BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

### 1. Einleitung

#### 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Marktgemeinderat von Karbach hat in seiner Sitzung vom 21.05.2015 die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Ausweisung eines Sondergebietes Lagerfläche beschlossen.

Der Beschluss des Marktgemeinderates von Karbach zur Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet Lagerplatz „Steig“ erfolgte am 18.06.2015.

In der Marktgemeinderatssitzung vom 15.02.2018 wurde die Aufstellung eines umfassenderen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung, und zwar für das **Sondergebiet Lagerplatz und Sondergebiet Holzlagerplatz „Steig“** und die entsprechende Beauftragung des Büros Dietz und Partner, Eifershausen-Engenthal beschlossen.

Der Markt Karbach beabsichtigt mit der Ausweisung

1. die Möglichkeit zur Lagerung von Bau- oder ähnlichen Materialien für einen ortsansässigen Gewerbetreibenden auf einer gut erschlossenen, ausreichend dimensionierten Fläche außerhalb des Siedlungsbereiches und
2. die Sicherung und Entwicklung eines bestehenden, gemeindlichen Holzlagerplatzes als Angebot zur Lenkung und Steuerung von Holzlagerflächen.

Der Standort „Steig“ ist das Ergebnis einer Standortsuche im Marktgemeindegebiet, v.a. nach den Kriterien Erreichbarkeit, Lage zu immissionssensibler Wohnbebauung, naturschutzfachliche Verträglichkeit (Schutzgebiete, Biotope, Landschaftsbild,...) sowie wasserwirtschaftliche Verträglichkeit und wird als konfliktärmster aller angedachter Standorte bewertet

Die Standortsuche erfolgte insbesondere in Zusammenarbeit der Marktgemeinde mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Main-Spessart.

Bei der Ausweisung soll in besonderem Maß den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen werden. Im Rahmen der Bebauungsplanung wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (vgl. B Umweltbericht).

## 1.2 Lage, Abgrenzung und derzeitige Nutzung des Planungsgebietes

### Sondergebiet Lagerplatz

Das Sondergebiet Lagerplatz (Fl.-Nrn. 4962/1) im nördlichen Geltungsbereich befindet sich in der Flurlage „Steig“ südlich von Karbach bzw. der St 2299 und ist von dort aus über einen bituminös befestigten Wirtschaftswegweg zu erreichen. Dieser Weg führt zwischen Mühl-, Rüdings- bzw. Setzberg im Westen und Greis- bzw. Eitelberg im Osten Richtung Süden zur Ebenbildkapelle auf der Höhe bzw. weiter in den Istelgrund östlich von Marktheidenfeld.

Die Lagerplatzflächen werden begrenzt:

- im Norden und Westen von Wiesenwegen,
- im Nordosten von einer öffentlichen Grünfläche (Straßenbegleitgrün, Fl.-Nr. 4962),
- im Süden und Osten von Schotterwegen (Fl.-Nrn. 4961, 4960, 4963).

Die Fl.-Nr. 4962/1 mit einer Grundstücksgröße von 5.711 m<sup>2</sup> befindet sich in privatem Besitz und unterliegt derzeit der Grünlandnutzung mit randlichen Holzlagern und vereinzelt Saumbereichen, z.B. am Wegesrand. Die übrigen Flächen befinden sich in kommunaler Hand.

### Sondergebiet Holzlagerplatz

Der bestehende, gemeindliche Holzlagerplatz (Fl.-Nrn. 4996, 4999) mit Teilflächen von Wirtschaftswegen (TF 4997 - Flurweg, TF 4998 - Flurweg) befindet sich im südlichen Geltungsbereich.

Die Holzlagerflächen werden im Westen, Norden und Osten von Schotterwegen begrenzt (Fl.-Nrn. 4985, 4961, 5155).

Im Süden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an, die teilweise auch zur Holzlagerung genutzt werden (Fl.-Nr. 5000).

Neben den Holzlagern, Schuppen und Hallen finden sich einzelne Laub-, aber auch Nadelgehölze, magere und eutrophierte Säume, Sukzessionsflächen, magere Säume an den Schotterwegen, insgesamt besteht ein großer Strukturreichtum auf der Fläche.

Das Sondergebiet Holzlagerplatz umfasst 20.348 m<sup>2</sup>; davon entfallen 17.224 m<sup>2</sup> auf den eigentlichen Holzlagerplatz und 3.124 m<sup>2</sup> auf die bestehenden Wirtschaftswege.

### Erschließung und öffentliches Grün

Die Erschließung beider Sondergebiete erfolgt über einen bituminös befestigten Wirtschaftsweg, der am südlichen Karbacher Ortsrand von der St 2299 Richtung Süden abzweigt. Über die St 2299 besteht eine Anbindung nach Marktheidenfeld im Südwesten bzw. Richtung Osten nach Zelligen und Würzburg.

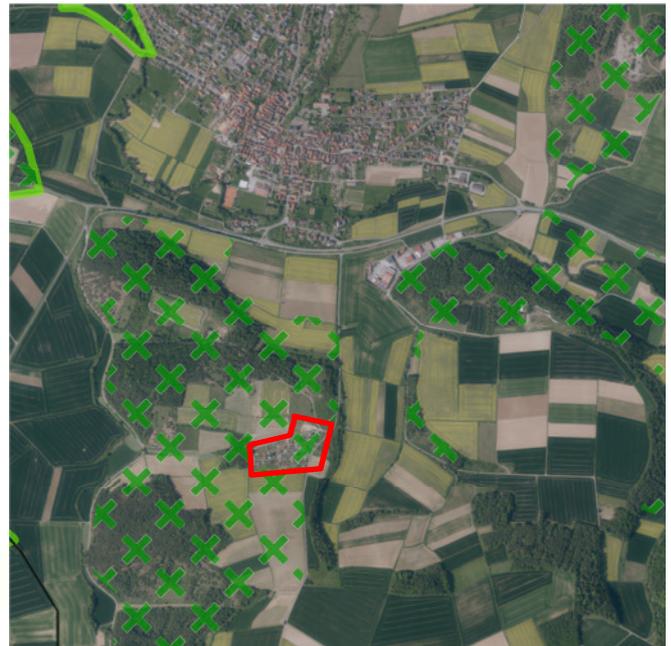
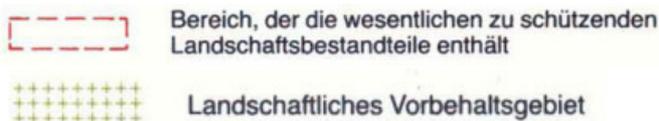
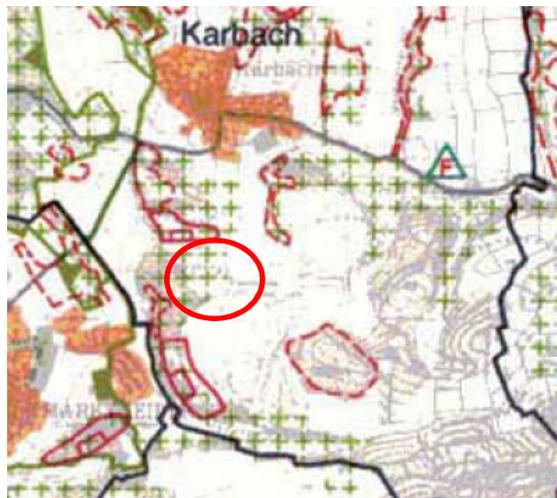
Der Bebauungsplan umfasst öffentliche, überwiegend wassergebundene Wirtschaftswege sowie öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün sowie Grünfläche mit Löschwasserteiche mit 50 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen für den Brandschutz im Osten, Fl.-Nrn. 4962, TF 4961, TF 4960, TF 4998).

Über das Plangebiet verläuft eine 20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH mit einer Leitungsachse in Nord-Süd-Richtung. Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitung beträgt zwischen 6,0 m und 13,0 m beidseitig der Leitungsachse und ist im Bebauungsplan dargestellt (*nach Angaben der Bayernwerk Netz GmbH*).

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 26.059 m<sup>2</sup>.

### 1.3 Verhältnis zu übergeordneten Planungen

#### 1.3.1 Regionalplanung – Landesplanerische Beurteilung



Auszug aus dem Regionalplan Region Würzburg (2), Karte 3 Landschaft und Erholung (links)  
Auszug aus RISBY online (rechts)

In **Räumen mit besonderem Handlungsbedarf** sollen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, die kulturelle und soziale Situation dieser gestärkt werden und insgesamt der Abwanderung entgegengewirkt werden.

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines südlich von Karbach dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

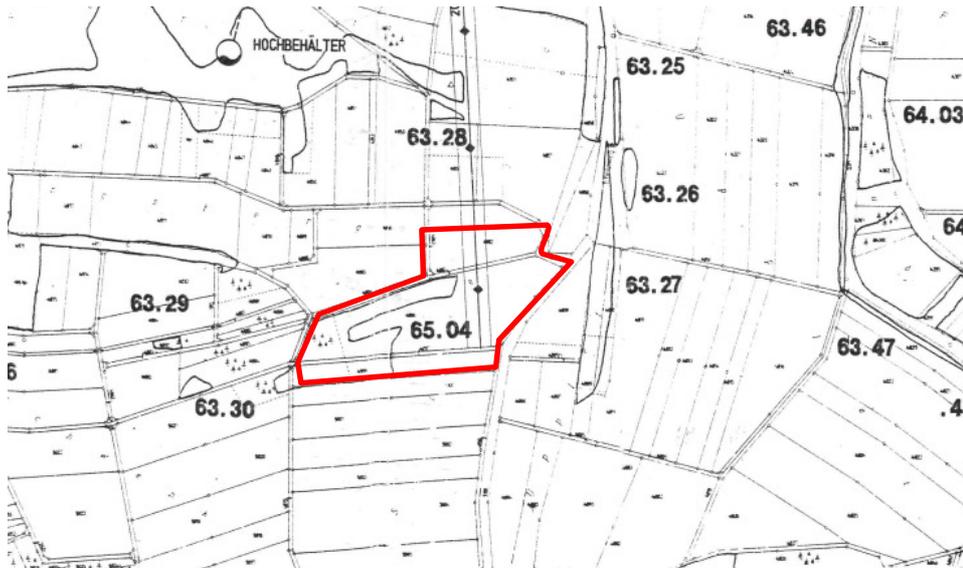
In **landschaftlichen Vorbehaltsgebieten** kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zu  
(Ziel 7.1.2 LEP und Art. 14 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG).

- Westlich und östlich sind Bereiche dargestellt, welche die wesentlich zu schützenden Landschaftsbestandteile enthalten  
(Darstellung in der Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Stand 1985).

#### 1.3.2 Entwicklung aus der Flächennutzungsplanung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Karbach, hier in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, genehmigt mit Bescheid vom 12.06.1995, sind für die Flächen im Plangebiet keine besonderen Aussagen getroffen. Mittig ist lediglich eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende 20-kV-Freileitung mit Schutzstreifen dargestellt ist (Überlandwerke Unterfranken AG, jetzt Bayernwerk AG).

Innerhalb des Geltungsbereiches ist südlich des Schotterweges ein Biotop mit Nr. 65.04 dargestellt. Diese Darstellung ist mit Überarbeitung der Biotopkartierung 2014 entfallen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (6. Änderung FNP) geändert.



Auszug aus dem rechtsgültigen FNP des Marktes Karbach, Stand 6/1995  
Die kartierten Biotopflächen sind durch die aktualisierte Biotopkartierung Bayern überholt

### 1.3.3 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete, kartierte Biotope

#### Natura 2000 Gebiete

- **FFH-Gebiet „Magerstandorte bei Marktheidenfeld und Triefenstein“**  
(Nr. 6123-371) mit den Teilflächen 01 - 07 westlich, nördlich und östlich des Plangebietes  
(Muschelkalkhänge und -rücken mit Steppenheidevegetation und Wald)

Auf die Vorabschätzung der FFH-Verträglichkeit unter Kap. 9 wird verwiesen.



Quelle: FIN-Web, LfU Bayern, Stand 5/2018 – FFH-Gebiet flächig magenta

#### Biotopkartierung Bayern (Flachland)

Im Osten des Plangebiets grenzen als schützens-/erhaltenswerte Biotope an:

- **Biotop-Nr. 6123-0063 TF 27**  
„Große Gruppe von Hecken, vereinzelt kleinen Magerrasenabschnitten und mageren Altgrasbeständen, extensiven bzw. aufgelassenen Mähwiesen und Streuobstbeständen sowie vereinzelt Feldgehölzen nordöstlich Marktheidenfeld“ (Aktualisierung 01.04.2015)

### Im weiteren Umfeld befinden sich

- **Biotop-Nr. 6123-0063 TF 06, 24, 25, 30** „Große Gruppe von Hecken, vereinzelt kleinen Magerrasenabschnitten und mageren Altgrasbeständen, extensiven bzw. aufgelassenen Mähwiesen und Streuobstbeständen sowie vereinzelt Feldgehölzen nordöstlich Marktheidenfeld“ (Aktualisierung 01.04.2015)
- **Biotop-Nr. 6123-1205 TF 01** „Extensivwiese südlich von Karbach“
- **Biotop-Nr. 6123-1199 TF 03, 06** „Biotopkomplex südlich von Karbach“

### Biotopkartierung Bayern (Wald 2006)

- **Biotop-Nr. 6123-0065 TF 3** „Sehr strukturreiche Komplexe aus flächigen Gebüsch, dichten Hecken, aufgelassenen Streuobstbeständen und oft noch großflächigen, sehr artenreichen Halbtrockenrasen auf dem Hangzug nördlich und östlich Marktheidenfeld“



*Erfasste Biotope gemäß Biotopkartierung Bayern (rote Schraffur)  
Quelle: FIN-Web, LfU Bayern, Stand 5/2018*

## **1.4 Planungsalternativen**

Die Ausweisung des Sondergebietes für einen Holzlagerplatz dient der bauleitplanerischen Sicherung der bestehenden Nutzung und einer geordneten Weiterentwicklung. Daher bestehen für dieses Planungsziel keine Alternativen.

Bei der Ausweisung des Lagerplatzes (für Schüttgüter, Mutterboden, Erdaushub, Natursteine...) wurden alternative Standorte insbesondere im Hinblick auf die Kriterien der Lage in naturschutzfachlich unbedenklicheren Bereichen, der Erreichbarkeit und der Emissionen auf Wohngebiete gesucht, z.B. im räumlichen Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet oder bestehenden Steinbruch.

Aufgrund der geringsten Konfliktpotentiale wurde der Standort „Steig“ gewählt.

Bei der Prüfung der Ausdehnung und der Art / Intensität der Nutzung wurden folgende Ziele entwickelt:

Die Ausdehnung des Sondergebietes Lagerplatz soll dem bestehenden Holzlagerplatz untergeordnet sein. Es sollen hier keine zusätzlichen Gebäude entstehen.

Die durch den Bebauungsplan zulässige geringfügige gebietsinterne Weiterentwicklung des Holzlagerplatzes soll sich an den bisherigen Bestand anlehnen. Maximale Ausdeh-

nung von Gebäuden, deren Höhen und Gestaltung entsprechen in den Grundzügen dem Bestand.

## 2. Entwurf des Bebauungsplanes – Inhalte

### 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan umfasst folgende Bereiche:

- nördlicher Geltungsbereich: Sondergebiet Lagerplatz auf der Fl.-Nr. 4962/1, Flurlage „Steig“,
- südlicher Geltungsbereich: Sondergebiet Holzlagerplatz auf den Fl.-Nrn. 4996, 4999 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 4997, 4998 (Wirtschaftswege),
- zwischen den beiden Teilbereichen: Erschließung auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 4961 (Wirtschaftsweg),
- östlicher Geltungsbereich: Erschließung und öffentliche Grünflächen auf Fl.-Nr. 4962 und einer Teilfläche von Fl.-Nr. 4960.

### 2.2 Konzept

Der Markt Karbach beabsichtigt die Ausweisung

- (1) eines Lagerplatzes für die Lagerung von Erden und Schuttgütern für die ortsansässige Erdbaufirma Roth sowie
- (2) eines gemeindlichen Holzlagerplatzes zur Sicherung/ Entwicklung der bestehenden Anlage.

#### Sondergebiet Lagerplatz

In der Marktgemeinde Karbach fehlen ortsnahe oder zumindest gut erschlossen bzw. zu erreichende, ausreichend dimensionierten Lagerflächen für ortsansässige Gewerbetreibende. Deshalb hat sich der Marktgemeinderat entschlossen, auf der Höhe „Steig“ ein entsprechend zu nutzendes Sondergebiet „Lagerplatz“ auszuweisen und damit Flächen zur Lagerung von Bau- oder ähnlichen Materialien zur Verfügung zu stellen.

Bereits im Jahr 2015 stellte die Firma Roth eine Bauvoranfrage über die Errichtung des Lagerplatzes (Fl. Nr. 4962, Gmkg. Karbach). Das Landratsamt Main-Spessart teilte der Marktgemeinde mit, dass die Erforderlichkeit einer Bauleitplanung als Grundvoraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens bestünde. Die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit der Bauleitplanung wurde dabei in Aussicht gestellt.

Im Vorfeld fand eine Abstimmung zwischen Unterer Naturschutzbehörde (Hrn. Schneemann), dem Karbacher Bürgermeister (Hrn. Werrlein) sowie dem Marktgemeinderat zur Prüfung von Standortalternativen statt. Der Standort nördlich des bestehenden Holzlagerplatzes war dabei als naturschutzfachlich konfliktarm gesehen worden. Gebäude sollen nicht errichtet werden.

Die Lagerfläche wird auf einer Ebene angelegt und durch Erdwälle von der umgebenden Flur abgegrenzt. Zu deren Modellierung wird der in diesem Bereich vorhandene Oberboden verwendet. Eine Umzäunung oder die Aufstellung eines Tores sind zulässig.

#### Sondergebiet Holzlagerplatz

Gleichzeitig soll der bestehende gemeindliche Holzlagerplatz bauplanungsrechtlich gesichert und geordnet weiterentwickelt werden, um Ortsansässigen auch künftig Raum für Holzlagerung zu bieten.

Der Holzlagerplatz besteht bereits seit einigen Jahrzehnten. Die Marktgemeinde schließt zur geordneten Nutzung mit den einzelnen Nutzern Vereinbarungen ab über Art und Umfang der Holzlagerung mit einzelnen Hallen. Die Lagerung von Stoffen außer Holz ist nicht zulässig. Vor Ort wird das gelagerte Holz gesägt und gespalten.

Dem Holzlagerplatz zugeordnet ist eine Löschwasserzisterne mit 50 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen im Osten des Holzlagerplatzes (Brandschutz).

## 2.3 Wasserversorgung/ Abwasser/ Energieversorgung/ sonstige Versorgungseinrichtungen

### Wasserversorgung/ Abwasser

Eine Wasserversorgung oder -entsorgung ist für die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen SO Lagerplatz und SO Holzlagerplatz nicht notwendig.

Für den Brandschutz besteht eine Löschwasserzisterne mit 50 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen im Osten der Holzlagerflächen. Sie wird bei Bedarf extern befüllt.

### Energieversorgung/ sonstige Versorgungseinrichtungen

Für die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung der reinen Lagerung von Bau-, sonstigen Materialien und Brennholz sowie der Unterstellung von dazu notwendigem Gerät ist keine eigene Wasserversorgung notwendig. Die zum Transport bzw. Rangieren von Materialien notwendigen Maschinen wie Bagger, LKW usw. sowie die zur Herstellung von Brennholz notwendigen Maschinen verfügen über einen eigenen Antrieb und sind so unabhängig von einer ortsgebundenen Energieversorgung.

## 2.4 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

### 2.4.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

Es wird entsprechend der Zielsetzung festgesetzt:

#### Sondergebiet Lagerplatz SOL nach § 11 Abs. 1 BauNVO

im nördlichen Geltungsbereich -

Zulässig ist nur die Lagerung von Oberboden, Aushub, Schüttgütern und Natursteinen. Gebäude sind unzulässig.

#### Sondergebiet Holzlagerplatz SOH nach § 11 Abs. 1 BauNVO,

im südlichen Geltungsbereich

Zulässig sind nur Flächen und Gebäude zur Lagerung von Holz.

#### Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen und öffentliche Grünflächen

im Osten bzw. zwischen den beiden Sondergebieten.

### 2.4.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

#### Sondergebiet Lagerplatz

Das Sondergebiet Lagerplatz umfasst 5.711 m<sup>2</sup>.

Es gilt eine Grundfläche von GR = 4.569 m<sup>2</sup>

(GR = max. überbaubare Grundfläche incl. Erschließungs- und Nebenflächen).

#### Sondergebiet Holzlagerplatz

Um eine allzu große Verdichtung der Lagerflächen und der Überbauung zu vermeiden, werden eine Baugrenze sowie eine GRZ festgesetzt.

GRZ = 0,35.

Maßgebend für die Ermittlung der GRZ ist die überbaubare Grundstücksfläche abzüglich der bestehenden Erschließungswege, d.h. die auszuweisenden Einzelparzellen insgesamt (§ 19 Abs. 4 Pkt. 3 BauNVO i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO).

Baugrenze mit folgenden Abständen zur Geltungsbereichsgrenze des SOH:

- im Norden, Westen und Süden 3,0 m,
- im Osten 5,0 m.

Damit ist auch künftig die ordnungsgemäße Nutzung der angrenzenden Wirtschaftswege gewährleistet.

Festgesetzt wird die Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO).

- WH max = 4 m,  
max. zulässige Wandhöhe über best. Gelände, gemessen in der Gebäudemitte,
  
- FH max = 5 m,  
max. zulässige Firsthöhe über best. Gelände, gemessen in der Gebäudemitte.

#### **2.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22, 23 BauNVO)**

##### Sondergebiet Lagerplatz

Es sind keine Gebäude vorgesehen.

##### Sondergebiet Holzlagerplatz

Das Sondergebiet Holzlagerplatz umfasst mit 20.348 m<sup>2</sup> im Bestand Gehölz- und Wiesenflächen, Holzlager verschiedener Größe, seitlich offene Abdeckungen für Holz sowie Holzschuppen und –hallen verschiedener Dimension. Gebäude- und Nebenflächenbestand umfassen ca. 5.552 m<sup>2</sup> innerhalb der Holzlagerfläche von 17.244 m<sup>2</sup>. Die innere Erschließung der Holzlagerflächen umfasst 3.124 m<sup>2</sup>.

Es ist davon auszugehen, dass mit der Ausweisung des Sondergebietes Holzlagerplatz voraussichtlich keine wesentliche Änderung der bisherigen Nutzung einhergeht.

Bei Bedarf soll jedoch eine geringfügige Erhöhung der bestehenden Bebauungs- und Nutzungsintensität möglich sein.

Mit einer GRZ = 0,35 können Gebäude mit einer Grundfläche von max. 6.028 m<sup>2</sup> errichtet werden. Zuzüglich der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen und innere Erschließung (§ 19 Abs. 4 Pkt. 3 i.V. mit Abs. 2 BauNVO) können bis zu 9.043 m<sup>2</sup> von 17.224 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstücksfläche überbaut werden (GRZ = Grundflächenzahl, gibt den Flächenanteil an, der max. überbaut werden darf. Die Grundfläche der Nebenanlagen kann bis zu 50 % überschritten werden.).

Konkret bedeutet das, dass zusätzlich Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> errichtet werden können.

Die zulässigen Gebäude sollen den derzeit vorhandenen Bestand an Grundfläche bzw. Länge und Breite (und Bauhöhe) nicht überschreiten Es wird daher festgesetzt:

Die Gebäudelänge darf max. 12 m, die Gebäudetiefe max. 6 m, die Grundfläche damit max. 72 m<sup>2</sup> betragen.

Auf den vorhandenen Mustervertrag des Marktes Karbach bei Verpachtung der Lagerflächen wird hingewiesen.

#### **2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

##### **2.5.1 Hallen/ Schuppen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

###### Sondergebiet Lagerplatz SO<sub>L</sub>

Es sind keine Gebäude zulässig.

###### Sondergebiet Holzlagerplatz SO<sub>H</sub>

- Zulässige Dachformen in Anlehnung an den Bestand mit Pult- oder Satteldach
  
- Zulässige Dacheindeckung:
  - a) Ziegel- oder Betondachsteine,
  - b) Faserzementplatten,
  - c) Metall, Bitumendachbahnen oder -schindeln;

- d) Kupfer-, Zink- oder Bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und damit gegen Auslösung von Metallbestandteilen geschützt sind.
- Farbe der Dacheindeckung in Anlehnung an den Bestand naturrot bis anthrazit
- Fassaden:  
Wandverkleidungen sind ausschließlich aus Massivholz zulässig.

## 2.5.2 Einfriedungen

### Sondergebiet Lagerplatz

Eine Einfriedung des Lagerplatzes ist zulässig als Zaun/Wall mit einer Höhe von max. 2,0 m und einem Abstand von mind. 1,0 m zur Grundstücksgrenze. Ein Tor oder eine Beschränkung im Einfahrtbereich im Osten ist ebenfalls zulässig.

### Sondergebiet Holzlagerplatz

Der Holzlagerplatz wird nicht eingefriedet.

## 2.5.3 Abstandsflächen (§ 6 BayBO)

### Sondergebiet Lagerplatz

Regelungen zu Abstandsflächen und Baugrenzen entfallen. Die baulichen Beschränkungen in der Schutzzone der bestehenden 20-kV-Freileitung sind zu beachten.

Die Fläche wird mit Bodenwällen und Steinblöcken abgegrenzt; der Erdwall wird zur Einbindung in die freie Landschaft bepflanzt.

### Sondergebiet Holzlagerplatz

Entsprechend Art. 6 BayBO sind zwischen den Gebäuden die Abstandsflächen einzuhalten, mind. jedoch 3,0 m.

Festgesetzt werden zudem Abstandsflächen mit einer Breite von 5,0 m zur Grundstücksgrenze im Osten des Sondergebietes und einer Breite von jeweils 3,0 m im Norden, Westen und Süden des Sondergebietes SO<sub>H</sub>.

Diese Abstandsflächen sollen auch für die flächige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers genutzt werden.

### Hinweis zur Ausgleichsfläche „An der Setz“

Die baulichen Beschränkungen in der Schutzzone der bestehenden 110-kV-Bahnstromleitung sind zu beachten (DB Energie GmbH Region Süd).

## 2.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung der beiden Sondergebiete erfolgt über bestehende öffentliche Wegeflächen.

### Sondergebiet Lagerplatz

Erschlossen wird der Lagerplatz über eine Zufahrt im Osten über die bestehenden Flurwege. Die innere Erschließung erfolgt über die Fläche innerhalb der Erdwälle.

Zur Abgrenzung des Lagerplatzes ist die Ausbildung von Erdwällen entlang aller Grundstücksgrenzen der Fl.-Nr. 4962/1 im Westen, Norden, Osten und Süden vorgesehen.

Ausgenommen bleibt der Zufahrtbereich.

Die Modellierung der Erdwälle erfolgt unter Einbezug des vorhandenen, flächig abgeschobenen Oberbodens sowie sonstigen Erdmaterials.

Flächenbefestigung - Versiegelung:

Die befestigten Flächen sind versickerungsfähig als Schotterfläche bzw. wassergebundene Decke anzulegen.

### Sondergebiet Holzlagerplatz

Die Erschließung sowie die Einteilung der einzeln parzellierten Lagerflächen orientieren sich am bestehenden Gelände; die Fläche fällt von Süd nach Nord um ca. 4-5 m (von 247 m üNN im Südosten auf 242 m üNN im Nordosten und von 235 m üNN im Südwesten auf 232 m üNN im Nordwesten).

In Fortführung der bisherigen Handhabung sollen Durchfahrten für Anlieferungsfahrzeuge zwischen den Lagerplätzen freigehalten werden.

Dies wird über die Festlegung von Abstandsflächen (Art. 6 BayBO / Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) geregelt. Diese Abstandsflächen sollen auch für die flächige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers genutzt werden.

## **2.7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Für den Brandschutz besteht eine Löschwasserzisterne mit 50 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen. Diese wird im Plan im Bereich der öffentlichen Flächen dargestellt.

## **2.8 Nachrichtliche Übernahme**

Über das Plangebiet (SO<sub>H</sub> und SO<sub>L</sub>) verläuft eine 20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH mit einer Leitungsachse in Nord-Süd-Richtung. Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitung beträgt zwischen 6,0 m und 13,0 m beidseitig der Leitungsachse und ist im Bebauungsplan dargestellt (*nach Angaben der Bayernwerk Netz GmbH*).

Über die Ausgleichsfläche „Hintere Setz“ verläuft eine 110-kV-Bahnstromleitung der DB Energie GmbH Region Süd mit einer beidseitigen Schutzzone von 21,0 m.

## **2.9 Grünordnung/ Gehölzbestand**

### Pflanzgebot

Um künftig das Sondergebiet Lagerplatz harmonisch in die Landschaft einzubinden, ist im Bereich der Wälle mit Ausnahme der Freileitung, der Zufahrt im Osten sowie an der Grenze im Süden die Pflanzung einer mind. 2-reihigen Hecken mit ausschließlich standortheimischen Gehölzen vorzunehmen.

Es sind ausschließlich standortheimische Sträucher autochthoner Herkunft zu verwenden.

Pflanzqualität: mind. vStr 70-90 cm hoch

Pflanzabstand: 1,5 x 1,0 – 1,5 m

Der Schutzbereich der Freileitung ist zu beachten.

### Erhaltungsgebot

Das Sondergebiet Holzlagerplatz mit seinen Holzlagern, Schuppen und Hallen wird durch zahlreiche Gehölze und Wiesenflächen in die Landschaft eingebunden.

Für den Baumbestand besteht v.a. wegen der potentiellen Habitatfunktionen für Vögel/ Fledermäuse ein Erhaltungsgebot.

Bei Entfernung von Bäumen, die nicht vermeidbar ist, ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Unter Erhaltung ist folgendes zu verstehen: Die in den zeichnerischen Festsetzungen aufgeführten Gehölze (einschließlich der Gras- und Krautfluren im Unterwuchs oder an den Säumen) sind wie sämtliche Pflanzungen ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen sind diese durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

### Vollzugsfristen für Pflanzgebote - Ausgleichsmaßnahmen

Die festgesetzten Pflanzgebote und Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Baubeginn zu vollziehen.

#### Öffentliche Grünflächen/ Zugänglichkeit von Schutzeinrichtungen

Die kommunalen Flächen im Osten umfassen zum einen eine Grünfläche als Standort für die Löschwasserezisterne, zum anderen v.a. Straßenbegleitgrün entlang der Wirtschaftswege.

Die Löschwasserezisterne muss frei zugänglich sein; in ihrem Umfeld ist keine Gehölzpflanzung möglich. Die Grünflächen sind extensiv zu pflegen (z.B. durch abschnittsweise Mahd).

### **2.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung**

**von Boden, Natur und Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

#### **Ausgleichsfläche A 1 „Hintere Setz“**

Die Ausgleichsfläche im Osten von Marktheidenfeld oberhalb des Istelgrundes umfasst eine Teilfläche der Flur-Nr. 5212 auf der Gemarkung Karbach (8.745 m<sup>2</sup>).

Sie liegt im FFH-Gebiet DE-6123-371.04 (Magerstandorte bei Marktheidenfeld und Triefenstein) sowie in einem „landschaftlichen Vorbehaltsgebiet“ gemäß Regionalplan der Region 2.

Bestand und Maßnahmen s. Kap 8.5.2

### **2.11 Besonderer Artenschutz**

Auf den artenschutzrechtlichen Beitrag in Kapitel 10 wird verwiesen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Sicherung der zu erhaltenden Vegetationsbestände
- Gehölzrodungen sind ausschließlich vom 1.10. - 28.02. zulässig.
- Baumaßnahmen / Baufeldräumung sind nur in der Zeit vom 1.10. - 28.02. zulässig. Beim unvermeidbaren Bau zwischen 1.03. und 30.09. ist das Baufeld zwischen 01.10. und 28.02. zu räumen und bis zur Baufeldräumung von Vegetation frei zu halten.

Ausnahme: eine Nachsuche durch eine Fachkraft vor Beginn der Baufeldräumung ergibt keine Feststellung von Ruhe- und Zufluchtsstätten geschützter Tierarten.

## **3. Wasserwirtschaft**

### **3.1 Grundwasser**

Im Plangebiet steht kein oberflächennahes Grundwasser an.

Westlich im Abstand von mind. 1,3 km zum Sondergebiet befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet „Marktheidenfeld östlich der St 2299“ (Zuständigkeit beim Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg).

Das Plangebiet liegt innerhalb des unterfränkischen Karstgebiets. Dies ist bei Versickerungsmaßnahmen zu beachten.

### **3.2 Niederschlagswasser**

Der natürliche Abfluss bzw. die künftige Entwässerung des Geländes erfolgen über den Setzgraben, den Altengraben und Uisbach-Graben nach Westen in den Main (Mündung gegenüber von Hafenlohr).

Der Bebauungsplan legt fest, dass die Erschließungs- und Lagerflächen nur wasserdurchlässig befestigt werden dürfen. Damit kann auf der Fläche anfallendes Niederschlagswasser vor Ort versickert werden.

### 3.3 Überschwemmungsgebiet und Hochwasserabfluss Karbach/ Main

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Karbaches bzw. des Mains sowie sonstiger wassersensibler Bereiche.

Die Entwässerung der Flächen erfolgt Richtung Westen dem Main zu.

Mit Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche vor Ort führt die geplante Nutzung zu keiner Verschärfung von Hochwasserereignissen.

### 3.4 Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser

Im SOL wird das anfallende Niederschlagswasser über randlich angelegte Versickerungs- und Rückhaltenmulden versickert bzw. nach Westen in den vorhandenen Wegseitengraben abgeleitet. Im SOH dienen die Abstandsflächen zwischen den Hallen und Holzlagern sowie die Flächen außerhalb der Baugrenze zur flächigen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser gilt die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 1. Januar 2000, zuletzt geändert d. § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014). Die hierzu erlassenen technischen Regeln sind zu beachten. Greift die Verordnung nicht, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

## 4. Immissionsschutz

Aufgrund des Betriebs der Sondergebiete sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Schall-, Staub- oder Schadstoffimmissionen von immissionssensiblen Nutzungen im Gebiet oder immissionssensiblen Bereiche außerhalb des Gebiets zu erwarten.

Auf die Sondergebiete wirken keine besonderen Immissionen ein.

Der Abstand zum südlichen Ortsrand von Karbach beträgt ca. 630 m Luftlinie, zum Gewerbegebiet südlich der St 2299 im Nordosten ca. 550 m.

## 5. Brandschutz

Die Grundstücke sind für die örtliche Feuerwehr erreichbar.

Es besteht eine Löschwasserzisterne mit einer Kapazität von 50 m<sup>3</sup> im Osten des Holzlagerplatzes. Die entsprechende Fläche liegt innerhalb des geplanten SOH ist frei zugänglich und nicht zur anderweitigen Nutzung vorgesehen.

Die Befüllung der Löschwasserzisterne erfolgt bei Bedarf über Wassertankwagen.

## 6. Denkmalpflege

### Baudenkmäler

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Geltungsbereich oder im direkten Umfeld des Sondergebietes (vgl. BayernAtlas, Planen und Bauen - Denkmaldaten).

Ca. 400 m südlich befindet sich die Ebenbildkapelle am Setzberg.

### Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Es aber Art. 8 DSchG):

„Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu be-

lassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

## 7. Versorgungsleitungen

### 20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine 20-kV-Leitung der Bayernwerk Netz GmbH mit einer Leitungsachse in Nord-Süd-Richtung. Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitung beträgt zwischen 6,0 m und 13,0 m beidseitig der Leitungsachse.

Der Bebauungsplan stellt den Verlauf der Leitungsachsen nach Angaben der Bayernwerk Netz GmbH nachrichtlich dar. Maßgeblich ist jedoch der tatsächliche Verlauf im Gelände. Gem. DIN VDE 0210 sind zwischen den Leiterseilen der Freileitung und einer baulichen Nutzung (Gebäude, Verkehrsflächen, Verkehrsanlagen usw.) Mindestabstände einzuhalten, was möglicherweise zu Einschränkungen im Schutzzonenbereich der Freileitung führt.

*Folgende Hinweise und Einschränkungen sind lt. Bayernwerk Netz GmbH zusätzlich zu beachten:*

- *Im Schutzzonenbereich ist nur eine eingeschränkte Bebauung bzw. Bepflanzung möglich. Die einzuhaltenden Mindestabstände gemäß DIN VDE 0210 sind einzuhalten.*
- *Für Bauwerke im Schutzzonenbereich gelten die Mindestabstände der Leiterseile über oder neben Gebäuden. Die genauen Abstände können erst bei Vorliegen konkreter Planungsunterlagen mit genauen Standort- und Höhenangaben ermittelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bayerwerk Netz GmbH Bauanträge zur Stellungnahme vorzulegen sind.*
- *Bei einer geplanten Nutzungsänderung der bestehenden Grundstücksoberfläche (Umwandlung von Zufahrtsstraße, Parkplätze, Lagerplätze, usw.) müssen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung die geforderten Schutzabstände nach DIN VDE 0210 eingehalten werden. Deshalb ist eine Vorabinformation erwünscht.*
- *Die Lagerung von Scheitholz ist grundsätzlich möglich. Die Aufschichtung darf jedoch nur bis zu einer noch durch die Bayernwerk Netz GmbH vorher zu überprüfenden Höhe erfolgen. Das Lagern und Abladen von Stangenholz innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung ist nicht gestattet.*
- *Die Standsicherheit der Leitungsmasten und die Zufahrt zum Maststandort mit Baufahrzeugen müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein.*
- *Im Bereich der Freileitungen dürfen keine hochwachsenden Bäume gepflanzt werden. Auffüllungen, Lagerungen von Baumaterial und –Hilfsmittel im Leitungsbereich sind nicht zulässig.*
- *Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen herabfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen auch mit Vogelkot gerechnet werden. Für witterungs- und naturbedingte Schäden hierdurch kann keine Haftung übernommen werden.*

### 110-kV-Bahnstromleitung der DB Energie GmbH Region Süd

Über die Ausgleichsfläche im Osten von Marktheidenfeld, Gemarkung Karbach verläuft eine 110-kV-Leitung der der DB Energie GmbH Region Süd mit einer Leitungsachse in Nordwest-Südost-Richtung. Der Schutzzonenbereich der 110-kV-Freileitung beträgt je 21,0 m beidseitig der Leitungsachse.

Der Bebauungsplan stellt den Verlauf der Leitungsachsen grob dar.

### Abwasserkanal/ Hochbehälter

Kanalleitungen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

## 8. Grünordnungsplanung/ naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 8.1 Planerische Vorgaben

Im Regionalplan, Region Würzburg (2) sind für das Plangebiet südlich von Karbach folgende Aussagen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft getroffen:

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines südlich von Karbach dargestellten landschaftsplanerischen Vorbehaltsgebietes.  
In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes

und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zu  
(Ziel 7.1.2 LEP und Art. 14 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG).

- Westlich und östlich sind Bereiche dargestellt, welche die wesentlich zu schützenden Landschaftsbestandteile enthalten  
(Darstellung in der Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Stand 1985).

Das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Main-Spessart (ABSP) führt für den Naturraum Remlingen-Urspringer-Hochfläche Naturraumziele auf. Die Landschaft südlich von Karbach wird als Schwerpunktgebiet des Naturschutzes dargestellt:

- **Schwerpunktgebiet A**

- **„Trockenstandortsverbund der Marktheidenfelder Platte“**

- *Mühlberg, Rüdingsberg, Setzberg und Istelgrund nordöstlich Marktheidenfelds sind als unverzichtbare Elemente des Verbundsystems anzusehen.*

- Hierfür sind u.a. folgende Ziele und Maßnahmen mit Relevanz für das Plangebiet bzw. dessen Umfeld aufgeführt:

- - *Beweidung geeigneter Magerrasen durch Hütehaltung unter Schonung von Bereichen mit Vorkommen gefährdeter Arten, die durch Beweidung massiv beeinträchtigt werden können.*
    - *Extensive Nutzung oder Pflege von Halbtrockenrasen und Magerwiesen durch Mahd (max. einmal im Jahr zwischen Juli und September, mosaikartig, keine Düngung, kein Mulchen), v.a. an orchideenreichen Standorten.*
    - *Sicherung bzw. Wiederherstellung des lichten Charakters einzelner, aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvoller Trockenwälder durch starke Auflichtung dichter Nachpflanzungen, Entnahme von Einzelbäumen, Entbuschung und Entfernung verfilzter Grasnarben unter Schonung noch intakter Magerrasenflächen und seltenen Baum- und Straucharten.*
    - *Naturnahe Waldbewirtschaftung zur Erhöhung des Laubholzanteils unter Förderung seltener, thermophiler Baum- und Straucharten.*
    - *Entfernung ungenehmigter Erstaufforstungen auf wertvollen Trockenstandorten und zur Vernetzung wichtiger Flächen; an diesen Stellen ist ggf. auch eine Beseitigung oder starke Auflichtung von genehmigten Erstaufforstungen oder der Umbau in standortgerechte Laubmischwälder anzustreben.*

Im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind **keine landschaftsplanerischen Darstellungen** für den Geltungsbereich getroffen. Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Biotop im südlichen Geltungsbereich existiert nicht mehr.

#### Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet grenzt im Osten an das **FHH-Gebiet „Magerstandorte bei Marktheidenfeld und Triefenstein“ (Nr. 6123-371)**. Die Teilflächen 01-07 dieses FFH-Gebietes erstrecken sich westlich, nördlich und östlich des Plangebietes und umfassen v.a. ein Lebensraummosaik aus bedeutenden Magerstandorten wie lichten Wäldern, Trocken- und Halbtrockenrasen sowie wärmeliebende Gebüsch (Rüdingsberg“/ „Setzberg“ östlich von Marktheidenfeld, „Mühlberg“ südwestlich von Karbach). Es liegt bislang kein Managementplan vor.

Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Natura 2000 Schutzgebietes sind nach einer Vorprüfung nicht zu erwarten, nachdem einerseits keine nach Anhang I und II der FFH-Richtlinie geschützten Lebensräume und Tier- bzw. Pflanzenarten betroffen sind, andererseits der Geltungsbereich auch nicht in räumlich-funktionalen Zusammenhang zu diesen stehen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind **keine Flächen in die Biotopkartierung Bayern Flachland/ Wald 2006** aufgenommen.

## 8.2 Natürliche Vorgaben/ Bestand

### 8.2.1 Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Marktheidenfelder Platte oberhalb des Marktheidenfelder-Wertheimer Maintals. Der Naturraum, auch „Remlingen-Urspringer Hochfläche“ genannt, umfasst eine flachhügelig zertaltes, wechselnd offene bis bewaldete, wasserarme Hochfläche von etwa 300 m Höhe auf Muschelkalk.

### 8.2.2 Relief, Gestein, Böden

Das Plangebiet befindet sich zwischen Rüdingsberg (255 m üNN) und Setzberg an einem nach Norden geneigten Hang (272 m üNN an der Ebenbildkapelle) in einer Höhenlage zwischen 242 m üNN im Südosten und 235 m üNN im Südwesten, 242 m üNN und 232 m üNN an der Schotterstraße und 243 m üNN im Nordosten und Nordwesten.

Der nördlich und östlich von Marktheidenfeld liegende, insgesamt langgestreckte, westexponierte Hangzug ist aus Unterem Muschelkalk aufgebaut und durch in Ost-West-Richtung verlaufende Mulden bogenförmig untergliedert.

Der Untere Muschelkalk in kalkiger Fazies mit Klüften und Karstgestein weist eine mäßig bis geringe Durchlässigkeit auf und wirkt als geringer Grundwasserleiter.

Es hat sich auf dem geologischen Untergrund als Bodentyp fast ausschließlich eine (Para-)Rendzina entwickelt; selten eine Terra fusca-Rendzina aus Schuttlehm bis -ton bis Tonschutt (Kalkstein) über Kalkstein.

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte (M 1: 25.000) sind Lehmböden anzutreffen, die teils zur Acker-, teils zur Grünlandnutzung eingeteilt werden. Die Ackerstandorte umfassen sehr flachgründige Gesteinsverwitterungsböden von sehr schlechter Qualität (L7 VG) mit Bodenwertzahlen von 24 (Ackerzahl 22 -23), die Grünlandstandorte weisen ebenfalls eine sehr schlechte Zustandsstufe auf und sind als Huteflächen (LIII 5 Hu) mit einer Grünlandzahl von 8 gekennzeichnet. Die Böden besitzen eine niedrige Feldkapazität mit geringen Filter-, Puffer- und Speichereigenschaften.

### 8.2.3 Klima

Der Markt Karbach liegt am östlichen Rand des Maintals und weist ein eher kontinentales Klima auf. Die durchschnittlichen Niederschläge liegen bei 650-750 mm Jahr, die Jahresdurchschnittstemperatur bei 8-9 °C (*LfU, Klima – Weiß-blaues Klima, unter [www.lfu.bayern.de/wasser/klima\\_wandel/bayern](http://www.lfu.bayern.de/wasser/klima_wandel/bayern)*).

Die Höhen südlich Karbach zählen zu den Kaltluftentstehungsflächen; die Kaltluft fließt in den Mulden Richtung Norden dem Karbachtal bzw. Richtung Westen dem Maintal zu.

### 8.2.4 Wasserhaushalt

Die Flächen im Plangebiet sowie die angrenzenden Hänge entwässern flächig Richtung Westen dem Main zu. Die Wegseitengräben entwässern ebenfalls in westlicher Richtung. Der gesamte Geltungsbereich befindet sich außerhalb von wassersensiblen Bereichen und Überschwemmungsgebieten.

Nachdem die vorhandenen Lehme nur flachgründig ausgebildet sind, Wasserschutzgebiete sind Bereich der geplanten Sondergebiete nicht vorhanden.

### 8.2.5 Vegetation

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches (SO<sub>L</sub> + SO<sub>H</sub>) unterliegen überwiegend der Wiesennutzung, werden entweder gemäht oder abgeweidet (Schafe, Hutebeweidung). Im südlichen Abschnitt (Sondergebiet Holzlagerplatz SO<sub>H</sub>) wurden zusätzlich zu den Holzlagern noch Schuppen bzw. Holzhallen errichtet. Im ihrem Umfeld stocken zahlreiche Laub- und Obstgehölze.

Die Wiesen beidseits des Flurweges mit Fl.-Nr. 4961 zeigen sich als extensiv genutztes Grünland mit Magerkeitszeigern.

Die potentielle natürliche Vegetation, d.h. das sich bei Aufhören der Nutzungen einstellende Klimax-Stadium der natürlichen Vegetationsentwicklung, bildet im *Plangebiet ein Seggen-Buchenwald, örtlich Blaugras- oder Graslilien-Ausbildung sowie Vegetation waldfreier Trockenstandorte*.

Die potentiellen natürlichen Vegetationsgesellschaften geben Hinweise auf die standortgerechte Auswahl von Gehölzen bei Pflanzmaßnahmen.

### 8.2.6 Tierwelt

Genauere Bestandsaufnahmen zu bestimmten Tiergruppen liegen nicht vor. Aufgrund der bestehenden Nutzung ist jedoch von einem spezifischen Artenvorkommen im Bereich von extensiv genutztem Grünland und von Gehölz- und Siedlungsstrukturen auszugehen.

Vögel werden die Gehölze, Schuppen und Hallen sowie die Gras- und Hochstaudenfluren innerhalb des Geltungsbereiches sicher als Brut-, Nist-, Zufluchts- oder Nahrungslebensraum nutzen. Zu den vorkommenden und gesichteten Arten zählen die Feldlerche und die Wiesenschafstelze.

Aufgrund der Vegetationsstruktur ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich Säugetierarten (u.a. Fledermäuse, Niederwild), Insekten (u.a. Tagfalter wie Bläulinge, Käfer, Heuschrecken), Spinnen usw. vorkommen. Fledermäuse können die Bäume bzw. dort vorkommende Baumhöhlen, aber auch die Schuppen und Hallen als Quartiere nutzen. Ansonsten dienen die Flächen zumindest als Jagdreviere. Für Kleinsäuger dienen die Holzlager, die Schuppen, die Ruderalfluren als zeitweiliges Versteck und Lebensraum.

Die Zauneidechse hat kein Schwerpunkt vorkommen im Planungsgebiet. Potenziell können Zauneidechsen insbesondere im Bereich bestehender Holzlagerflächen vorkommen. Konkrete Besiedlungen sind durch die bestehenden Störungen im Planungsgebiet Holzlagerplatz weniger wahrscheinlich, aber nicht auszuschließen.

Im Sondergebiet Lagerplatz fehlen derzeit geeignete Verstecke.

Auf den speziellen artenschutzrechtlichen Beitrag wird verwiesen.

### 8.2.7 Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes ist gekennzeichnet:

- im direkten Umfeld von Acker- und extensiv genutzten Wiesenflächen,
- im Westen von waldbedeckten, zum Main hin ausgerichteten Hängen,
- im Osten von einem Gehölzband parallel zum Flurweg von Karbach zur Ebenbildkapelle und Waldinseln innerhalb intensiv landwirtschaftlich genutzter Flur.

Getrennt werden die beiden Sondergebiete von einem in Ost- West-Richtung verlaufenden Flurweg in einer landwirtschaftlich geprägten Geländemulde, die sich zum Setz- bzw. Altengraben im Westen hin öffnet.

Der bituminös gebundene Weg im Osten des Plangebietes ist als Wanderweg zur Verbindung Karbach - Ebenbildkapelle - Istelgrund östlich von Marktheidenfeld ausgewiesen. Im Westen am westlichen Rand von Mühl-, Rüdings- und Setzberg verläuft ein Radweg im Grund von Setzgraben bzw. Altenberggraben als Verbindung von Karbach und Marktheidenfeld.

Der Geltungsbereich der beiden SO ist weder von Karbach, noch von der St 2299, noch vom westlich verlaufenden Radweg aus einsehbar, jedoch über den als Wanderweg gekennzeichneten, bituminös gebundenen Weg gut zu Fuß erreichbar; die Flächen können damit zumindest von Erholungssuchenden optisch wahrgenommen werden. Auch von der Ebenbildkapelle im Süden sind die Flächen einsehbar, das SO<sub>L</sub> wird aber überwiegend durch die Gehölze zwischen den Holzlagerflächen und Schuppen im SO<sub>H</sub> verdeckt.

### 8.3 Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes

Schwerpunkte der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches liegen

- im Bestandsschutz von Gehölzen,
- in der landschaftsangepassten Eingrünung der Lagerflächen SO<sub>L</sub> Richtung Westen, Norden und Osten unter Berücksichtigung der 20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH (Schutzzonenbereich) sowie der freien Zugänglichkeit der Löschwasserzisterne im Osten des Gebietes.

#### Einzelmaßnahmen:

- vorhandener Oberboden ist vor der Geländemodellierung abzutragen und zum Aufbau der Erdwälle zu verwenden,
- die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Flurweg im Osten bzw. den Flurweg zwischen den beiden Sondergebieten,
- keine Versiegelung von Erschließungs- und Lagerflächen,
- Versickerung/ Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Geltungsbereiches (Retentionsmulde, -graben),
- Bestandsschutz für die Gehölze im SO<sub>H</sub> und
- Pflanzung einer mind. 2-reihigen Hecke im SO<sub>L</sub>.

### 8.4 Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild - Bewertung

#### 8.4.1 Allgemeine Auswirkungen

Die wesentlichsten negativen Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt, seine Faktoren und deren Wechselwirkungen entstehen v.a. im nördlichen Bereich (SO Lagerplatz) durch:

- Veränderung des Reliefs durch Abschieben des Oberbodens und Aufschüttungen, auch von Fremdmaterial,
- Verlust und Störung von Lebensräumen durch Geländemodellierung und Überlagerung,
- verstärkte Nutzung der Flächen mit An- und Abfahrtsverkehr, Lärmentwicklung.

Im südlichen Bereich (SO Holzlagerplatz) soll die künftige Nutzung weitgehend wie bestehend erfolgen; möglich ist eine geringfügige Verdichtung der Lagerflächen und der Bebauung.

Damit werden der Naturhaushalt und seine natürliche Regelungsleistungen bzw. seine natürliche Leistungsfähigkeit in Teilen beeinträchtigt.

Hinzu kommt im nördlichen Bereich (SO Lagerplatz) die Veränderung des Landschaftsbildes durch die mögliche Ablagerung von Erd- und Baumaterial sowie die entsprechenden Baumaschinen.

#### 8.4.2 Überschüttung, Versiegelung und Überbauung von Boden/ Beeinträchtigungen von Wasserhaushalt und Lokalklima

##### Bestand/ Eingriff:

Um in dem leicht hängigen Gelände ebene Lagerflächen zu schaffen bzw. zu unterteilen sowie eine interne Zufahrt anzulegen, sind das Abschieben von Oberboden, das Abgraben und Aufschüttungen von Erdmaterial vorgesehen. Anschließend erfolgen Aufschüttung und Ablagerung von Baumaterialien. Flächige Versiegelungen sind nicht geplant. Die Lagerflächen sowie der Erschließungsweg verbleiben offenporig. Damit werden die Funktionen des Bodens nur begrenzt beeinträchtigt. Lebensraum geht verloren, der Wasserhaushalt wird wegen geminderter Versickerungsmöglichkeit verändert.

##### Vermeidung, Minderung des Eingriffs:

- Behandlung des Oberbodens nach den einschlägigen DIN Normen, Erhalt auf der Fläche,
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stell- und Lagerflächen,

- Versickerung vor Ort,
- Höhenbegrenzung für Aufschüttungen und Ablagerungen.

#### Verbleibende Auswirkungen

Im Bereich des geplanten SO Lagerplatz wird extensiv genutztes Grünland durch Abschieben der Vegetations- und Oberbodenschicht flächig entfernt, der offene Boden wird teilweise mit Erd- und Baumaterial überschüttet, die Bodenfunktionen werden beeinträchtigt.

Erschließung, Wallausbildung entlang der Grundstücksgrenzen sowie Ablagerungen verändern den Geländeverlauf, werden aber platzsparend angelegt und soweit als möglich der Situation angepasst. Zudem wird durch die Konzentration der Ablagerungen auf diesem Grundstück an anderer Stelle im Ortsbereich Baumaterial usw. entfernt, was dort zur Verbesserungen für den Boden sowie des Wasserhaushalts führt.

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

#### Bestand/ Eingriff:

Die Gemarkung Karbach ist aufgrund zahlreicher Lebensräume sowie des partiellen Strukturereichtums für den Arten- und Biotopschutz von Bedeutung, was die Ausweisung des FFH-Gebietes „Magerstandorte bei Marktheidenfeld und Triefenstein“ (Nr. 6123-371) im Süden von Karbach bezeugt. Das FFH-Gebiet grenzt an die nordöstliche Grenze des Geltungsbereiches.

Die *Biotopkartierung Bayern* hat im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches zahlreiche Flächen als schützenswerte Biotope aufgenommen.

Das durch die künftige Bebauung beanspruchte offene, extensiv genutzte Grünland innerhalb dieses Biotopverbundes dient zumindest als (Teil-)Lebens- und Nahrungsraum für zahlreiche Tiere, die im Umfeld vorkommen.

Für das Planungsgebiet selbst liegen keine genauen Aussagen zum Bestand an *Vegetation und Fauna* vor.

Die extensiv genutzten, teilweise mageren Wiesen besitzen Bedeutung für Insekten wie Tagfalter, Heuschrecken, Ameisen, Schwebfliegen. Die umliegenden Trockenwälder, Gebüsche und Magerstandorte sind Lebensraum für in Hecken brütende Vögel (Mönchsgasmücke, Nachtigall, Goldammer,...) und haben eine hohen Stellenwert. Die dort vorkommenden Vogelarten nutzen die offenen Flächen im Plangebiet als Nahrungshabitate.

Damit sind im Geltungsbereich (potentiell) betroffen folgende besonders geschützten Arten oder Artengruppen:

Säugetiere: Fledermäuse

Vogelarten: ökologische Gilde der Siedlungsbereiche,  
ökologische Gilde der Gehölze und halboffenen Kulturlandschaft

Reptilien: Zauneidechse

Weitere Angaben zu den Auswirkungen auf die Fauna sind im artenschutzrechtlichen Beitrag zu finden.

Mit Verlust des Oberbodens und der Vegetationsschicht reduzieren sich der Lebensraum und damit auch die Zahl der auf der Fläche lebenden Tiere.

(Biotop-)Bäume sind von der Erschließung der Fläche nicht betroffen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist auf den Erhalt der umliegenden Biotope als Lebensraum für zahlreiche Pflanzen und Tiere als auch insgesamt auf den Erhalt der optischen Qualität der Landschaft zwischen Rüdingsberg und Setzberg zu achten.

- Vermeidung, Minderung des Eingriffs:
- Erhalt und Förderung der Grünstrukturen im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen,
- Schaffung von neuen Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt im Randbereich des Sondergebietes mit Erhöhung der Strukturvielfalt,
- Baufeldräumung vom 01.10. – 28.02., bei vorheriger Nachsuche im Hinblick auf Boden brütende Vögel ohne Funde auch vom 28.02. – 01.10.,
- unvermeidbare Rodungsarbeiten ausschließlich in der Zeit vom 01.10. – 28./29.02.,
- Ersatz der im Rahmen der Bauarbeiten gerodeten Gehölze,
- Wiederherstellung von extensiven Wiesen- und Hochstaudenflächen durch Einsaat/ Mahd der Flächen,

#### Verbleibende Auswirkungen

Im Bereich des künftigen Lagerplatzes wird extensiv genutztes Grünland umstrukturiert und überschüttet; dafür wird an anderer Stelle Platz geschaffen für die Entwicklung ähnlich extensiv genutzten Grünlandes mit zusätzlichen Hochstaudenfluren und landschaftsstrukturierenden Gehölzen.

### **8.4.4 Veränderungen des natürlichen Geländes**

#### Bestand/ Eingriff:

Innerhalb des Geltungsbereiches fällt das Gelände im Norden (SO Lagerplatz) relativ gleichmäßig von Nordosten nach Südwesten, im Süden von Südosten nach Nordwesten. Im SO Holzlagerplatz sind keine wesentlichen Veränderungen des Geländes vorgesehen. Die im Norden (SO<sub>L</sub>) zur Einrichtung und Abgrenzung der Lagerflächen geplanten Geländemodellierungen (Erschließung, Einebnung der Flächen) führen zu Veränderungen des natürlichen Geländes. Zur Abgrenzung im Westen ist ein Erdwall bzw. ein Wall aus Sandsteinen vorgesehen.

#### Vermeidung, Minderung des Eingriffs:

Bei Festlegung der Erschließung für den Lagerplatz im Norden wird der bestehende Geländeverlauf beachtet und einbezogen; sie erfolgt von Osten her über den vorhandenen, bituminös gebundenen Flurweg. Der abgeschobene Oberboden sowie sonstiges Erdmaterial wird in die Profilierung des Geländes mit einbezogen. Die Feinerschließung für den Holzlagerplatz im Süden besteht bereits und soll nicht verändert werden. Die Flächen zur Holzlagerung sind ausreichend eben und benötigen keine weitergehende Modellierung.

#### Verbleibende Auswirkungen

Die Profilierung im Bereich des SO „Lagerplatz“ sowie die dort notwendige Erschließung orientieren sich am Bestand; es sind deshalb keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

### **8.4.5 Landschaftsbild**

#### Bestand/ Eingriff:

Das Plangebiet ist aufgrund der Geländeerhebungen von Karbach bzw. der St 2299 aus nicht einzusehen. Auch von der Ebenbildkapelle im Süden ist keine Einsicht des SO<sub>L</sub> möglich; hier bindet der Gehölzbestand die vorhandenen Hallen und Hütten sowie die Holzlager im SO<sub>H</sub> in die Landschaft ein und verdeckt teilweise die Einsicht der Flächen im SO<sub>L</sub>. Einzig vom Rüdingsberg im Norden sowie vom Wanderweg im Osten ist eine freie Einsicht der Flächen gegeben.

Die im SO<sub>L</sub> vorgesehenen Aufschüttungen und Ablagerungen von Erd- und Baumaterial sowie das Abstellen von Baumaschinen für die Logistik beeinträchtigen das gewohnte Landschaftsbild und den Eindruck von der offenen Landschaft.

#### Vermeidung, Minderung des Eingriffs:

- Abschirmung der Lagerflächen im SO<sub>L</sub> durch einen umlaufenden Erdwall,

- Förderung des Bewuchses auf/ vor diesem Erdwall unter Beachtung der geforderten Schutzabstände nach DIN VDE 0210 innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitungen,
- gebietsinterne Erhaltungsgebote im SO<sub>H</sub> für Bäume und Gehölze, Anpassung der Lage der Hütten unter Berücksichtigung des vorhandenen, erhaltenswerten Baumbestandes, v.a. an der Wegeböschung,
- Errichtung landschaftsangepasster Hütten/ Unterstände, Verwendung entsprechender Materialien
- Einbindung zusätzlicher Bauwerke durch umfassende Pflanzmaßnahmen
- Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen, landschaftstypischen Rasen-Ansaaten und durch natürliche Sukzession.

#### Verbleibende Auswirkungen

Die Anlage und Gestaltung der Lagerflächen im Norden und des Holzlagerplatzes im Süden richtet sich überwiegend nach dem bestehenden Gelände und bezieht Landschaftsbild prägende Strukturen in die Gestaltung mit ein. Die Eingrünung von Osten, Norden und Westen her verdeckt im SO<sub>L</sub> die Sicht auf Erdmieten und Baumaterialien und reduziert damit die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Auch bei einer verdichteten Bebauung und vermehrter Holzlagerung ist nicht mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Holzlagerplatz zu rechnen.

### **8.4.6 Klima**

#### Bestand/ Eingriff:

Erhebliche klimatische Veränderungen sind nicht zu erwarten, da aufgrund der Topographie bei der Reliefumgestaltung keine klimatisch wirksamen Austauschbahnen betroffen sind. Durch Abschieben des Oberbodens und der Vegetationsschicht sowie Ablagerung von Erd- und Baumaterialien ist mit einer gering erhöhten Erwärmung bzw. Abstrahlungen/ Reflexionen im Geltungsbereich zu rechnen.

#### Vermeidung, Minderung des Eingriffs:

- Begrenzung der befestigten Flächen,
- Begrünung der Freiflächen zur Minderung der Sonneneinstrahlung mit Rücksicht auf gute Durchlüftung der Flächen.

#### Verbleibende Auswirkungen

Möglich ist eine minimale, aber nicht erhebliche Veränderung des Kleinklimas durch die Reflexion, Wärmeentwicklung und schnellere Abtrocknung auf befestigten Flächen (Schotter) sowie Flächen ohne Vegetation (Erdmieten, Baumaterialien, Holzlagerflächen, Hallen und Schuppen).

### **8.4.7 Mensch und Nutzung**

#### Bestand/ Eingriff

Das Plangebiet befindet sich an einem geschotterten Wirtschaftsweg, der von Karbach bzw. der St 2299 Richtung Süden in den Istelgrund östlich Marktheidenfelds führt. Dieser Weg ist als Wanderweg von Karbach zur Ebenbildkapelle bis in den Istelgrund ausgewiesen. Die Wiesenflächen innerhalb des Geltungsbereiches haben für die Erholungsnutzung kaum Bedeutung, die Flurwege nördlich und südlich des Grundstückes führen in die umliegende Flur und werden von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt.

Über den Geltungsbereich verläuft eine 20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH mit einer Leitungsachse in Nord-Süd-Richtung. Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitung beträgt zwischen 6,0 m und 13,0 m beidseitig der Leitungsachse.

Mit Ausweisung eines privaten Lagerplatzes für Baumaterialien usw. wird der Flurweg im Osten verstärkt von LKW und sonstigen Fahrzeugen frequentiert, was zu einer Beeinträchtigung von Fahrradfahrern und Fußgängern führen kann.

Mit Ausweisung eines offiziellen Holzlagerplatzes können die entsprechenden Nutzungen geordnet und damit besser kontrolliert werden. Mit der Bereitstellung von Flächen für die

Holzlagerung kommt die Stadt zahlreichen Privatpersonen, aber auch mit Brennholz Gewerbetreibenden Personen entgegen. Die Frequentierung des Holzlagerplatzes wird sich vermutlich nicht weiter erhöhen.

#### Vermeidung und Minderung von Eingriffen

- Eingrünung des SO<sub>L</sub> von Westen, Norden und Osten her,
- Begrenzung der befestigten Flächen,
- Gestalterische Vorgaben zur Errichtung der Hütten und Brennholzlagerung (z.B. Dimension, Abdeckung, Verschalung)

#### Verbleibende Auswirkungen

Die Konzentration der Holzlagerflächen in der Gemarkung Karbach erfolgt auf das Plangebiet, damit auch die von Lärm durch Holzbearbeitung und An- und Abfahrverkehr. Dafür werden andere Bereiche in der Flur weniger zur Holzbearbeitung und –lagerung genutzt und somit eher beruhigt. Der private Lagerplatz für Baumaterialien usw. führt zu verstärktem Verkehr in der südlichen Flur von Karbach und zusätzlichem Lärm- und Staubaufkommen bei Nutzung der Lagerflächen.

## **8.5 Ermittlung des Naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes**

### **8.5.1 Flächeninanspruchnahme und Eingriff**

Die Bewertung und Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes erfolgt in Anlehnung an den „Bayerischen Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (\* Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand 1/2003).

#### Sondergebiet Lagerplatz SO<sub>L</sub>

Der Geltungsbereich für das Sondergebiet Lagerplatz SO<sub>L</sub> umfasst 5.711 m<sup>2</sup>. Es gilt eine Grundfläche GR = 4.569 m<sup>2</sup>, d.h. es kann eine entsprechende Fläche innerhalb des Sondergebietes überbaut bzw. als Lagerfläche genutzt werden.

Für das SO<sub>L</sub> wird somit ein Ausgleichsflächenbedarf von 3.143 m<sup>2</sup> ermittelt.

#### Sondergebiet Lagerplatz SO<sub>H</sub>

Der Geltungsbereich für das Sondergebiet Holzlagerplatz SO<sub>H</sub> umfasst 17.224 m<sup>2</sup> zuzüglich des Schotterweges im Norden mit 3.124 m<sup>2</sup>.

Die öffentlichen, bestehenden Erschließungsflächen werden nicht in die Ausgleichsrechnung miteinbezogen.

Aus der Differenz zwischen der neu ermöglichten, erhöhten Nutzungsintensität des Holzlagerplatzes zum Bestand wird ein Ausgleichsfaktor von 0,1 angesetzt.

Für das SO<sub>H</sub> wird somit ein Ausgleichsflächenbedarf von 1.722 m<sup>2</sup>(17.224 x 0,1) ermittelt.

Genauere Ausführungen zur Ausgleichsbedarfsermittlung erfolgen über den Umweltbericht (Teil B).

Damit umfasst der Ausgleichsflächenbedarf für die beiden Sondergebiete Lagerplatz und Holzlagerplatz „Steig“ insgesamt 4.865 m<sup>2</sup>.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und unter Zuhilfenahme des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern als großräumiges naturschutzfachliches Zielkonzept werden die folgende Ausgleichsfläche und entsprechende Maßnahmen festgelegt (Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

### 8.5.2 Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Baugebietes

Der Markt Karbach stellt eine Teilfläche des westlich des Plangebietes gelegenen Grundstückes mit Fl.-Nr. 5212, Gemarkung als Ausgleichsfläche für die beiden Sondergebiete Lagerplatz und Holzlagerplatz „Steig“ zur Verfügung.

Es werden 4.865 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche festgesetzt.

#### **Ausgleichsfläche A 1 „Hintere Setz“**

(Fl.-Nr. 5212, Gemarkung Karbach – Teilfläche im Osten mit 8.745 m<sup>2</sup>)

##### Bestand:

- stillgelegter Steinbruch im Osten von Marktheidenfeld mit Sukzessionsflächen und Kiefernauftreten oberhalb der Abbruchkanten, an langgestrecktem, Westexponierten Hangzug im Unteren Muschelkalk,
- Lage im FHH-Gebiet „Magerstandorte bei Marktheidenfeld und Triefenstein“ (Nr. 6123-371.04),
- anteilig kartiert über Biotopkartierung (Wald 2006) - Biotop-Nr. 6123-0065, kartiert 1988, aktualisiert 2014: Sehr strukturreiche Komplexe aus flächigen Gebüsch, dichten Hecken, aufgelassenen Streuobstbeständen und oft noch großflächigen, sehr artenreichen Halbtrockenrasen auf dem Hangzug nördlich und östlich Marktheidenfeld
- anteilig kartiert über Biotopkartierung (Flachland) - Biotop-Nr. 6123-1209 TF 003, kartiert 2014: „Magerrasen, Wacholderheide, Felsen, Schuttfuren und Gehölze östlich von Marktheidenfeld“  
*Beschreibung: Überwiegend ebene Steinbruchsohle mit randlichen Muschelschalenablagerungen und kleinen Schuttflächen, kleinen, senkrechten Böschungen und überwiegend vegetationsfreien Bereichen. Kleinflächig mit relevantem Bewuchs, aber keine zusammenhängende Biotopfläche bildend. Lückiger, moos- und flechtenreicher, grasarmer Magerrasen aus Trauben- und Edel-Gamander, Wimpern-Perlgras, Kelch-Steinkraut, Wundklee und Sprossender Felsennelke auf Kalkscherbenflächen.*

##### Entwicklungsziele:

naturnahe Trocken- und Ruderalstandorte im stillgelegten Steinbruch mit Mager- und Halbtrockenrasen, lichten Kiefernwäldern und Kleingewässern als Sonderhabitate für Pionierarten wie Amphibien, Hautflügler,...

Zu beachten ist die 110-kV-Freileitung mit 21 m Freihaltebereich (beidseitig) mittig über Fl.-Nr. 5212.

##### Maßnahmen (s Lageplan)

- (1) Auffichten von Kiefernbeständen (Beschirmungsgrad  $\geq 30\%$ ) zur Förderung von Wacholderbeständen und thermophilen Einzelgehölzen (Berberitze, ...) und – säumen,
- (2) Entbuschung zur Förderung von Magerrasen, Belassen von Einzelsträuchern,
- (3) Entwicklung von Schutt- und Ruderalfluren bzw. Mager- und Halbtrockenrasen auf Rohbodenstandorten;  
Anlage von Kleingewässern verschiedener Flächengröße und Tiefe außerhalb der nach §30 BNatSchG besonders geschützten Mager- und Trockenstandorte.



### Ermittlung des Ausgleichswerts

Maßnahme	Fläche m <sup>2</sup>	A-Faktor	Ausgleichswert m <sup>2</sup>
Maßnahmenkomplex 1 - Auflichtung Kiefernwald	2.100	1	2.100
Maßnahmenkomplex 2 - Entbuschung Abbruchkante	900	0,6	540
Maßnahmenkomplex 3 - Entwicklung Magerpioniererrasen	4.550	0,4	1.820
Maßnahmenkomplex 3 - Weg / ohne Aufwertung	745	0	-
Maßnahmenkomplex 3 - Entwicklung Feuchtmulden	450	1	450
<b>Summe Ausgleichswert m<sup>2</sup></b>			<b>4.910</b>

### Zuordnung zu den Eingriffsflächen

Dem Sondergebiet Lagerplatz mit einem Ausgleichsflächenbedarf von 3.143 m<sup>2</sup> wird eine Fläche von 5.649 m<sup>2</sup> (64,6 %) entsprechend einem Flächenwert der Ausgleichsfläche von 3.143 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Dem Sondergebiet Holzlagerplatz mit einem Ausgleichsflächenbedarf von 1.722 m<sup>2</sup> werden 3.096 m<sup>2</sup> der Ausgleichsfläche (35,4 %) – entsprechend einem Ausgleichsflächenwert von 1.722 m<sup>2</sup> zugeordnet.

### 8.5.3 Zeitlicher Ablauf und Vollzug

Die Maßnahmen auf den festgesetzten Ausgleichsflächen werden spätestens 1 Jahr nach Beginn der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffsvorhaben durchgeführt.

## 9. Vorabschätzung der FFH-Verträglichkeit

### FFH-Gebiet „Magerstandorte bei Marktheidenfeld und Triefenstein“

(DE-6123-371) mit den Teilflächen 01 - 07 westlich, nördlich und östlich des Plangebietes (Muschelkalkhänge und -rücken mit Steppenheidevegetation und Wald)

Unmittelbar im Nordosten des Plangebiets grenzt die Teilfläche 03 des FFH-Gebiets mit ca. 14,72 ha an.

Das insgesamt 168 ha umfassenden FFH-Gebiet 6123 -371 umfasst Trockenrasen und Steppen, aber auch Nadelwald und sog. Kunstforste (Pappeln).

Das FFH Gebiet mit seinem Lebensraummosaik aus bedeutenden Magerstandorten wie lichte Wälder, Weinbergen, Trocken- und Halbtrockenrasen und wärmeliebenden Gebü-

schen umfasst im Westen und Norden des Plangebietes u.a. den Rüdingsberg“ und den „Setzberg“ östlich von Marktheidenfeld sowie den „Mühlberg“ südwestlich von Karbach. Im März blüht in den Gebüschern sehr zahlreich die seltene Felsenkirsche (*Prunus mahaleb*). Auf der Höhe gelangt man in einen herrlichen, halboffenen Kiefernwald mit zahlreichen Wacholderbüschen – Zeugen ehemaliger Schafbeweidung.

Die externe Ausgleichsfläche „An der Setz“ liegt innerhalb der Teilfläche 04. Die Ausgleichsmaßnahmen dienen der Stärkung der gebietsbezogenen Erhaltungsziele, insbesondere der Optimierung der basophilen Kalk-Pionierrasen, der naturnahen Kalk-Trockenrasen sowie der Formationen von Wacholder auf Kalkheiden und –rasen.

Die unmittelbar ans Plangebiet angrenzende Teilfläche zeigt sich als Wiesenfläche, die jedoch wie auch die Lebensraumtypen im Plangebiet nicht als Lebensraumtyp nach Anhang I der FFH-Richtlinie einzuordnen ist. Sie entspricht zudem wie auch die im Plangebiet vorkommenden Lebensräume nicht den Erfassungskriterien der Biotopkartierung Bayern.

Folgende Lebensraumtypen sind im Schutzgebiet enthalten:

Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie lt. Natura 2000-Verordnung

EU-Code:	LRT-Name:
5130	Formationen von <i>Juniperus communis</i> auf Kalkheiden und –rasen
6110*	Lückige basophile oder Kalk-Pionierrasen ( <i>Alyso-Sedion albi</i> )
6210*	Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien ( <i>Festuco-Brometalia</i> ) (* besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen)
6210	Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien ( <i>Festuco-Brometalia</i> )
6510	Magere Flachland-Mähwiesen ( <i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i> )
8160*	Kalkhaltige Schutthalden der collinen bis montanen Stufe Mitteleuropas

\* = prioritär

Folgende Tier- und Pflanzenart sind im Schutzgebiet enthalten:

Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie lt. Natura 2000-Verordnung

EU-Code:	Wissenschaftlicher Name:	Deutscher Name:
1902	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh
6199*	<i>Euplagia quadripunctaria</i>	Spanische Flagge

\* = prioritär

Die gebietsbezogene Konkretisierungen der Erhaltungsziele sind im Eingriffsgebiet auch nicht im räumlich-funktionalen Zusammenhang betroffen.

Zusammenfassend sind also Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Natura 2000 Schutzgebietes gemäß Vorabschätzung nicht zu erwarten, nachdem weder im Plangebiet nach Anhang I und II der FFH-Richtlinie geschützten Lebensräume und Tier- bzw. Pflanzenarten betroffen sind, noch solche Lebensräume im Schutzgebiet angrenzen, noch solche Tiere oder Pflanzen dort angrenzend vorkommen.

## 10. Beitrag zum speziellen Artenschutz

Auf den als Teil C beigefügten Beitrag zum speziellen Artenschutz wird verwiesen. Behandelt werden hier nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Pflanzen- und Tierarten, hier insbesondere Fledermausarten und die Zauneidechse, sowie nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie geschützte Vogelarten, hier die ökologischen Gilden der Siedlungsflächen sowie des Offenlands.

## 11. Verfahren

### Bebauungsplan Sondergebiet „Lager- und Holzlagerplatz Steig“

Im Folgenden ist der Verfahrensablauf im Überblick dargestellt:

- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Sondergebiet „Lager- und Holzlagerplatz Steig“ in der Marktgemeinderatssitzung am 18.06.2015, veröffentlicht im Amtsblatt .... am ....
- Billigung des Vorentwurfs durch den Marktgemeinderat am .....
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit Auslegung am ..... (Abgabefrist der Stellungnahmen bis zum .....)
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ..... (Abgabefrist der Stellungnahmen bis zum .....)
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom .....
- Antworten bis zum ....., nach Beschlussfassung durch den Marktgemeinderat folgt die Einarbeitung.
- Billigung des Entwurfs durch den Marktgemeinderat am .....
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom .....
- Antworten bis zum ....., nach Beschlussfassung durch den Marktgemeinderat folgt die Einarbeitung.
- Billigung des Entwurfs durch den Marktgemeinderat am .....
- Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt vom .....
- Auslegung vom ..... bis ..... (Rathaus Markt Karbach)
- Behandlung der Stellungnahmen der Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf: Marktgemeinderatsitzung am .....
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs:
- Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt vom .....
- Auslegung vom ..... bis ..... (Rathaus Markt Karbach)
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ..... (Abgabefrist der Stellungnahmen bis zum .....) zum Entwurf.
- Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden am .....
- Satzungsbeschluss am .....

Elfershausen-Engenthal, den 19.07.2108

Karbach, den .....



**Dietz und Partner GbR**  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Büro für Freiraumplanung  
Engenthal 42  
97725 Elfershausen

**Bertram Werrlein**, 1. Bürgermeister  
Markt Karbach  
Marktplatz 1  
97842 Karbach

**ANHANG 1:****Auswahlliste standortgerechter, heimischer Baum- und Straucharten**

(nach der potentiellen natürlichen Vegetation Seggen-Buchenwald, örtlich Blaugras- oder Graslilien-Ausbildung sowie Vegetation waldfreier Trockenstandorte)

**1. Baumarten**

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Malus communis	Wild-Apfel
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Pyrus pyraster	Holz-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

**2. Straucharten (unter 10 m Höhe für naturnahe Hecken und Gehölze):**

Amelanchier ovalis	Heimische Felsenbirne
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa spec.	heim. Heckenrosen
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**ANHANG 2:**

**Saatgutmischung – Mager- und Sandrasen**

- Saatgutmenge 3 g / m<sup>2</sup> in Breitflächensaat / 50 % Kräuter- und 50 % Gräseranteil (Gewichts-%)
- gebietseigene Herkunft Produktionsraum PR 7, Herkunftsgebiet HK 11

Kräuter 50%			Gräser 50%		
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	1,00	Agrostis capillaris	Rotes Straußgras	2,00
Agrimonia eupatoria	Kleiner Odermennig	2,50	Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	5,00
Betonica officinalis	Heilziest	0,80	Briza media	Gewöhnliches Zittergras	4,00
Campanula rapunculoides	Acker-Glockenblume	0,20	Bromus erectus	Aufrechte Trespe	6,00
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume	0,20	Carex flacca	Blaugrüne Segge	1,00
Centaurea cyanus	Kornblume	3,00	Festuca guestfalica (ovina)	Schafschwingel	11,00
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume	1,50	Festuca rubra	Rotschwingel	5,00
Centaurea scabiosa	Skabiosen-Flockenblume	1,50	Helictotrichon pratense	Echter Wiesenhafer	2,00
Clinopodium vulgare	Gewöhnlicher Wirbeldost	0,40	Koeleria pyramidata	Großes Schillergras	2,00
Daucus carota	Wilde Möhre	1,00	Luzula campestris	Gewöhnliche Hainsimse	0,70
Dianthus carthusianorum	Kartäusernelke	1,00	Poa angustifolia	Schmalblättriges Rispengras	8,30
Echium vulgare	Gewöhnlicher Natternkopf	1,60	Poa compressa	Platthalm-Rispengras	3,00
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch	0,20			<b>50,00</b>
Galium album	Weißes Labkraut	1,00	<b>Gesamt</b>		<b>100,00</b>
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	0,70			
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	Hornschotenklee	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 rhoeas	Klatschmohn	1,00			
Pastinaca sativa	Gewöhnlicher Pastinak	1,00			
Picris hieracioides	Gewöhnliches Bitterkraut	0,40			
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle	0,60			
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	1,60			
Plantago media	Mittlerer Wegerich	0,40			
Potentilla erecta	Blutwurz	0,20			
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut	0,20			
Primula veris	Echte Schlüsselblume	0,40			
Prunella grandiflora	Großblütige Braunelle	0,80			
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	0,50			
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer	0,10			
Silene latifolia ssp. alba	Weißer Lichtnelke	1,00			
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 Königskerze	0,50			
Veronica chamaedrys	Gamander-Ehrenpreis	0,10			
		<b>50,00</b>			

ANHANG 3:

