



**Gemeinde Esselbach**  
(Landkreis Main-Spessart)

Begründung zum Grünordnungsplan  
für das Gewerbegebiet „Welzengraben“

## 1. Rechtsgrundlagen und Anlass

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

Die Gemeinde Esselbach plant im Südwesten der Ortslage die Ausweisung eines Baugebietes mit Dorf-, Misch- und Gewerbeflächen. Der Grünordnungsplan durchläuft die Genehmigungsphasen des Bebauungsplanes als beigeordnete Planung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem integrierten Grünordnungsplan erhalten die grünordnerischen Festsetzungen verbindliche Rechtskraft. Der Grünordnungsplan einschließlich der grünordnerischen Begründung wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Vollzug der Grünordnungsmaßnahmen ist seitens der zuständigen Behörden zu überprüfen.

## 2. Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Esselbach. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen „Michelriether Straße“ und „Welzengraben“. Das Plangebiet wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO, Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sowie Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 8,31 ha.

Für das Vorhaben ergibt sich folgende Flächenbilanzierung:

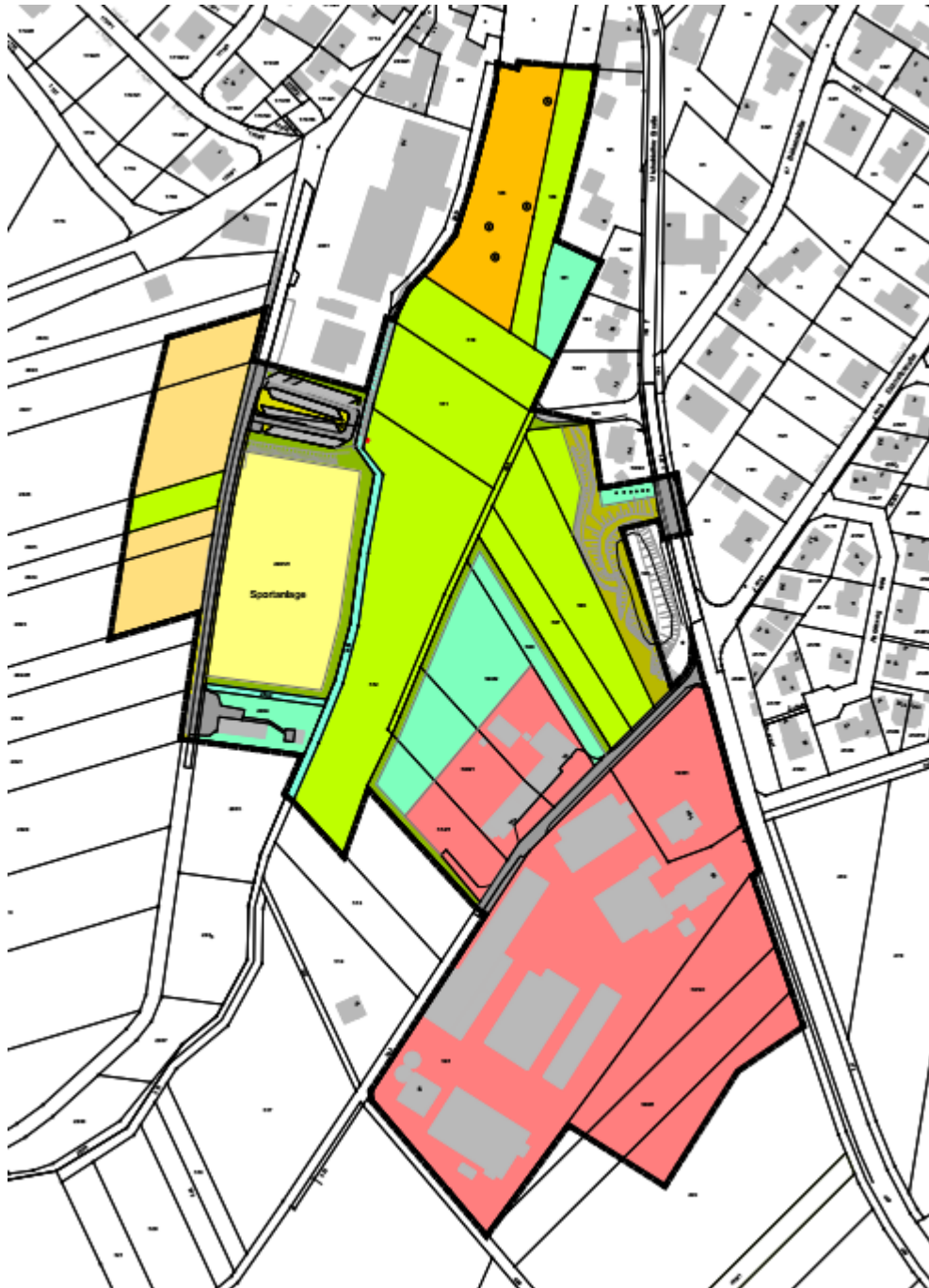
	Fläche in ha
Nettobauffläche	5,62
Verkehrsfläche	0,66
öffentliche Grünfläche	0,80
private Grünfläche	1,23
gesamt	8,31

### 3. Bestandserfassung

Im Geltungsbereich befinden sich bebaute Bereiche (gewerblich genutzte Gebäude, Tierarztpraxis, Jugendclub, Ställe u.a.), Parkplatzflächen, Ackerflächen, Extensivgrünlandflächen (teilweise eingezäunt), Streuobstwiesen mit Pferdekoppelhaltung, alte Sportflächen (Hartplatz), Brachflächen im Bereich eines Rückhaltebeckens und Gehölzflächen (Randeingrünungen von bestehender Bebauung).

Durch das Gebiet verläuft in nördliche Richtung der Welzengraben.

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Flächen der amtlichen Biotopkartierung:



Bestandsplan (Legende siehe nachfolgende Seite)  
Darstellung ohne Maßstab

## Legende

-----	Grenze des Geltungsbereiches
	bebaute Flächen
	Straße
	Schotterweg
	Straßenbegleitgrün
	Acker
	Garten
	Sportplatz (Hartplatz)
	Brachfläche
	Extensivgrünland
	Obstwiese (Pferdekoppel)
	Graben
	Gehölz
⊙	Baum Bestand

Der Flächenanteil der Lebensraumtypen im Plangebiet ist wie folgt:

	Fläche in m <sup>2</sup>
bebaute Bereiche	31.400
Straße	2.700
Schotterweg	900
Straßenbegleitgrün	900
Acker	5.100
Garten	6.350
Sportplatz (Hartplatz)	6.100
Brachfläche	2.250
Extensivgrünland	19.950
Obstwiese (Pferdekoppel)	3.900
Graben	1.000
Gehölz	2.550
gesamt	83.100

## 4. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung liegt der Leitfaden der Arbeitsgruppe beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen mit Stand September 1999 bzw. erweiterte Auflage mit Stand Januar 2003 zugrunde.

Gemäß dem Leitfaden steht je nach Planungsfall für die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder das vereinfachte Vorgehen oder das Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren) zur Verfügung.

Da gemäß der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (s. Leitfaden S. 6) nicht alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können (z.B. bei 1.2 Maß der baulichen Nutzung, 2. Schutzgut Arten und Lebensräume), wird das Regelverfahren angewendet.

### 4.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Um den Ausgleichsbedarf für das Plangebiet ermitteln zu können, ist das Gebiet (ggf. Teilflächen) zunächst - durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter – in eine Kategorie gemäß seiner Bedeutung für Natur und Landschaft (s. Leitfaden Listen 1a bis 1c auf S. 25 und Matrix Abb. 7 auf S. 13) einzustufen.

Anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ werden für die durch die Planung betroffenen Lebensräume folgende Kompensationsfaktoren festgesetzt:

Für die Dorf-, Misch- und Gewerbegebietsflächen wurde die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 - 0,8 festgelegt.

Aufgrund der Grundflächenzahl des Baugebietes werden die Dorf-, Misch- und Gewerbegebietsflächen dem

**Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad** zugeordnet.

	Faktor
bebaute Bereiche	0,0
Straße	0,0
Schotterweg	0,1
Straßenbegleitgrün	0,3
Acker	0,6
Garten	0,5
Sportplatz (Hartplatz)	0,1
Brachfläche	0,8
Extensivgrünland	1,0
Obstwiese (Pferdekoppel)	1,0
Graben	1,0
Gehölz	1,0

## 4.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Zur Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen werden die in Kategorien hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung eingestuft Gebiete mit der Zuordnung des Gebietes im Hinblick auf die Eingriffsschwere überlagert. Durch die Überlagerung ergeben sich ein oder mehrere Gebiete mit einer homogenen Beeinträchtigungsintensität. Die Flächengrößen sind zu ermitteln und den weiteren Berechnungen zugrunde zu legen. In einer Matrix (s. Leitfaden Abb. 7 auf S. 13) sind den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten (Felder A I bis B III) Spannen von Kompensationsfaktoren zugeordnet, aus denen in Abhängigkeit von Umfang und Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen der für den vorliegenden Planungsfall zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt wird.

Im Rahmen der Planung werden öffentliche Grünflächen im Umfang von 0,80 ha und private Grünflächen im Umfang von 1,23 ha ausgewiesen. Auf diesen Flächen wird infolge der Ausweisung als öffentliche und private Grünflächen und mit einer damit einhergehenden Nutzungsextensivierung generell eine Sicherung bzw. in Teilbereichen auch eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht.

Diese Flächen sind deshalb grundsätzlich nicht als Eingriffsflächen, sondern als Ausgleichsflächen zu werten.

### öffentliche Grünflächen: 0,80 ha

diese entfallen auf:

	Fläche in m <sup>2</sup>
bebaute Bereiche	0
Straße	0
Schotterweg	50
Straßenbegleitgrün	150
Acker	0
Garten	100
Sportplatz (Hartplatz)	0
Brachfläche	1.900
Extensivgrünland	4.800
Obstwiese (Pferdekoppel)	0
Graben	950
Gehölz	50
gesamt	8.000

**private Grünflächen: 1,23 ha**

diese entfallen auf:

	Fläche in m <sup>2</sup>
bebaute Bereiche	1.200
Straße	200
Schotterweg	0
Straßenbegleitgrün	0
Acker	1.450
Garten	950
Sportplatz (Hartplatz)	0
Brachfläche	0
Extensivgrünland	3.650
Obstwiese (Pferdekoppel)	3.900
Graben	0
Gehölz	950
gesamt	12.400

Gemäß Abstimmung mit Herrn Ankenbrand, UNB LRA MSP können Bereiche/Lebensräume, die nicht in unmittelbaren Eingriffsbereichen liegen und somit keine Veränderung erfahren (z.B. Gehölzflächen/Grünflächen/Schotterflächen im Bereich des Parkplatzes, Straßenbegleitgrün, Randeingrünung von Grundstücken u.ä.), aus der Kompensationsberechnung herausgenommen werden:

**Flächen ohne Veränderung: 0,29 ha**

diese entfallen auf:

	Fläche in m <sup>2</sup>
Schotterweg	850
Straßenbegleitgrün	550
Gehölz	1.500
gesamt	2.900

**Eingriffsbereich im engeren Sinn (= Nettobaupläche und Verkehrsflächen ohne öffentliche und private Grünflächen sowie Flächen ohne Veränderung)**

Gesamtfläche = 8,31 ha abzüglich öffentliche Grünflächen (0,80 ha) und private Grünflächen (1,23 ha) sowie Flächen ohne Veränderung (0,29 ha) = 5,99 ha



**Eingriffsbereich: 5,99 ha**

diese entfallen auf:

Fläche in m<sup>2</sup>

bebaute Bereiche	30.200
Straße	2.500
Schotterweg	0
Straßenbegleitgrün	200
Acker	3.650
Garten	5.300
Sportplatz (Hartplatz)	6.100
Brachfläche	350
Extensivgrünland	11.500
Obstwiese (Pferdekoppel)	0
Graben	50
Gehölz	50
gesamt	59.900

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und der der Festlegung der Kompensationsfaktoren ergibt sich somit folgender Kompensationsbedarf:

Lebensraumtyp Bestand	Eingriffs- fläche in m <sup>2</sup>	Kompen- sations- faktor	Kompen- sations- bedarf
bebaute Bereiche	30.200	0,0	0
Straße	2.500	0,0	0
Schotterweg	0	0,1	0
Straßenbegleitgrün	200	0,3	60
Acker	3.650	0,6	2.190
Garten	5.300	0,5	2.650
Sportplatz (Hartplatz)	6.100	0,1	610
Brachfläche	350	0,8	280
Extensivgrünland	11.500	1,0	11.500
Obstwiese (Pferdekoppel)	0	1,0	0
Graben	50	1,0	50
Gehölz	50	1,0	50
gesamt	59.900		17.390

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Für das Bauvorhaben wird somit der folgende Bedarf an Ausgleichsflächen ermittelt:

**1,7390 ha**

### 4.3 Verfügbare Ausgleichsflächen

#### a) Ausgleich innerhalb des Plangebietes

Im Rahmen der Planung werden öffentliche Grünflächen im Umfang von 0,80 ha und private Grünflächen im Umfang von 1,23 ha ausgewiesen. Auf diesen Flächen wird infolge der Ausweisung als öffentliche und private Grünflächen und mit einer damit einhergehenden Nutzungsextensivierung generell eine Sicherung bzw. in Teilbereichen auch eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht.

Auf den öffentlichen Grünflächen kann folgende Aufwertung erreicht werden:

Ausgangszustand:

Extensivgrünland, Brachfläche und Graben

Einstufung Kategorie I, mittlerer Wert bis Kategorie II, mittlerer Wert

Zielzustand:

Entwicklung zu artenreichem Grünland, parzielles Zulassen der natürlichen Sukzession, Aufweitung des Welzengrabens (variable Böschungs- und Ufergestaltung, wechselnde Grabenbreiten und -höhen usw.), Anlage von strukturreichen Retentionsmulden, partielle Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen (Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial), Anlage von Lesestein- und Totholzhaufen zur Lebensraumoptimierung geschützter Tierarten

Die Pflege der Grünlandflächen sollte durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 16. Juni) erfolgen.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

Zielstellung: dauerhafter Erhalt der Gehölzbestände

Anrechnung aus Ausgleichsfläche: nein (keine Aufwertung möglich)

Auf Teilflächen ist die Anlage von Retentionsbecken geplant. Hier können sich struktur- und artenreiche Lebensräume entwickeln, die zu einer Bereicherung der Artenvielfalt im Plangebiet und in dessen Umfeld beitragen können.

Festsetzungen gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:

- Anlage von strukturreichen Retentionsbecken
- Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen (Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial)

Am Welzengraben sind an 5 Stellen Grabenaufweitungen jeweils auf einer Länge von ca. 8-10 m mit wechselnder Breite (bis max. ca. 2,5 m) auszuführen.

Die Anlage der Gräben und Mulden ist naturnah auszuführen (variable Böschungs- und Ufergestaltung, wechselnde Grabenbreiten und -höhen usw.).

Die Pflege der Grünflächen sollte durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 16. Juni) erfolgen.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde werden hinsichtlich der Renaturierung des Welzengrabens folgende zusätzliche Anmerkungen gemacht:

Eine Entnahme des Uferverbaus im gesamten Welzengraben, die Anhebung der Grabensohle durch Einbringen von Abflusshindernissen (Steine, Totholz, etc.) sowie die Schaffung von Mulden, Tümpeln, etc. im Grabenumfeld wäre fachlich sehr wünschenswert (sofern dies mit wasserwirtschaftlichen Belangen (Hochwasserschutz) vereinbar ist).

Unter folgenden Gehölzarten u.a. die Auswahl:

Acer campestre, Feldahorn; Acer platanoides, Spitzahorn; Alnus glutinosa, Schwarzerle;  
Carpinus betulus, Hainbuche; Cornus mas, Kornelkirsche; Cornus sanguinea, Hartriegel;  
Corylus avellana, Haselnuss; Crataegus monogyna, Weißdorn; Cydonia oblonga, Quitte;  
Fraxinus excelsior, Gemeine Esche; Juglans regia, Nussbaum; Malus domestica, Apfel;  
Prunus spinosa, Schlehe; Rosa canina, Hundrose; Prunus padus, Traubenkirsche;  
Tilia cordata, Winterlinde; Obstbaum-Hochstämme (Apfel, Birne, Zwetschge)  
Liste erweiterbar !

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

- Pflanzung von Hochstämmen (Mindestqualität H. 3xv. m.Db. 14-16)

Baumarten: Feldahorn, Spitzahorn, Esche, Stieleiche, Winterlinde, Schwarzerle, Weide

- Pflanzung von Obstbäumen, z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Nussbaum;

Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12.

- Ansaat der Flächen mit standortgerechten Saatgutmischungen (Verwendung von Regio-Saatgut)

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b wird für die öffentlichen und privaten Grünflächen folgende Pflanzbindung festgesetzt: Erhalt bestehender Gehölze

Gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde ist für den kleinflächigen Verlust von Gehölzstrukturen ein Nistkasten für Heckenbrüter im Umfeld des Eingriffsbereiches aufzuhängen.

Die Rodung von bestehenden Gehölzen ist nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, im Zeitraum 1. Oktober bis 28. (29.) Februar gestattet.

#### Anrechnung aus Ausgleichsfläche:

Die im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen (0,80 ha) können grundsätzlich als Ausgleich gewertet werden. Gemäß Vorgabe Herr Ankenbrand, UNB LRA MSP kann das vorhandene Grünland allerdings nur mit dem Faktor 0,5 angerechnet werden, da es bereits gemäß Gutachten Frau Biologin J. Griese hochwertig ist und deshalb nur die Aufwertung um eine halbe Stufe möglich ist.

Für die öffentlichen Grünflächen entlang des Welzengrabens (Flächenanteil an den öffentlichen Grünflächen = 0,29 ha) wird infolge der geplanten Renaturierungsmaßnahmen der Faktor 1,0 gewährt (Begründung: Aufwertung um eine Stufe auf Einstufung Kategorie II, mittlerer Wert bis Kategorie III, mittlerer Wert).

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen kann demnach folgender Ausgleichswert erzielt werden:

a) Optimierung Grünlandentwicklung: 0,51 ha x 0,5 = 0,2550 ha

b) Renaturierungsbereich Welzengraben: 0,29 ha x 1,0 = 0,2900 ha

gesamt: 0,5450 ha

Da auf den privaten Grünflächen im Wesentlichen der Bestand erhalten wird, werden die privaten Grünflächen neutral gewertet.

Für das Bauvorhaben wurde der folgende Bedarf an Ausgleichsflächen ermittelt, die außerhalb des Plangebietes ausgewiesen werden müssen.

ermittelter Ausgleichsbedarf für die Eingriffsfläche im engeren Sinn 1,7390 ha  
abzüglich Kompensationswert für die öffentlichen Grünflächen im Gebiet - 0,5450 ha

Restbedarf 1,1940 ha

b) Ausgleich außerhalb des Plangebietes

Gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde für das verloren gehende Extensivgrünland ist ein 1:1-Ausgleich zu leisten, gemäß dem Bericht zur Beurteilung der Grünland-Qualität am Welzengraben von Biologin J. Griese vom 07.06.2021 die betroffenen Flächen die Kriterien eines arten- und strukturreichen Dauergrünlandes erfüllen.

Gemäß Flächenermittlung sind durch die Inanspruchnahme für geplante Siedlungs- und Straßenflächen Grünlandflächen im Umfang von 1,15 ha betroffen. Gemäß Vorgabe Herr Ankenbrand, UNB LRA MSP sollen deshalb auf externen Ausgleichsflächen Maßnahmen zur Entwicklung von artenreichem Grünland mit dem Ausgleichswert von 1,15 ha ausgeführt werden.

Gemäß Angabe Herr Ankenbrand ist durch die Ausweisung der externen Ausgleichsflächen „Entwicklung artenreiches Grünland“ gleichzeitig der Ausgleichsbedarf für den Wiesenknopfameisenbläuling abgedeckt/abgeleistet.

Gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde können für den Erhalt und die Optimierung der Grünlandflächen auf öffentlichen Grünflächen im Plangebiet im Umfang von ca. 0,70 ha (0,80 ha öffentliche Grünfläche abzügl. Anteil 0,10 ha Welzengraben) mit dem Faktor 0,5 als Extensivgrünland-Ausgleich (Ausgleichswert = 0,70 ha x Faktor 0,5 = 0,35 ha) anerkannt werden.

Ausgleichsbedarf Extensivgrünland	1,15 ha
<u>abzüglich Kompensationswert für die Grünflächen im Gebiet</u>	<u>- 0,35 ha</u>
Restbedarf auf externen Ausgleichsflächen für Extensivgrünland-Ausgleich	0,80 ha

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stehen der Gemeinde Esselbach nachfolgende Flächen als Ausgleichsflächen für Maßnahmen zur Entwicklung von artenreichem Grünland zur Verfügung.

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 gilt für diese Flächen folgende Festsetzung:  
Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

b)1.

Fl.Nr. 1801, Gmkg. Esselbach, Teilfläche im Umfang von 0,38 ha  
Katasterfläche: 0,6058 ha

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Esselbach.

(Hinweis: eine Teilfläche der Fl.Nr. 1801, Gmkg. Esselbach wurde bereits als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Am Trieb III“ in Anspruch genommen)

Ausgangszustand: Grünland, intensiv genutzt (das Grünland wird intensiv als Pferdekoppel genutzt)

Zielzustand: Entwicklung artenreiches Grünland

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a gelten für die Fläche folgende Festsetzungen:

- Umwandlung von intensiv genutzter Grünlandfläche in extensiv genutztes Grünland:  
Maßnahme: Mahd (H26) + jährlich wechselnd Altgras (5-20%)

Die Abkürzung H26 orientiert sich am VNP-Programm mit einem 1. Schnitt vor 15. Juni + Bewirtschaftungsruhe bis 31.08. Die Mahd ist tierschonend durchzuführen. Außerdem ist ein Messermähwerk zu verwenden und das Mahdgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Es sind jährlich 2 Schnitte durchzuführen. Zwischen dem 1. und 2. Schnitt sind mind. 8 Wochen Bewirtschaftungsruhe einzuhalten.

Zuzüglich der aufgeführten Maßnahmen - Mahd und jährlich wechselnder Altgrasstreifen - ist auch auf den Einsatz von Pestiziden und Düngemittel zu verzichten.

Wertung mit Kompensationsfaktor 1,0 (gemäß Abstimmung mit Herrn Ankenbrand, UNB LRA MSP); Begründung: Aufwertung um eine Stufe zu Kategorie II, oberer Wert



Ausgleich auf Teilfläche Fl.Nr. 1801, Gmkg. Esselbach (Darstellung ohne Maßstab)

b)2.

Aufwertung von Grünlandflächen im Bereich des Esselbachtals

Gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde können folgende Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Esselbach als Ausgleichsflächen anerkannt werden:

Fl.Nr.	Gemarkung	Katasterfläche in m <sup>2</sup>	aufwertbare Fläche in ha	Kompensations- faktor	Kompensations- wert
236	Kredenbach	4.290	0,43	0,3	0,13
249	Kredenbach	1.045			
3862	Kredenbach	3.022	0,34	0,3	0,10
327, Teilfl.	Kredenbach	110			
313	Esselbach	2.467	0,17	0,3	0,05
316	Esselbach	3.903	0,30	0,7	0,21
gesamt					0,49

Begründung der unteren Naturschutzbehörde:

Es handelt sich bei den aufgeführten Flächen bereits um artenarmes Extensivgrünland (Biotopwertliste BayKompV G213 = 8 WP). Eine Aufwertung zu artenreichem Extensivgrünland (Biotopwertliste BayKompV G214 = 12 WP) würde bei der flächenbezogenen Bewertung (Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“) somit einem Kompensationsfaktor von 0,3 entsprechen.

Auf Fl.Nr. 316 Gmkg. Esselbach kann aufgrund der dort fachlich sinnvollen und mit mehr Aufwand verbundenen Freistellung eines Teiles der Fläche eine Aufwertung um den Faktor 0,7 als gerechtfertigt angesehen werden.

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a gelten für die nachfolgend gelisteten Flächen folgende Festsetzungen:

Fl.Nr. 236, Gmkg. Kredenbach

Fl.Nr. 313, Gmkg. Esselbach

Fl.Nr. 316, Gmkg. Esselbach

Maßnahme: Mahd (H26) + jährlich wechselnd Altgras (5-20%)

Die Abkürzung H26 orientiert sich am VNP-Programm mit einem 1. Schnitt vor 15. Juni + Bewirtschaftungsruhe bis 31.08. Die Mahd ist tierschonend durchzuführen. Außerdem ist ein Messermähwerk zu verwenden und das Mahdgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Es sind jährlich 2 Schnitte durchzuführen. Zwischen dem 1. und 2. Schnitt sind mind. 8 Wochen Bewirtschaftungsruhe einzuhalten.

Zuzüglich der aufgeführten Maßnahmen - Mahd und jährlich wechselnder Altgrasstreifen - ist auch auf den Einsatz von Pestiziden und Düngemittel zu verzichten.

Auf der Fl.Nr. 316, Gmkg. Esselbach sind zusätzlich Maßnahmen der Gehölzentfernung durchzuführen mit Erhalt der bestehenden Gehölze auf einer Teilfläche von ca. 0,09 ha.

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a gelten für die nachfolgend gelisteten Flächen folgende Festsetzungen:

Fl.Nr. 249, Gmkg. Kredenbach

Fl.Nr. 3862, Gmkg. Kredenbach

Fl.Nr. 327, Gmkg. Kredenbach

Maßnahme: Mahd (H22) + jährlich wechselnd Altgras (5-20%)

Die Abkürzung H22 orientiert sich am VNP-Programm mit einem 1. Schnitt ab 15. Juni.

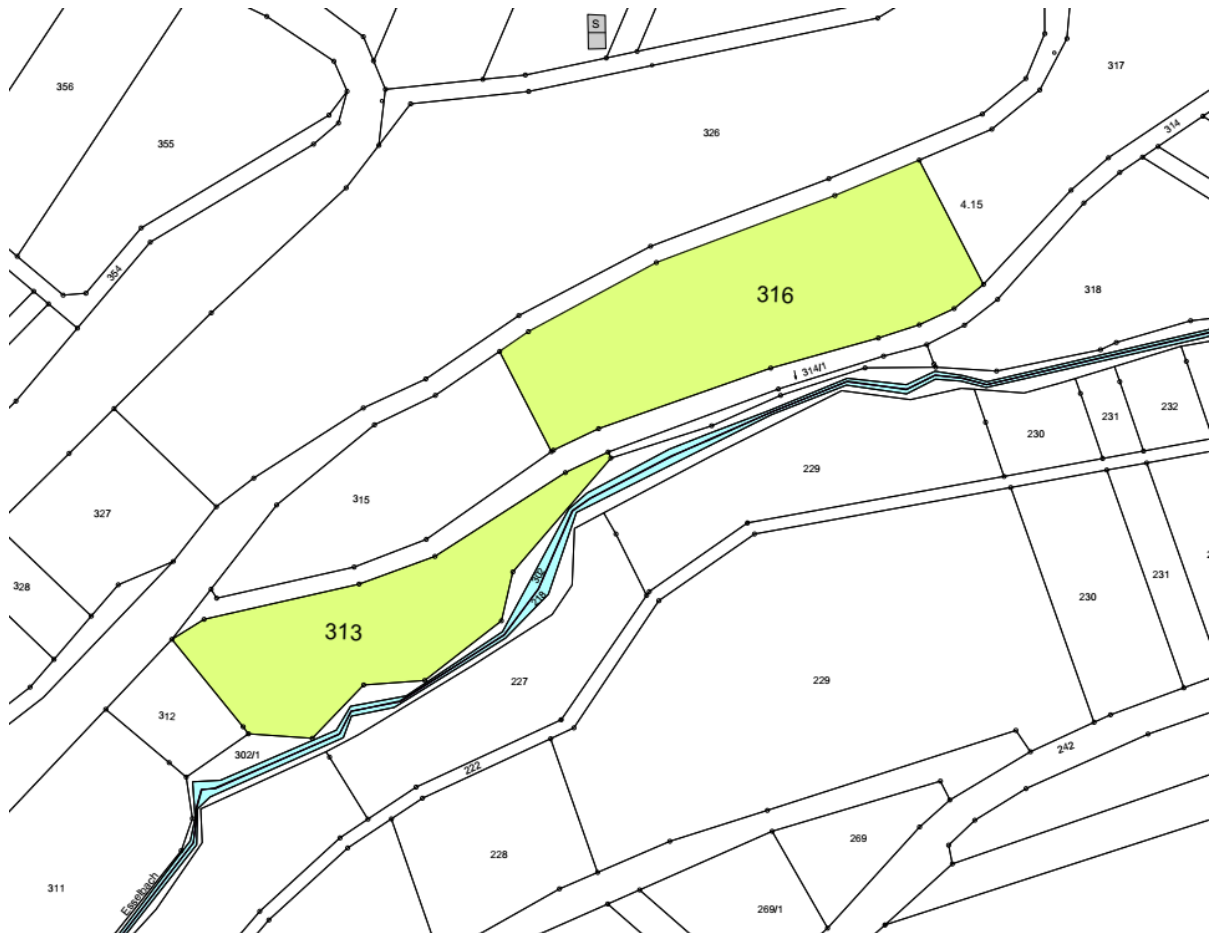
Die Mahd ist tierschonend durchzuführen. Außerdem ist ein Messermähwerk zu verwenden und das Mahdgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Es sind jährlich 2 Schnitte durchzuführen. Zwischen dem 1. und 2. Schnitt sind mind. 8 Wochen Bewirtschaftungsruhe einzuhalten.

Zuzüglich der aufgeführten Maßnahmen - Mahd und jährlich wechselnder Altgrasstreifen - ist auch auf den Einsatz von Pestiziden und Düngemittel zu verzichten.

Auf der Fl.Nr. 327, Gmkg. Kredenbach ist ein Altgrasstreifen entlang des Grabens fachlich sinnvoll. Dieser sollte abschnittsweise (ca. alle 2-3 Jahre) gemäht werden, sodass immer ein Altgrasbestand bzw. ein Hochstauden-Bestand (Mädesüß, Blutweiderich, etc.) erhalten bleibt.



Lage der Ausgleichsflächen Fl.Nrn. 236, 249, 327 (Teilfl.) und 3862, Gmkg. Kredenbach (Darstellung ohne Maßstab)



Lage der Ausgleichsflächen Fl.Nrn. 313 und 316, Gmkg. Esselbach  
(Darstellung ohne Maßstab)

#### Bilanzierung Extensivgrünland-Ausgleich

Gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann durch die vorgenannten externen Ausgleichsflächen der Extensivgrünland-Ausgleich erbracht werden.

Restbedarf auf externen Ausgleichsflächen für Extensivgrünland-Ausgleich	0,80 ha
abzüglich Kompensationswert Ausgleichsflächen b)1.	- 0,38 ha
<u>abzüglich Kompensationswert Ausgleichsflächen b)2.</u>	<u>- 0,49 ha</u>
Überschuss Extensivgrünland-Ausgleich	0,07 ha



Für das Bauvorhaben wurde der folgende Bedarf an Ausgleichsflächen ermittelt, die außerhalb des Plangebietes ausgewiesen werden müssen.

ermittelter Ausgleichsbedarf für die Eingriffsfläche im engeren Sinn	1,7390 ha
<u>abzüglich Kompensationswert für die öffentlichen Grünflächen im Gebiet</u>	<u>- 0,5450 ha</u>
Restbedarf	ca. 1,19 ha
abzüglich Kompensationswert Ausgleichsflächen b)1.	- 0,38 ha
<u>abzüglich Kompensationswert Ausgleichsflächen b)2.</u>	<u>- 0,49 ha</u>
Restbedarf	0,32 ha

Der errechnete Restbedarf an externen Ausgleichsflächen wird durch die Gemeinde Esselbach durch folgende Maßnahme erbracht:

b)3.  
Waldrandgestaltung

Bei der Vor-Ort-Besprechung mit Herrn Ankenbrand, UNB LRA MSP am 09.04.2021 war Folgendes vereinbart worden: *„Da beim Planvorhaben nur sehr kleinflächig (ca. 40 m<sup>2</sup>) Gehölze in Anspruch genommen werden (Straßentrasse im Bereich des ehemaligen Sportgeländes), wurde hinsichtlich der Haselmaus mit Herrn Ankenbrand besprochen, ob anstatt aufwändiger Untersuchungen zur Nachweisführung des Vorkommens bzw. Nicht-Vorkommens besser Ausgleichsmaßnahmen zur Förderung der Haselmaus ausgeführt werden sollte. Gemäß fachlicher Einschätzung Herr Ankenbrand wäre eine Haselmaus-Kartierung im Bereich der Gehölzbereiche im Umgriff des Sportplatzes nicht zielführend, da die Haselmaus sehr ausgedehnte Lebensraum-Flächen benötigt. Gemäß Vorgabe Herr Ankenbrand sollen besser im Rahmen der Planung ausreichende Ausgleichsmaßnahmen zur Förderung dieser Tierart umgesetzt werden. Die Gemeinde Esselbach stellt als Ausgleichsfläche die Fl.Nr. 539, Gmkg. Kredenbach zur Verfügung (Katasterfläche: 5,4388 ha). Gemäß Angabe Herr Ankenbrand steht die Fläche im räumlichen Zusammenhang und zu favorisierende Maßnahmen wären z.B. Entwicklung eines strukturreichen Waldrandes, Erhöhung des Laubholzanteils (als Ausgleich nur Maßnahmen anrechenbar, die über die Pflicht-Aufgaben der Bewirtschaftung hinausgehen) u.ä.“*

Bei der Vor-Ort-Besprechung am Freitag, den 30.04.2021 wurden konkrete Maßnahmen mit der zuständigen Forstbehörde sowie der unteren Naturschutzbehörde besprochen bzw. festgelegt.

Am Ostrand der Fl.Nr. 539 (Entfernung zum Plangebiet GE Welzengraben Jugendhaus = ca. 230 m) sollen in einer Breite von durchschnittlich 40 m (keine gerade Ausbildung, sondern wechselnde Breite zwischen 30 – 50 m) die bestehenden Fichten und Kiefern entfernt werden. Bestehende Laubhölzer werden belassen. Im äußeren Waldrandbereich (ca. 20-25 m breit) sollen mit Einzelverbisschutz möglichst viele verschiedene fruchttragende Gehölze wie Vogelbeere, Elsbeere, Speierling, Haselnuss, Holunder, Wildobst gepflanzt werden. Im weiter innenliegenden Waldbereich erfolgt die Pflanzung von Eiche, Hainbuche, Buche, Baumhasel, Vogelkirsche bzw. Naturverjüngung durch Sukzession.

Zur Förderung der Haselmaus sollen gemäß Vorgabe Herr Ankenbrand 5 Haselmauskästen sowie 5 Haselmaus-Tubes im Gehölzbestand angebracht werden. Zusätzlich sollen auf der Fläche 2 Totholz-/Reisighaufen sowie 3 kleine Feuchtplätze (ca. 3-5 m<sup>2</sup> groß) angelegt werden.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes steht der Gemeinde Esselbach folgende Fläche als Ausgleichsfläche für Waldrandentwicklung zur Verfügung:

Fl.Nr. 539, Gmkg. Kredenbach, Teilfläche 0,39 ha

Katasterfläche: 5,4388 ha

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 gilt für diese Flächen folgende Festsetzung:  
Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a gelten für die vorstehende Fläche folgende Festsetzungen:

- Gestaltung eines gebuchteten, strauchdominierten, artenreichen, naturnahen und mehrstufigen Waldrandes; im Durchschnitt sind 40 m Waldrand entsprechend der Habitatansprüche der Haselmaus zu entwickeln
- Anpflanzung fruchttragender Gehölze: Hasel, Schlehe, Sorbus-Arten, Geißblatt, Roßkastanie, Weißdorn, Vogelkirsche, Faulbaum, Eibe, Bergahorn, Eiche, Wildobst (Brombeere, Holunder, Hasel bereits vorhanden).
- mindestens 7 verschiedene Straucharten (Nahrung von April – Oktober)
- Belassen von Altholz und Totholz in der Fläche
- Anbringen von 5 Haselmauskästen sowie 5 Haselmaus-Tubes im Gehölzbestand: keine / kaum Anflugmöglichkeiten für Vögel (Hindernis, Gestrüpp); in 1- 2 m Höhe anbringen; gut geschützt (bestenfalls dorniges Gestrüpp – Brombeere, Rose, etc.); muss für Haselmaus erreichbar sein (bestenfalls nur für sie)
- Dauerhafter Erhalt der naturnahen, mehrstufigen Waldrandstrukturen durch regelmäßige Pflege- und Auflichtungsmaßnahmen
- Reinigung und Kontrolle Haselmauskästen und Haselmaus-Tubes
- Anlage von 2 Totholz-/Reisighaufen sowie von 3 kleinen Feuchtflächen (ca. 3-5 m<sup>2</sup> groß)



Lage der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 539, Gmkg. Kredenbach  
(Darstellung ohne Maßstab)

Die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für die Haselmaus (naturnahe Waldrandgestaltung) kann gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde flächenmäßig mit dem Faktor 1,0 anerkannt werden.

Dies gilt jedoch nur für die Flächen-/Maßnahmenteile, die über die Anforderungen der „vorbildlichen“ Waldbewirtschaftung hinausgehen (d. h. für alle Flächenanteile des Waldrandes, welche 5 m Breite überschreiten).

Bei der Waldrandentwicklung mit einer durchschnittlichen Breite von 40 m umfasst die Ausgleichsmaßnahme die Fläche von 0,39 ha. Abzüglich des äußeren 5 m - Streifens („vorbildliche“ Waldbewirtschaftung) verbleibt die Fläche von 0,32 ha, die von der unteren Naturschutzbehörde aus Ausgleichsfläche anerkannt wird.

Wertung mit Kompensationsfaktor 1,0

### Gesamtbilanzierung

ermittelter Ausgleichsbedarf für die Eingriffsfläche im engeren Sinn	1,7390 ha
<u>abzüglich Kompensationswert für die öffentlichen Grünflächen im Gebiet</u>	<u>- 0,5450 ha</u>
Restbedarf	ca. 1,19 ha
abzüglich Kompensationswert Ausgleichsflächen b)1.	- 0,38 ha
abzüglich Kompensationswert Ausgleichsflächen b)2.	- 0,49 ha
<u>abzüglich Kompensationswert Ausgleichsflächen b)3.</u>	<u>- 0,32 ha</u>
Bilanz	0,00 ha

Der errechnete Bedarf an externen Ausgleichsflächen wird somit durch die Gemeinde Esselbach durch die Ausgleichsflächen b)1., b)2. und b)3. erbracht.

Die zur Kompensation Eingriffs verwendeten Kompensationsflächen sind dem Landesamt für Umwelt zur Aufnahme in das Ökoflächenkataster zu übermitteln.

## 5. Artenschutz

### 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden:

#### Baufeldbeschränkung

- Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken.
- Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs anzulegen und außerhalb der bestehenden Gehölzbestände anzulegen.
- Festgesetzte Grünflächen sind von baulichen Anlagen und Versiegelung freizuhalten.

#### Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse

- Abrissarbeiten, sowie die Errichtung von Anbauten und sonstige Eingriffe in die vorhandene bauliche Substanz sind außerhalb der Fortpflanzungszeit im Sommer und außerhalb der Zeit der Winterruhe zulässig: o.g. Arbeiten ausschließlich von Mitte September bis Mitte Oktober nach morgendlicher Einflugbeobachtung durch Fachpersonal am selben Tag, sofern kein Besatz mit Fledermäusen festgestellt werden konnte, zulässig.
- Baumrodung von potenziellen Quartier- und Nistbäumen nur im Oktober unter Anwesenheit des lokalen Fledermausschutzes zur Bergung evtl. verletzter Tiere zulässig. Alternativ ist unmittelbar nach Bauminspektion mit Endoskop durch Fledermausspezialisten, bei Abwesenheit von übertagenden oder winterschlafenden Fledermäusen eine Fällung oder das Verschließen der Höhlen mit Folien bis zur Baumfällung zulässig.
- Der Abtrag der vorhandenen Holzstöße ist außerhalb der Fortpflanzungszeit im Sommer und außerhalb der Zeit der Winterruhe zulässig: o.g. Arbeiten ausschließlich von Mitte September bis Mitte Oktober nach morgendlicher Einflugbeobachtung durch Fachpersonal am selben Tag, sofern kein Besatz mit Fledermäusen festgestellt werden konnte, zulässig.

#### Vermeidungsmaßnahmen Haselmaus

- Rodung nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar
- Wurzelstockentfernung erst ab Mitte April, da potenzielles Überwinterungsquartier

#### Vermeidungsmaßnahmen Lurche

- Versteckstrukturen im Winter entfernen von November bis Februar (ohne Eingriff in den Boden)
- Bodeneingriffe in Landlebensräume sind zwischen Anfang März bis Mitte August nur auf Flächen mit abgeräumter Vegetation und Versteckmöglichkeiten zulässig
- Bodeneingriffe in kombinierte Land-Wasser-Lebensräumen sind ausschließlich im August zulässig
- Kein Bodeneingriff im Winter von Anfang September bis Ende Februar
- Baugruben trocken halten zwischen März und Ende Oktober durch abpumpen
- Erhalt der Durchgängigkeit des Welzengrabens (trotz Straßenquerung)

#### Vermeidungsmaßnahmen Vögel

- Entfernen bzw. Roden der vorhandenen Vegetation ist zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel, jedoch zeitnah zum Baubeginn. Eine Schwarzbrache ist dann bis Baubeginn zu erhalten.
- Für das Entfernen bzw. Roden der Vegetation zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich, die eine Belegung durch brütende Vogelarten ausschließt.
- Vor Abschieben des Oberbodens muss sichergestellt sein, dass keine aktuellen Bruten bodenbrütender Vogelarten auf der Fläche vorhanden sind.
- Nisthilfen dürfen nur zwischen Oktober und Ende Februar versetzt werden.
- Abrissarbeiten, sowie die Errichtung von Anbauten sind nur zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel, jedoch zeitnah zum Baubeginn zulässig.
- Ansonsten ist eine gutachterliche Kontrolle unmittelbar vor o.g. Arbeiten erforderlich, die eine Belegung durch brütende Vogelarten ausschließt.
- Um zu verhindern, dass sich auf den Flächen innerhalb des Eingriffsbereichs nicht doch Feldlerchen und andere Bodenbrüter ansiedeln, muss das Gelände für Bodenbrüter vor Beginn der Baumaßnahme und ab Beginn der Vogelbrutzeit (ab Anfang März) unattraktiv gestaltet werden (z.B. durch Anlegen von feinkrümeliger Schwarzbrache auf den Ackerflächen und Kurzhalten des Wiesenstreifens durch regelmäßige Mahd mit Abtransport des Mähguts).
- Vor Abriss des Gebäudes (Vereinsheim) muss eine Kontrollbegehung zum Vorkommen von Gebäudebrütern erfolgen. Nach negativer Besatzkontrolle müssen die Einflugmöglichkeiten (gekippte Fenster und Spalt im südlichen Traufbereich) versiegelt werden.

#### Bauliche Vermeidungsmaßnahme

- Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig.
- Im Außenbereich sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtkörper zu verwenden und eine Abstrahlung nach oben zu vermeiden.

## 5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

Der Gemeinde Esselbach stellt folgende Fläche als Ausgleichsfläche für Waldrandentwicklung und für Maßnahmen zur Förderung der Haselmaus zur Verfügung:

#### Fl.Nr. 539, Gmkg. Kredenbach, Teilfläche 0,39 ha

Am Ostrand der Fl.Nr. 539, Gmkg. Kredenbach sollen in einer Breite von durchschnittlich 40 m (keine gerade Ausbildung, sondern wechselnde Breite zwischen 30 – 50 m) die bestehenden Fichten und Kiefern entfernt werden. Bestehende Laubhölzer werden belassen. Im äußeren Waldrandbereich (ca. 20-25 m breit) sollen mit Einzelverbisschutz möglichst viele verschiedene fruchttragende Gehölze gepflanzt werden. Im weiter innenliegenden Waldbereich erfolgt die Pflanzung von Eiche, Hainbuche, Buche, Baumhasel, Vogelkirsche bzw. Naturverjüngung durch Sukzession.

Zur Förderung der Haselmaus sollen gemäß Vorgabe Herr Ankenbrand 5 Haselmauskästen sowie 5 Haselmaus-Tubes im Gehölzbestand angebracht werden. Zusätzlich sollen auf der Fläche 2 Totholz-/Reisighaufen sowie kleine Feuchtflecken (ca. 3-5 m<sup>2</sup> groß) angelegt werden.

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a gelten für die vorstehende Fläche folgende Festsetzungen:

- Gestaltung eines gebuchteten, strauchdominierten, artenreichen, naturnahen und mehrstufigen Waldrandes; im Durchschnitt sind 40 m Waldrand entsprechend der Habitatansprüche der Haselmaus zu entwickeln
- Anpflanzung fruchtttragender Gehölze: Hasel, Schlehe, Sorbus-Arten, Geißblatt, Roßkastanie, Weißdorn, Vogelkirsche, Faulbaum, Eibe, Bergahorn, Eiche, Wildobst
- mindestens 7 verschiedene Straucharten (Nahrung von April – Oktober)
- Belassen von Altholz und Totholz in der Fläche
- Anbringen von 5 Haselmauskästen sowie 5 Haselmaus-Tubes im Gehölzbestand
- dauerhafter Erhalt der naturnahen, mehrstufigen Waldrandstrukturen durch regelmäßige Pflege- und Auflichtungsmaßnahmen
- Reinigung und Kontrolle Haselmauskästen und Haselmaus-Tubes
- Anlage von 2 Totholz-/Reisighaufen sowie von 3 kleinen Feuchtflächen (ca. 3-5 m<sup>2</sup> groß)

Gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde ist für das verloren gehende Extensivgrünland ein 1:1-Ausgleich zu leisten. Gemäß Flächenermittlung sind durch die Inanspruchnahme für geplante Siedlungs- und Straßenflächen Grünlandflächen im Umfang von 1,15 ha betroffen. Gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde werden deshalb auf internen und externen Ausgleichsflächen Maßnahmen zur Entwicklung von artenreichem Grünland mit dem Ausgleichswert von mindestens 1,15 ha ausgeführt. Gemäß Angabe Herr Ankenbrand, UNB LRA MSP ist durch die Ausweisung der externen Ausgleichsflächen „Entwicklung artenreiches Grünland“ gleichzeitig der Ausgleichsbedarf für den Wiesenknopfameisenbläuling abgedeckt/abgeleistet.

Gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde ist für den kleinflächigen Verlust von Gehölzstrukturen ein Nistkasten für Heckenbrüter im Umfeld des Eingriffsbereiches aufzuhängen.

aufgestellt: 01.10.2021

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

bearbeitet bis einschl. 31.12.2020:

Planungsbüro für Landschaftsarchitektur  
Thomas Struchholz, Eremitenmühlstraße 9, 97209 Veitshöchheim