

Gemeinde Prosselsheim  
Gemeindeteil Püssensheim  
Landkreis Würzburg

# Begründung zur Grünordnung

zum  
Bebauungsplan  
„Zum Marienhof“



BayernAtlas, 29.08.2023

## Inhalt

1	Beschreibung der Planung.....	3
2	Natürliche Vorgaben – Bestandsaufnahme.....	4
2.1	Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung.....	4
2.2	Relief, Gestein, Boden .....	4
2.3	Klima, Luft .....	4
2.4	Wasserhaushalt .....	4
2.5	Vegetation im Plangebiet .....	5
2.6	Tierwelt .....	5
2.7	Landschafts- und Ortsbild .....	5
2.8	Mensch.....	6
2.9	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	6
2.10	Besonders geschützte Bereiche .....	7
3	Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	7
3.1	Versiegelung und Überbauung des Bodens / Wasserhaushalt.....	7
3.2	Verlust und Störung vorhandener Lebensräume .....	8
3.3	Veränderung des natürlichen Geländes .....	8
3.4	Landschafts- und Ortsbild .....	8
4	Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....	8
5	Ermittlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen .....	9
5.1	Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).....	16
5.1.1	Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung .....	17
5.1.2	Kompensationsmaßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen).....	18
5.2	Vollzugsfristen .....	18
5.3	Bestand.....	18
5.3.1	Vegetation.....	19
6	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	19
	Quellenverzeichnis.....	20
	Gesetzliche Grundlagen.....	20

## 1 Beschreibung der Planung

Die Gemeinde Prosselsheim beabsichtigt für den Gemeindeteil Püssensheim nordöstlich der bestehenden Siedlungsbebauung auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche nahe der Staatsstraße St 2270 die Aufstellung des Bebauungsplans „Zum Marienhof“.

Hierzu beschloss die Gemeinde am 19.02.2024 für den Gemeindeteil Püssensheim nordöstlich der bestehenden Siedlungsbebauung den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Marienhof“ aufzustellen. Das Plangebiet wird dabei als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Flurstücke 1171, 1172, 1173, 1174, 426/4 und 1164, Teilflächen der Flurstücke 426, 1170 und 1189 der Gemarkung Püssensheim sowie das Flurstück 5720 der Gemarkung Prosselsheim einbezogen. In der Sitzung vom 19.02.2024 wurde der Vorentwurf für den Bebauungsplan vorgestellt und durch den Gemeinderat gebilligt.

Mit dem städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplans „Zum Marienhof“ und der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Ingenieurbüro Planungsschmiede Braun in Würzburg-Lengfeld beauftragt.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zum Marienhof“ wird die 6. Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans der Gemeinde Prosselsheim durchgeführt.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Planungsregion Region Würzburg (2) und wird der naturräumlichen Haupteinheit der Mainfränkischen Platten zugeordnet. Innerhalb der Haupteinheit gehört der Untersuchungsraum der naturräumlichen Untereinheit Gäuplatten im Maindreieck an.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zusammenzufassen, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist.

Die Gemeinde Prosselsheim erstellt den Bebauungsplan für das Baugebiet „Zum Marienhof“, da dies besonders für die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Kommune erforderlich und wünschenswert ist um Arbeitsplätze zu schaffen und die Innenentwicklung der Gemeinde zu fördern. Bei den Flächen handelt es sich um einen der letzten Bereiche, die sich für ein Gewerbegebiet eignen. Püssensheim wird von Süden, Westen und Osten durch intensiv genutzte Landwirtschaft umschlossen. Im Norden begrenzt der Dettelbach und der Marienhof den Gemeindeteil Püssensheim.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Sonderbaufläche (SO) (§ 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO) ausgewiesen, dieser muss parallel zur Bebauungsplanaufstellung dahingehend geändert und angepasst werden.

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

Gewerbegebiet, gemäß § 8 BauNVO

zulässige Betriebszeiten werktags 6-22 Uhr; gemäß §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

## 2 Natürliche Vorgaben – Bestandsaufnahme

### 2.1 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Planungsgebiet befindet sich in der Planungsregion Region Würzburg (2) und wird der naturräumlichen Haupteinheit der Mainfränkischen Platten zugeordnet. Innerhalb der Haupteinheit gehört der Untersuchungsraum der naturräumlichen Untereinheit Gäuplatten im Maindreieck an. Der Landschaftsraum gehört zur Großlandschaft Südwestliche Mittelgebirge/Stufenland. Charakteristisch sind mächtige eiszeitliche Lössdecken über Schichten des Lettenkeupers. Die Böden gehören zur Geologischen Einheit des Unteren Keuper und wechseln von Lehm bis Schluff, aber auch Torf, Sand oder Kies. Der Boden ist fast ausschließlich dem Kolluvisol zuzuordnen. Der Übergang zum Naturraum Steigerwald ist fließend.

Der Geltungsbereich liegt im Landkreis Würzburg und gehört zur Gemeinde Prosselsheim. Das Plangebiet hat eine Fläche von 20.109 m<sup>2</sup> und liegt am nordöstlichen Rand des bestehenden Siedlungsgebiets. Gegenwärtig wird die betreffende Fläche größtenteils als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

### 2.2 Relief, Gestein, Boden

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Mainfränkischen Platten. Der Untergrund besteht fast durchweg aus Kolluvisol aus grusführendem Lehm bis Schluff (Sedimentgestein). Darunter befindet sich der Untere Keuper, der überwiegend aus Ton- und Mergelstein mit Sand-, Dolomit- und Kalkstein besteht.

Das Gelände fällt leicht von ca. 274 m üNN im Osten auf ca. 271 m üNN im Westen ab. Der Geltungsbereich ist umrandet von Gräben, die von Streuobstwiesen geprägt sind.

### 2.3 Klima, Luft

Das Klima der Mainfränkischen Platten ist kontinental geprägt und als mild-gemäßigt mit einer mittleren Jahresmitteltemperatur von ca. 9-10 °C zu beschreiben. Diese Region ist eine der trockensten und zugleich sommerwärmsten Gebiete mit einem Jahresniederschlag von 550 bis 600 mm. Die vorwiegende Windrichtung ist West bis Südwest, was durch die Ausrichtung des Maintals noch verstärkt wird.

### 2.4 Wasserhaushalt

Die natürliche Entwässerung erfolgt derzeit zum tiefsten Punkt, dieser liegt in der südwestlichen Ecke des Plangebietes. Das Wasser folgt dem Geländeverlauf und versickert oberflächlich.

Der räumliche Geltungsbereich berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung, kein Heilquellenschutzgebiet und kein Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiet. Außerdem liegt das geplante Dorfgebiet nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets.

Jedoch ist der Geltungsbereich in einem wassersensiblen Bereich des Dettelbach, welcher am westlichen Rand des Planungsgebietes liegt, lokalisiert.

## 2.5 Vegetation im Plangebiet

Gegenwärtig wird die betreffende Fläche als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandene Vegetation im Geltungsbereich ist durch menschliche Nutzung geprägt. Nördlich, südlich und östlich besteht bereits ein Wirtschaftsweg. Umschlossen wird die Fläche dreiseitig von einem Graben, angelehnt an den am Geltungsbereich vorbeifließenden Dettelbach, welcher durch Biotopflächen und Ökokatasterflächen geprägt ist.

Die potentielle natürliche Vegetation, d.h. das Klimaxstadium der natürlichen Vegetationsentwicklung, das sich nach Beendigung der Nutzung einstellt, bildet hier:

Bergseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald.

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

## 2.6 Tierwelt

Entsprechend dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, PLÖG GbR, Oktober 2024, sind durch das Vorhaben Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie Vogelarten der Vogelschutz-Richtlinie nachweislich oder potenziell betroffen. Der Eingriff findet im Lebensraum des Feldhamsters statt.

Darüber hinaus wird durch den Geltungsbereich eine Teilfläche des Vogelschutzgebietes „Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft NÖ Würzburg“ überplant.

Genauere Ausführungen sind in der saP sowie der FFH-Verträglichkeitsabschätzung zu finden.

## 2.7 Landschafts- und Ortsbild

Das Landschafts- und Ortsbild des Geltungsbereichs wird geprägt durch:

- die im Norden, Osten und Westen angrenzende Grabenstruktur
- die südlich angrenzende Sportanlage und extensiv Wiese
- die Streuobstwiese der nördlich anliegenden Biotopfläche

Gegenwärtig wird die betreffende Fläche als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Der Geltungsbereich ist im Regionalplan der Region Würzburg als Gebiet mit erhöhtem Handlungsbedarf eingetragen. Jedoch ist der Landschaftsraum durch menschliche Nutzung geprägt.

Im Geltungsbereich gibt es Obstbäume, Heckenstrukturen und andere prägende Elemente, darunter der Dettelbach.

Die Flächen des Plangebietes werden aktuell als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt und sind nur von geringer Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Nördlich, östlich und südlich des Geltungsbereichs verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der für die Naherholung bestehen bleibt und auch künftig für die Landwirtschaft, Spaziergänger, Hundebesitzer oder Sportler zur Verfügung steht.

Wirtschaftliche Nutzungsansprüche bestehen durch die Landwirtschaft.

## 2.8 Mensch

Bei der Fläche des Plangebiets handelt es sich um ein Privatgrundstück, welches nur geringe Auswirkungen auf die Erholungs- und Freizeitnutzung hat.

Die Wirtschaftswege nördlich, östlich und südlich bleiben für die Naherholung bestehen und werden auch zukünftig weiter für Spaziergänger, Hundebesitzer oder Sportler zur Verfügung stehen.

## 2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles befinden sich nicht im Geltungsbereich. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Im Geltungsbereich liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor.

Jedoch befindet sich ein Baudenkmal in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches am südlichen Rand des Planungsgebietes. Die Aktennummer, auf die es im Bauvorhaben zu achten gilt ist D-6-79-174-35. Dieses wird durch das Plangebiet nicht beeinflusst.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Bereich des Bebauungsplans oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Würzburg als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.

Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

## 2.10 Besonders geschützte Bereiche

Es sind keine Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH) und keine Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG) oder Naturparks im Geltungsbereich vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt ein kartiertes Biotop des Flachlands mit der Teilflächennummer 6126-0135-003. Das Biotop ist eingetragen als „Streuobstwiese um Püssensheim“. Weiterhin ist ein Teil des Geltungsbereichs dem Ökoflächenkatasters aus der Flurbereinigung zugehörig, mit der ID ÖFK-Lfd-Nr. 63553.

Ein Teil der Fläche liegt außerdem im Vogelschutzgebiet (SPA) des EU-weiten Netzes Natura 2000 „Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft nördlich von Würzburg“.

## 3 Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die wesentlichen negativen Auswirkungen des neuen Gewerbegebiets auf den Naturhaushalt, seine Faktoren und deren Wechselwirkungen entstehen durch:

- Versiegelung und Überbauung (GRZ 0,8 GE)
- Verlust und Störung vorhandener Lebensräume
- Geringfügige Veränderung des natürlichen Geländes

Sie belasten den gesamten Naturhaushalt und dessen natürliche Regelleistungen bzw. natürliche Leistungsfähigkeit, vor allem die Filterung, Pufferung und Speicherung von Niederschlagswasser, Grundwasserneubildung und Lebensraum für eine Vielzahl von Bodenorganismen sind betroffen.

### 3.1 Versiegelung und Überbauung des Bodens / Wasserhaushalt

Die maßgeblichen Beeinflussungen treten durch die Errichtung von Gebäuden und Erschließungsanlagen durch Straßen, Parkplätze, Gehwege in Form von Versiegelung auf, u.a. durch:

- Unterbindung des Gasaustausches Boden – Luft mit Unterbindung der natürlichen Regelleistungen des Bodens
- Inaktivierung von Bodenleben – Verlust von Lebensraum
- Potentielle Abflussverstärkung des Niederschlagswassers, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate

Durch die geplante zulässige Versiegelung können im Geltungsbereich potentiell 80 % der Flächen überbaut und versiegelt werden. Der künftige, reale Versiegelungsgrad ist nicht genau zu kalkulieren. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass die zulässige Grundflächenzahl ausgenutzt wird.

### 3.2 Verlust und Störung vorhandener Lebensräume

Durch das Plangebiet gehen der Natur etwa 7.918,5 m<sup>2</sup> Fläche verloren.

Ein Gefährdungspotential seltener oder gefährdeter Pflanzenarten ist als sehr gering bis nicht vorhanden einzustufen, jedoch gehen mit der Bebauung, vor allem der Zufahrt zum Planungsgebiet, Flächen der Streuobstwiese, und damit einer Biotopfläche verloren.

### 3.3 Veränderung des natürlichen Geländes

Im Zuge geplanter Bebauung entstehen voraussichtlich geringfügige Veränderungen der Oberflächengestaltung des natürlichen Geländes.

### 3.4 Landschafts- und Ortsbild

Das Landschafts- und Ortsbild des Geltungsbereichs wird geprägt durch:

- die im Norden, Osten und Westen angrenzende Gräben und Heckenstruktur
- den südlich gelegenen Flurweg
- die südwestlich gelegene Siedlungsbebauung

Aufgrund des Anschlusses an die bestehende Ortsbebauung bestehen geringe Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild, da der Geltungsbereich zwischen Ortsrand, Aussiedlerhof und Freiflächenphotovoltaikanlage liegt.

## 4 Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs sind innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplans vorgesehen und festgesetzt.

Der Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen liegt in der Festsetzung einer öffentlichen Pflanzenpflicht in Form einer Streuobstwiese und einer 3-5 zeiligen freiwachsenden, landwirtschaftlichen Hecke.

Mit folgenden Maßnahmen werden Einwirkungen auf lokale Populationen sowie den Naturhaushalt gemindert:

- Für Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte und einheimische Obstgehölze zu verwenden, um die bisherigen Streuobstwiesen, welche zusätzlich Biotopflächen sind, zu unterstützen und zu verbinden.
- Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken
- Die Zufahrten sind an der naturverträglichsten Stelle auszubilden
- Bauzeitenbeschränkung im Zusammenhang mit Bodenarbeit und Artenschutz
- Verbot von Sockelmauern bei Einfriedungen



- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe
- Pflanzung von freiwachsenden Landschaftshecken
- Bodennahen Freiraum bei der Einfriedung für die Erhaltung des Lebensraums für Kleintiere
- Eingrünungsmaßnahmen zur Verringerung der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds

#### **Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird festgesetzt:**

- Die Baufeldfreimachung der landwirtschaftlichen Flächen hat unter der Herstellung einer Schwarzbrache (eingeebener und vegetationsfreier Zustand) spätestens bis zum 1. März im Jahr des Baubeginns zu erfolgen.
- Es ist ein Aufrechterhalten durch Grubbern und Einebnen etwa alle 4 Wochen bis zur Umsetzung der Baumaßnahmen erforderlich.

## 5 Ermittlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung. Die notwendigen Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurden vorgenommen. Einzelheiten gehen aus der Planzeichnung und den textlichen Ausführungen hervor.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, ist nicht begründet. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt.

Der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung ist eine Begründung zur Grünordnung sowie ein Umweltbericht beigelegt, deren Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist. Außerdem enthalten die Planunterlagen eine Ausgleichsberechnung.

§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, weshalb im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanaufstellung darauf geachtet wurde, den Versiegelungsgrad so gering als möglich zu halten.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs sind innerhalb und des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplans vorgesehen und festgesetzt.

Der Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen liegt in Festsetzung einer Pflanzenpflicht in Form einer Eingrünung.

Mit folgenden Maßnahmen werden Gefährdungen lokaler Populationen gemindert bzw. vermieden sowie Eingriffswirkungen auf den Naturhaushalt gemindert:

- Für Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte und einheimische Obstgehölze zu verwenden
- Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken
- Bauzeitenbeschränkung im Zusammenhang mit Bodenarbeit und Artenschutz

- Verbot von Sockelmauern bei Einfriedungen
- Pflanzung einer freiwachsenden Hecke
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe
- Bodennahen Freiraum bei der Einfriedung für die Erhaltung des Lebensraums für Kleintiere
- Eingrünungsmaßnahmen zur Verringerung der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds

Bei den Pflanzgeboten wird ausschließlich auf eine standortheimische Pflanzenauswahl gedrungen, um heimischer Flora und Fauna günstigere Lebensbedingungen zu ermöglichen.

### Bewertung der Eingriffsfläche

Es handelt sich bei der Eingriffsfläche der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan-aufstellung um eine Ackerfläche nördlich von Püssensheim, die bisher landwirtschaftlich genutzt wird.

Die Bewältigung der Eingriffsregelung selbst erfolgt nach § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB in der bau-planungsrechtlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, als Teil des Umweltberichts (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Die Eingriffsfläche wird der folgenden Matrix zur Ausgleichsflächenberechnung zugeordnet und eingeschätzt, auch mit Hilfe der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kom-pensationsverordnung (BayKompV).

Die Eingriffswirkungen werden gemindert durch:

- o Verwendung von ausschließlich standortgerechten und einheimischen Laubgehöl-zen für Bepflanzungen
- o Minimierung der Versiegelung
- o Bauzeitenbeschränkung im Zusammenhang mit Bodenarbeit und Artenschutz
- o Ansaat von bienenfreundlichem Saatgut
- o Schonender Beleuchtung
- o Versickerungsfähige Beläge

wodurch ein Planungsfaktor von 15 % veranschlagt wurde.

Die Bestandserfassung nach den Wertpunkten der BayKompV wurde aufgrund Bestandsbe-sichtigungen eingeschätzt und somit in die Kalkulation des Leitfadens wie folgt eingeglie-derf.

Eingriff					
Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP) <sup>2</sup>	Zusatzwert <sup>3</sup>	GRZ/Eingriffsfaktor <sup>4</sup>	Ausgleichsbedarf <sup>5</sup>
Intensivgrünland	5577,4	2	0	0,8	8923,84
Intensivgrünland (Vo-gelschutzgebiet)	2223,9	2	1	0,8	5337,36
Graben mit naturna-her Entwicklung (Ver-kehrsfäche)	27,1	10	0	1	271

Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen, Ökokontofläche (Verkehrsfläche)	21,6	7	1	1	172,8
Streuobstwiese (Verkehrsfläche)	109,5	12	1	1	1423,5
Feldwegrandbereich (Verkehrsfläche)	195,5	3	0	1	586,5
<b>Summe</b>	<b>8155</b>				<b>16715</b>
<b>Planungsfaktor</b>	<b>Begründung</b>				<b>Sicherung</b>
Eingrünung von Gewerbegebietsflächen	Die Eingrünung, vor allem am Rande der Bebauung soll die Einfassung des neuen Baugebietes unterstützen und sowohl auf das Landschaftsbild, sowie die offene Feldflur abfedernd wirken				Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
Für die Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) sind nur insekten- und fledermaus-freundliche Leuchtmittel zulässig	Sparsame Beleuchtung, um Energie zu sparen und insekten- und fledermaus-freundliche Umgebungen zu schaffen mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. max. UV-Licht-Anteil von 0,02 %, mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber und einer Farbtemperatur CCT von max. 2700 K).				Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20+25 BauGB
Bauzeitenbeschränkung im Zusammenhang mit Bodenarbeit und Artenschutz	Mit der Integration der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden auch Bauzeitenbeschränkungen erwirkt für die schonende bauliche Einfügung des Baugebietes in die bisherige Ausgangssituation im Sinne des Artenschutzes und der Bodenarbeiten				Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge				Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>Summe (max. 20%)</b>					<b>15%</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf</b>					<b>14.207,75</b>

Erläuterungen zur  
 Tabelle 1 "Eingriff":

- <sup>2</sup> Grundwert des Biotop-/ Nutzungstyps gemäß Spalte 5 der Biotopwertliste zur BayKompV
- =
- <sup>3</sup> Aufwertung des Grundwertes um 1 Wertpunkt, wenn es sich bei dem Biotop-/ Nutzungstyp um ein gesetzlich geschütztes Biotop, einen FFH-Lebensraumtyp oder ein Biotop gemäß Biotopkartierung Bayern handelt
- =
- <sup>4</sup>= Anwendung der Eingriffsfaktoren gem. § 17 und 19 BauNVO
- <sup>5</sup>= Kompensationsbedarf in Wertpunkten = (Grundwert + Zusatzwert) x betroffene Fläche x Eingriffsfaktor

Nach der Berechnung des Leitfadens ergibt sich ein erforderlicher Ausgleich von 14.299,82 Wertpunkten, die mit der Ausgleichsfläche verrechnet werden müssen.

Der Ausgleich soll innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden. Hierfür wird die Ausgleichsfläche A1 festgesetzt, welche sich über einen Teil der Fläche des Vogelschutzgebiets

erstreckt. Damit wird sowohl das Vogelschutzgebiet an dieser Stelle geschont und aufgewertet, als auch ein Puffer zu der bestehenden Straße „Zum Marienhof“ geschaffen, was sowohl dem Schutzgut Landschaftsbild als auch dem Schutzgut Mensch entgegenkommt. Aufgewertet wird die Fläche durch die präferierte Entwicklung einer Streuobstwiese mit Extensivgrünland mit der Integration von landschaftlichen dreizeiligen Hecken. Damit wird die bisher vorherrschende Biotopflächenentwicklung rund um Püssensheim aufgegriffen und weitergeführt. Die Ausgleichsfläche kann damit als Biotopverbundsfläche zwischen den umliegenden Biotopteilflächen angesehen werden. Dieser doch sehr große Unterschied zwischen Ausgangszustand und Prognose der Ausgleichsfläche wird jedoch mit einem Timelag belegt, da die Entwicklung einer vollumfänglichen Streuobstwiese auch einen zeitlichen Aufwand beinhalten kann, den es nicht zu verachten gilt.

Als Ausgleichsfläche A2 soll das vorgesehene Regenrückhaltebeckennatur mit flachen Uferzonen ausgestaltet werden. Somit kann die Funktionalität der Regenwasserbewirtschaftung mit der Schaffung ökologisch wertvoller Flächen in Einklang gebracht werden.

Die geplante Ausgleichsfläche A3 südwestlich des vorgeschlagenen Bauareals lässt sich als Gebiet identifizieren, das aufgrund seiner aktuellen Bewirtschaftung nun einem Biotoptyp von intensiv bewirtschafteten Äckern ähnelt. Daher wird sie in der Wertpunktbewertung als gering eingeordnet. Für eine zukünftige Einschätzung wurde auch der umliegende Planungsbereich berücksichtigt. Für ein weiteres Baugebiet wurde dieses Flurstück schon als Ausgleichsfläche teilweise überplant und wird nun restlos als Ausgleichsmaßnahme herangezogen. Das Gebiet soll als Ausgleichsfläche für den Feldhamster auch zukünftig so bewirtschaftet werden und damit den Fokus weg von einer intensiven Bewirtschaftung hin zu einer extensiven Bewirtschaftung mit einer Dreiteilung der Fläche in Blühstreifen, extensive Bewirtschaftung und auch Luzernenanbau.

Die Eingriffsfläche für den Feldhamster beträgt 9.918 m<sup>2</sup>, dieser Lebensraumverlust ist mit mindestens 50% ausgeglichen werden. Dies wurde mit der Schaffung der Ausgleichsfläche A3 erfüllt, welche eine Flächengröße von 5.605 m<sup>2</sup> aufweist.

Darüber hinaus wird durch den Geltungsbereich eine Teilfläche des Vogelschutzgebietes „Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft NÖ Würzburg“ von 4.177 m<sup>2</sup> überplant. Bei der Flächenermittlung der auszugleichenden Flächengröße bleibt der bestehende nördliche Weg (Fl.Nr. 1164) sowie der westlich verlaufende Dettelbach (Fl.Nr. 426, 426/4) unberücksichtigt, da hier der Bestand nicht verändert bzw. verschlechtert wird.

Der Eingriff ist mit einer Ausgleichsfläche von mindestens 40% zu kompensieren. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1.670,80 m<sup>2</sup>, welcher durch die externe Ausgleichsfläche A4 (1.688 m<sup>2</sup>) gedeckt wird.

Aufgrund der Teilüberplanung des Vogelschutzgebietes wurde eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung durchgeführt, welche Bestandteil der Planunterlagen ist.

Ausgleich						
Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume						
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP) <sup>2</sup>	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP) <sup>2</sup>
1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (Vogelschutzgebiet)	3	B441	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	12
1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B441	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	12
2	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (Vogelschutzgebiet)	3	S32	Wechselwasserbereiche an Stillgewässern, natürlich oder naturnah	13

Ausgleichsmaßnahme				
Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung <sup>3</sup>	Timelag <sup>4</sup>	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang in WP <sup>5</sup>
896,8	9	2	0	6.277,60
579,7	10	2	0	4.637,60
631,3	10	0	0	6.313,00
<b>Summe Ausgleichsumfang in WP</b>				<b>17.228,20</b>

Erläuterungen zur Tabelle 2 "Ausgleich":

- Grundwert des Biotop-/ Nutzungstyps gemäß Spalte 5 der Biotopwertliste zur Bay-
- <sup>2</sup>= KompV
- Aufwertung ergibt sich aus der Differenz des Prognosezustandes mit dem Ausgangszustand der Ausgleichsfläche
- <sup>3</sup>= Timelag: erhöhter Entwicklungszeitraum bis zur vollständigen Funktionserfüllung des Zielbiotoptyps wird berücksichtigt durch Abschlag vom Grundwert in Höhe von 1 bis 3
- <sup>4</sup>= Wertpunkten
- <sup>5</sup>= Kompensationsumfang in Wertpunkten = (Aufwertung - Timelag) x Fläche

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	17.228,20
Summe Ausgleichsbedarf	14.207,75
Differenz	3.020,45

Der Ausgleichsbedarf wurde gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom 15.12.2021 ermittelt.

Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Zum Marienhof“ festgesetzt sind:

**A1: Ausgleichsmaßnahme "Streuobstwiese aus heimischen Obstbäumen und Wildobstbäumen mit landschaftlichen Hecken", Gemarkung Püssensheim, FlNr. 1171**

Ziele:

- Herstellen eines Extensivgrünlandes
- Herstellen einer Streuobstwiese aus Wildobstbäumen und heimischen Obstbäumen, gemäß Auswahlliste
- Pflanzung freiwachsender Landschaftshecken, gemäß Auswahlliste

Maßnahmen:

- Ansaat der entstehenden Wiesenflächen mit Regio-Saatgutmischung Grundmischung Herkunftsregion 11, Produktionsraum 7, 70% Gräser / 30% Kräuter, Saatgut als Breitsaat mit maximal 3 g pro m<sup>2</sup>
- Pflanzung von Wildobstbäumen, durchmischt mit Obstbäumen
- Bei der Anpflanzung von Obstbäumen hat ein jährlicher Pflegeschnitt zu erfolgen.
- Pflanzung einer 3-5 zeiligen, freiwachsenden Landschaftshecke gemäß Pflanzschema
- Erhaltung von 2-3 Brachstreifen mit einer Breite von 2 m und einer Länge von ca. 20 m über den Winter
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht erlaubt) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September, Erhalt von jährlich alternierenden Altgrasstreifen auf der Fläche
- Vor der geplanten Ansaat muss die Fläche frühzeitig gepflügt werden und über eine Vegetationsperiode durch Schwarzbrache bzw. durch eine mehrmalige (je nach Witterungsverlauf 3-6 Bearbeitungsgänge) regelmäßige Bodenbearbeitung mit Grubber jeweils beim Einsetzen der Selbstbegrünung im vegetationsfreien Zustand gehalten werden.

**A2: "Naturnahes Regenrückhaltebecken", Gemarkung Püssensheim, FlNr. 1171**

Ziele:

- Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens mit vorwiegend flachen Uferzonen (Böschungsneigung 1:5)
- Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes

Maßnahmen:

- Das Regenrückhaltebecken ist naturnah mit möglichst flachen Ufern und in organischen Formen sowie mit wechselnden Böschungsneigungen anzulegen. Ansaat mit Regio-Saatgutmischung wie Blumen- bzw. Fettwiese, Herkunftsregion 11, Produktionsraum 7 (30% Kräuter / 70% Gräser), Saatgut als Breitsaat mit maximal 3-4 g pro m<sup>2</sup>
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- In den ersten drei Entwicklungsjahren 2-malige Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt ab Ende Juli in Teilflächen, bei Bedarf 2.

Schnitt ab dem 15. September, Erhalt von jährlich alternierenden Altgrasstreifen auf 1/3 der Fläche. Mahd dieser Streifen bei Beginn der Vegetationsperiode mit Mähgutabfuhr. Danach jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab September, Erhalt von jährlich alternierenden Altgrasstreifen auf 1/3 der Fläche. Mahd dieser Streifen bei Beginn der Vegetationsperiode mit Mähgutabfuhr.

Die Ausgleichsflächen A3 und A4 werden mit den festgesetzten Maßnahmen dem Bebauungsplan "Zum Marienhof" zugeordnet, diese liegen außerhalb des Geltungsbereichs auf Fl.Nr. 5720 (Gemarkung Prosselsheim) und Fl.Nr. 1146 (Gemarkung Püssensheim).

**A3: "Ausgleichsfläche mit feldhamsterfördernder Bewirtschaftung", Gemarkung Prosselsheim, Fl.Nr. 5720**

Ziele:

- Einrichtung und dauerhafte feldhamsterfördernde Bewirtschaftung
- extensive Bewirtschaftung
- Erhöhung der Dichte an Feldhamsterbauen im Vergleich zu herkömmlich bewirtschafteten Flächen

Maßnahmen zur Feldhamsterfördernden Bewirtschaftung entsprechen dem Bewirtschaftungskonzept des Feldhamster-Hilfsprogramms des LfU:

- Mischanbau von Luzerne bzw. Luzernegras (maximaler Grasanteil von 40 %), Getreide (kein Mais) und Ansaat von mehrjährigen Blühstreifen in nebeneinander liegenden Streifen. Die Streifen sollen ca. 12 m und müssen mindestens 5 m breit (Blühstreifen mindestens 10 m breit) sein. Die Vorgewender können zu einfacherer Bewirtschaftung mit einer einheitlichen Feldfrucht angesät werden.
- Ansaat der Luzerne bereits im Vorjahr als Untersaat und anschließend 3 Hauptnutzungsjahre lang stehengelassen. Aufwuchs der Luzerne wird nach guter fachlicher Praxis maximal zweimal pro Jahr geerntet und abgefahren. Der erste Schnitt kann erfolgen, sobald eine direkt benachbarte Fläche genügend Deckung bietet (mindestens 25 cm Wuchshöhe). Der letzte Mähtermin muss vor dem 01. Oktober eines jeden Jahres liegen. Der Umbruch vor einer Neuansaat darf erst ab dem 15. Oktober und bis zu einer Tiefe von 25 cm erfolgen.
- Ansaat des Getreidestreifens: Ernteverzicht der Getreidestreifen bis zum 01.10. auf mindestens 50 % der Getreidefläche. Teilernte bei Mahd mit hohem Schnitt und Belassen der Stoppeln mit einer Mindesthöhe von 20 cm möglich. Anschließend kann - frühestens ab dem 15.10. - eine flache Bodenbearbeitung bis 25 cm Tiefe erfolgen. Bei einem starken Auftreten von Problemunkräutern oder -gräsern im Getreidestreifen ist eine Herbizidmaßnahme mit einem problemunkrautspezifischem Herbizid (kein Totalherbizid) maximal einmal pro Jahr während des Getreideaufwuchses erlaubt. Als Getreide sollte Winter- und oder Sommergetreide verwendet werden aber kein Mais. Regelmäßige jährliche Nachsaat der Getreidestreifen.
- Der Blühstreifen ist mit einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation mit reduzierter Saatgutmenge (mx. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Be-

stands einzusäen. Die Aussaat hat im Frühjahr zu erfolgen. Ein Schröpfschnitt im Ansaatjahr ist erlaubt: Es darf nur im März und nicht mehr als 50 % der Fläche des Blühstreifens gemulcht werden. Bei Neuanlage darf der Umbruch erst ab dem 15. Oktober bis zu einer Tiefe von maximal 25 cm erfolgen.

- Auf der gesamten Ausgleichsfläche ist ganzjährig auf das Ausbringen von Rodentiziden, Insektiziden, Herbiziden (Sonderregelung für Getreidestreifen siehe oben) und Wachstumsregulatoren sowie von Klärschlamm zu verzichten. Die Ausbringung von flüssigen organischen Wirtschaftsdüngern ist nur nach Ende der Sperrfrist im Winterausgang und bis zum 15. April standortangepasst gestattet. Feldarbeiten, insbesondere die Ernte, dürfen nur am Tag durchgeführt werden, nicht in der Dämmerung oder in der Nacht.
- Im ersten Jahr ist eine Ansaat von Wintergetreide mit Ernteverzicht bis zum 01.10. auf etwa 50% der Fläche möglich in Kombination mit einer verlängerten Stoppelbrache bis zum 5.10. bei hohem Schnitt.
- Eine kurzfristige Anpassung der Bewirtschaftung aufgrund äußerer Einflüsse (z.B. Witterung) ist nach Rücksprache mit dem örtlichen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und mündlicher Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.
- Die Bewirtschaftung ist im Bedarfsfall an neue Erkenntnisse hinsichtlich der Förderung von Feldhamstern anzupassen.

#### **A4: "Ausgleichsfläche zum Ausgleich des Flächenverlustes des Vogelschutzgebiets" (Teilfläche Fl.Nr. 1146, Gemarkung Püssensheim; 1.688 m<sup>2</sup>)**

Ziele:

- extensiver Getreideanbau

Maßnahmen:

- Bewirtschaftungsruhe nach der Saat im Frühjahr oder bei Winterungen ab dem 1. April bis zum 15. August
- bei starker Verunkrautung ist mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde eine Bekämpfung während der Zeit der Bewirtschaftungsruhe möglich, sofern kein Brutplatz gefährdet wird

### **5.1 Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**

Die Gemeinde Prosselsheim plant auf den Flurstücken 1171, 1172, 1173, 1174, 426/4 und 1164, Teilflächen der Flurstücke 426, 1170 und 1189 der Gemarkung Püssensheim sowie das Flurstück 5720 der Gemarkung Prosselsheim die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen. Da es sich um einen potentiellen Lebensraum der europarechtlich geschützten Zauneidechse und von Vogelarten der offenen Feldflur handelt, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich.

Diese wurde durch das Fachbüro PLÖG GbR, Obere Rehwiese 5, 97279 Prosselsheim durchgeführt und dabei die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 I.V.m.



Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Die Ergebnisse werden im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der PLÖG GbR gesammelt und sind vollwertiger Bestandteil der verfahrensgegenständlichen Planungsunterlagen. Die gewonnenen Erkenntnisse und daraus resultierenden Maßnahmen sind als Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt.

Weitere Ausführungen sind dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

### 5.1.1 Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

#### V 1: Avifauna, Fledermäuse Tötungsverbot

Rodung und Pflege der Gehölze und Bäume außerhalb der Vogelbrutzeit (September – Februar). Zuvor müssen potenzielle Spaltenquartiere von Fledermäusen hinsichtlich Vorkommen untersucht werden. Bei Nachweisen müssen fachgerechte Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Maßnahmen müssen dokumentiert werden.

#### V 2: Avifauna Tötungsverbot, Schädigungsverbot, Störungsverbot

Baumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit (September – Februar). Ausnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

#### V 3: Avifauna, Fledermäuse Schädigungsverbot

Kurz- und Mittelfristiger Erhalt der Gehölze durch ein Pflegekonzept, das die arttypischen Lebensraumsansprüche (Fortpflanzungsstätte, Nahrungsräume) der (potenziell) betroffenen Arten (Bluthänfling, Dorngrasmücke, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Goldammer, Grünspecht, Haussperling, Kuckuck, Nachtigall, Neuntöter, Star, Stieglitz, Waldohreule, Wendehals) berücksichtigt. Das Pflegekonzept muss die Pflege des Baumbestands sowie das Nachpflanzen von zukünftigen Habitatbäumen (mit Höhlen und Rindenspalten) zum mittelfristigen Erhalt beinhalten (s. auch CEF 2). Totholz muss erhalten werden, optimalerweise ohne Eingriff bleiben (s. auch Anhang).

#### V 4: Fledermäuse Schädigungsverbot

Um die Lichtverschmutzung zu reduzieren und Meidungsverhalten von Fledermäusen zu minimieren wird im Außenbereich der Gebäude sowie an Straßen und Wegen Insekten- und damit Fledermaus-freundliche Beleuchtung installiert:

- Überbeleuchtung vermeiden: max. 5 Lux für Wege, max. 10 Lux für Verkehrsflächen
- Leuchtdauer nur im Bedarfsfall, Einsatz von Bewegungsmeldern

- Keine Beleuchtung von Vegetation, Ersatzquartieren und Übergangsbereichen. Einsatz abgeschirmter Leuchten, welche nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen.
- Nur Licht mit Farbtemperaturen 1700 bis 2700 Kelvin

Die in der saP aufgeführten Maßnahme V5 wird nicht als Festsetzung aufgenommen, da für diese Maßnahme ein Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Regierung von Unterfranken als höhere Naturschutzbehörde gestellt werden muss. Aus dieser Genehmigung eventuell hervorgehenden Auflagen sind entsprechend umzusetzen.

### 5.1.2 Kompensationsmaßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen)

#### CEF 1: Feldhamster Schädigungsverbot

Zur Kompensation des Flächenverlustes des Feldhamsterlebensraums müssen 50% der Eingriffsfläche als Luzerne/Kleegras/Blühfläche oder in Form des „3-Streifen-Modells“ im Feldhamsterlebensraum angelegt werden. Die Ausgleichsfläche muss vor Beginn des Eingriffes (Erschließung des Geländes) funktionsfähig sein.

Die in der saP aufgeführten CEF-Maßnahme CEF 2 wird nicht als Festsetzung aufgenommen, da alle Bestandsbäume im Geltungsbereich als zu erhalten festgesetzt sind. Es können keine vorgezogenen CEF-Maßnahmen festgesetzt werden, die hypothetisch in Zukunft nötig werden könnten.

Sollten entgegen der Festsetzungen in der saP aufgeführte Habitatbäume - verursacht durch Planung oder Baumaßnahmen dieses Bebauungsplans - verloren gehen, ist der Einzelfall mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### 5.2 Vollzugsfristen

Die privaten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.

### 5.3 Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Großlandschaft „Südwestliche Mittelgebirge/ Stufenland“ in der Region Main-Rhön und wird der naturräumlichen Haupteinheit der Mainfränkischen Platten zugeordnet. Innerhalb der Haupteinheit gehört der Untersuchungsraum der naturräumlichen Untereinheit Gäuplatten im Mairdreieck an.

Gegenwärtig wird die betreffende Fläche als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung liegt östlich der bestehenden Siedlungsbebauung von Püssensheim. Nördlich, östlich und westlich grenzt die freie Feldflur an, jedoch teilweise abgegrenzt von Heckenstruktur. Zudem wird der Geltungsbereich durch die südlich angrenzende Straße „Zum Marienhof“ begrenzt.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 20.110 m<sup>2</sup> und betrifft die Flurstücke 1171, 1172, 1173, 1174, 426/4 und 1164, Teilflächen der Flurstücke 426, 1170 und 1189 der Gemarkung Püssensheim sowie das Flurstück 5720 der Gemarkung Prosselsheim.

### 5.3.1 Vegetation

Die vorhandene Vegetation im Geltungsbereich ist durch menschliche Nutzung geprägt, beinhaltet aber auch Anteile einer mittelalten Streuobstwiese, die als Biotop des Flachlands kartiert ist. Die potentielle natürliche Vegetation, d.h. das Klimaxstadium der natürlichen Vegetationsentwicklung, das sich nach Beendigung der Nutzung einstellt, bildet hier:

Bergseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald

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

## 6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es sind keine alternativen Flächen in der Gemarkung vorhanden, die für die Schaffung von neuem Bauland infrage kommen. Auch für Gewerbe geeignete Baulücken sind keine vorhanden.

Im Falle eines Verzichts der Bebauungsplanumsetzung wird der Geltungsbereich weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

## Quellenverzeichnis

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2020): Bayerischer Denkmal-Atlas.

URL: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2021): Statistik kommunal 2020. Gemeinde Prosselsheim.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2021): Demographie-Spiegel für Bayern. Gemeinde Prosselsheim. Berechnungen bis 2033.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraumeinheiten in Bayern.

URL: <https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/index.htm>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2021): Eingriffsregelung in die Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Stand 2020.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden.

LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG BAYERN (2020): BayernAtlas.

URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (2008): Regionalplan Region Würzburg (2).

## Gesetzliche Grundlagen

BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BayBO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist

PlanZV, vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Würzburg, 19.02.2024

Geändert und ergänzt, 13.05.2024

Geändert und ergänzt, 09.12.2024

Anerkannt:

Ingenieurbüro für Bauwesen  
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun  
M. Eng., Beratender Ingenieur  
Falkenstraße 1  
97076 Würzburg

Gemeinde Prosselsheim

Bearbeitet:

Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun  
M. Eng., Beratender Ingenieur

Birgit Börger, 1. Bürgermeisterin