

Markt: Zell am Main  
Kreis: Würzburg



## Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Marktgemeinde Zell am Main

Entwurf

Landschaftsplanerische Bewertung

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Zel10-0004

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass .....	3
2.	Bestandsaufnahme.....	4
2.1	Boden.....	4
2.2	Wasser.....	5
2.3	Klima.....	5
2.4	Landschaftsbild und Erholung .....	6
2.5	Arten, Schutzgebiete und Biotope .....	6
2.5.1	Arten .....	7
2.5.2	Schutzgebiete .....	8
2.5.3	Biotope.....	10
2.5.4	Arten- und Biotopschutzprogramm .....	13
2.5.5	Waldfunktionsplan .....	15
2.5.6	Ziele und Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP Bayern) nach den Schwerpunktgebieten in Zell am Main.....	16
2.6	Regionalplan Bayern .....	19
2.7	Landschaftsplan .....	24
3.	Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung .....	27
3.1	Rechtsgrundlagen und planerische Vorgaben .....	27
3.2	Überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	28
3.2.1	Beachtung des Vermeidungsgebotes .....	28
3.2.2	Einstufung des Plangebiets hinsichtlich der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und der Auswirkungen .....	28
3.2.3	Überschlägige Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen .....	29
3.2.4	Landschaftsplanerische Beurteilung .....	29
3.3	Änderungspunkte Flächennutzungsplan .....	30
3.4	Änderungspunkte für die keine Ausgleichsberechnung erforderlich ist: .....	34
3.5	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs der relevanten Änderungspunkte .....	36
3.5.1	Änderungspunkt 2 .....	37
3.5.2	Änderungspunkt 3 .....	39
3.5.3	Änderungspunkt 4 .....	42
3.5.4	Änderungspunkt 8 .....	44
3.5.5	Änderungspunkt 9 .....	45
3.5.6	Änderungspunkt 11 .....	46
3.5.7	Änderungspunkt 12 .....	47
3.5.8	Änderungspunkt 13 .....	48
3.5.9	Änderungspunkt 14 .....	49
3.5.10	Änderungspunkt 15 .....	50
3.5.11	Bauflächen, die bereits gemäß Flächennutzungsplanung ausgewiesen sind, für die aber noch kein Bebauungsplan aufgestellt wurde .....	52
3.5.12	Überblick Summe des Ausgleichsbedarfs.....	56
3.6	Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich .....	58
3.7	Bilanzierung .....	64
3.8	Einrichtung eines „Öko-Kontos“ .....	65
	Abbildungsverzeichnis .....	68

## 1. Anlass

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Zell am Main wird überarbeitet. In diesem Zusammenhang werden die Strukturen der Gemarkung bewertet und die Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung der Marktgemeinde geschaffen.

Im Rahmen ihrer Planungshoheit trägt die Marktgemeinde eine hohe Verantwortung für die Sicherung ihrer natürlichen Umwelt. Sie steuert mit ihren Entscheidungen wichtige Ziele für die nächsten 10 bis 15 Jahre. Der Markt Zell am Main benötigt genaue Informationen über den Zustand der Gemarkung, um Eingriffe erkennen und bewerten zu können. Er braucht eine Grundlage für die Vielzahl von Einzelentscheidungen zur Nutzung von Natur und Landschaft.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Landschaftsplanung als Zielvorgabe für die Flächennutzungsplanung die für die Eingriffsvermeidung und Minimierung entscheidende Ebene. Die Landschaftsplanung ist eine Fachplanung. Sie dient grundsätzlich der Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die entsprechenden Ziele sind im Bundesnaturschutzgesetz festgelegt. Sie beschäftigen sich prinzipiell mit einer langfristigen und vorausschauenden Sicherung der naturabhängigen Werte einer Landschaft (Umweltvorsorge). Da kein Landschaftsplan für die Marktgemeinde Zell am Main vorliegt, wird im Zuge der Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes diese landschaftsplanerische Bewertung erstellt.



Abbildung 1: Übersicht Zell am Main, Luftbild Geländere relief hinterlegt (Quelle: Bayernatlas Plus, © Daten Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics), 13.11.2023

## 2. Bestandsaufnahme

Der Markt Zell am Main gehört zum Landkreis Würzburg und liegt nahezu vollständig in der Naturraum-Haupteinheit „Mittleres Maintal“ (133) mit den Untereinheiten „Mainaue“ (133-A) und „Maintalhänge“ (133-B).

Im Westen liegt ein kleiner Teil der Gemarkung Zell am Main in der naturräumlichen Einheit „Marktheidenfelder Platte“ (132) und ist deren Untereinheit „Remlingen-Urspringer Hochfläche“ (132-A) zugeordnet<sup>1</sup>.

### 2.1 Boden

In der Mainaue sind sandige bis leicht lehmige Aueböden anzutreffen. Geologisch sind die Maintalhänge durch die Schichten des Muschelkalkes geprägt. Die unterschiedlichen Verwitterungseigenschaften der verschiedenen anstehenden Muschelkalkschichten bewirken unterschiedlich geneigte Hangbereiche der Maintalhänge. Der Westrand des Plangebietes liegt in der Remlingen-Urspringer Hochfläche. Zwischen Abdeckungen mit Löß oder Lehmen des Lettenkohlenkeupers treten Verwitterungsböden des Muschelkalks mit mittlerer Fruchtbarkeit<sup>2</sup> zutage.

Der Südliche Waldbereich weist ein Vorkommen von Keupersandstein auf. Im Grenzbereich zur Marktgemeinde Höchberg wurde dieses Vorkommen bis zur Mitte des letzten Jahrhunderts abgebaut. Derzeit liegt jedoch keine Nutzung des Sandsteinvorkommens vor.

#### Bodennutzung

Zusammenstellung	Flächen in ha	Flächen in %
<b>Gesamtfläche Gemarkung Zell am Main</b>	<b>ca. 995</b>	<b>100 %</b>
Waldflächen	ca. 452	45,4 %
Landwirtschaftliche Flächen	ca. 332	33,4 %
Siedlungsflächen	ca. 98	9,8 %
Verkehrsflächen	ca. 59	5,9 %
Wasserflächen	ca. 13	1,3 % <sup>3</sup>

Abbildung 2: Bodennutzung (Quelle: Flächenermittlung der Auktor Ingenieur GmbH)

<sup>1</sup> FIN WEB, Informationen abgefragt am 03.04.2018

<sup>2</sup> Bayern Atlas Plus, Bodenschätzung, abgefragt am 04.04.2018

<sup>3</sup> Statistik kommunal, Zell am Main, 2022 (Daten von 2021)

## 2.2 Wasser

Als Fließgewässer innerhalb der Gemarkung von Zell am Main ist der Main, als Gewässer I. Ordnung, zu nennen. Dieser bildet in der Flussmitte die östliche Grenze der Gemarkung Zell am Main. Insgesamt gehört Zell am Main, aufgrund seiner Lage im Regenschatten der Spessart-Röhn-Schwelle, zu den trockenen Gebieten Bayerns, mit einem mittleren Niederschlag von 600-800 mm/a<sup>4</sup>.

Innerhalb der Gemarkung Zell am Main befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Zeller Quellen, das einen relevanten Anteil der Trinkwasserversorgung Würzburgs sicherstellt. Dieses überdeckt große Teile des Marktgemeindegebiets. Die Grenzen der Schutzzonen, sowie die Grenzen der derzeit in Planung befindlichen Anpassungen des Trinkwasserschutzgebietes, sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Aufgrund der bewegten Geländesituation befinden sich in Zell am Main keine relevanten Stillgewässer. Vorhanden sind Altwasserbuhnen, die noch eine Verbindung zum Main besitzen.

Im Bereich des Hutgrabens entlang der Hettstädter Steige sind zwei wasserschüttende Brunnen sowie eine Quelle bekannt, die für eine permanente Wasserführung des Grabens sorgen. Der Hutgraben mündet im Bereich des Klosters Oberzell in den Main. Ansonsten sind in der Gemarkung Zell am Main, insbesondere im Altortbereich, mehrerer kleinere Quellschüttungen bekannt, die jedoch entwässerungstechnisch gefasst sind und geregelt abgeleitet werden. Die übrigen Gräben in der Gemarkung werden durch ablaufendes Oberflächenwasser gespeist, die nur bei starkem Niederschlag Wasser führen.

Bedingt durch die direkte Nachbarschaft zum Main als Gewässer erster Ordnung und der Größe des Einzugsgebietes des Maines, kommt es häufig zu Hochwasserereignissen im Markt Zell am Main. Durch die Dammwirkung der Staatsstraße 2300 wird die Altortbebauung von Zell recht gut abgeschirmt. Ein Eindringen von Druckwasser, sowie ein Eindringen des Hochwassers durch die Unterführungen der Staatsstraße stellt jedoch weiterhin eine Gefährdung dar. Im nördlichen Bereich des Marktes Zell am Main verringert sich die Dammhöhe der Staatsstraße, sodass hier bei einem starken Hochwasser eine Überspülung der Straße anzunehmen ist. Die amtliche Hochwasserlinie wurde im Flächennutzungsplan dargestellt. Aus der Darstellung ist ersichtlich, dass bei einem Hochwasserereignis die tiefer liegenden Bereiche der Bebauung des Marktes Zell am Main gefährdet sind. Ein wirksamer Schutz dieser Bereiche ist jedoch nicht wirtschaftlich sinnvoll herzustellen. Außer den Überschwemmungsbereichen des Maines sind in der Gemarkung des Marktes Zell am Main keine ermittelten Überschwemmungsbereiche bekannt.

## 2.3 Klima

Die Jahresdurchschnittstemperatur in der Gemeinde Zell am Main liegt bei etwa 8-10 ° Celsius und somit im unterfränkischen Durchschnitt<sup>5</sup>.

Die Hauptwindrichtung ist Westen, wobei die Täler als Frischluftschneißer dienen. Die Flächennutzung der Umgebung prägt die lokalklimatische Situation der Siedlungsgebiete. Durch die Versiegelung und die überwiegende Verwendung künstlicher Materialien innerhalb von Siedlungsstrukturen, liegen die Temperaturen gegenüber dem Umland um ein paar Grad Celsius höher, die relative Luftfeuchtigkeit fällt geringer aus, die Windgeschwindigkeit wird durch die Baukörper geändert und

---

<sup>4</sup> BayKIS, Mittlerer Jahresniederschlag [mm] im Zeitraum 1971-2000, aufgerufen am 08.11.2023

<sup>5</sup> BayKIS, Mittlere Jahrestemperatur [°C] im Zeitraum 1971-2000, aufgerufen am 08.11.2023

es treten Luftbeimengungen in höheren Anteilen auf. Das Siedlungsklima kann das Wohlbefinden und die Gesundheit der Menschen negativ beeinflussen. Kaltluftentstehungsgebiete sind somit von wesentlicher Bedeutung.

Wie bereits zuvor angesprochen, zählt Zell am Main mit einem mittleren Niederschlag von 600-800 mm/a<sup>6</sup> zu den niederschlagsarmen Gebieten.

## 2.4 Landschaftsbild und Erholung

Der Altort von Zell am Main liegt auf einer Höhe von ca. 174 m ü. NN. Die höchsten Erhebungen in der Gemarkung liegen mit ca. 310 m ü. NN am Rotenberg im Margetshöchheimer Wald an der nordwestlichen Gemarkungsgrenze und mit ca. 290 m ü. NN am Zeller Berg, der tiefste Punkt im Maintal mit ca. 167 m ü. NN an der nördlichen Gemarkungsgrenze.

Das Relief des Plangebietes ist durch das tief eingeschnittene Maintal, die steilen Maintalhänge und die Plateauflächen geprägt. Der Main durchfließt die Gemarkung von Südosten nach Norden. Von Westen her führen kleinere Seitentäler, Klingen und Grabeneinschnitte (z.B. Klingental) in das Maintal.

Die Mainaue und die angrenzenden Hangbereiche von Zell am Main sind durch Verkehrs- und Siedlungsstrukturen geprägt. An die Siedlungsflächen schließen strukturreiche Hangbereiche mit Streuobstflächen, Grünland- und Ackernutzung, Freizeitnutzung, Hecken und Feldgehölzen an. Auf den Hochflächen wird intensive ackerbauliche Nutzung betrieben, da sie topographisch dafür geeignet sind.

Große Teile der Gemarkung Zell am Main sind mit staatlichen Waldflächen am Zeller Berg, des Margetshöchheimer Waldes und des Hächberger Waldes bewaldet.

Für die Erholungseignung sind im Planungsgebiet vor allem die Sportflächen und Spielplätze sowie die ortsnahen Wander- und Spazierwege von Bedeutung. Entlang des Mains führt ein Radweg, der von der Bevölkerung intensiv genutzt wird. Von besonderer Bedeutung für die Erholungsfunktion sind die Waldgebiete am Zeller Berg, der Margetshöchheimer Wald und der Hächberger Wald sowie deren Übergangsbereiche zur freien Landschaft.

## 2.5 Arten, Schutzgebiete und Biotope

Das Gemeindegebiet umfasst ca. 996 ha und weist in der Gemarkung Höhenunterschiede von ca. 150 m auf.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche beträgt ca. 33 % des Gemeindegebiets. Ein ebenfalls hoher Flächenanteil, ca. 45 %, ist von Wäldern bedeckt<sup>7</sup>.

Die „potentielle natürliche Vegetation“ dient als Referenzmodell und beschreibt die natürliche Entwicklung, die entsteht, wenn der Mensch nicht eingreifen würde:

Im Auenbereich des Mains würde sich ein Flatterulmen-Stieleichen-Auenwald im Komplex mit einem Silberweiden-Auenwald bilden. Im südlichen Bereich des Maintals würde sich dagegen ein Bergseggen-Waldgersten Buchenwald mit eingestreutem Bergseggen-Waldmeister-Buchenwald entwickeln und im nördlichen Bereich des Maintals, innerhalb der Gemarkung Zell am Main, ein typischer Waldmeister Buchenwald.

Auf den Hochflächen entstünde ein Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit einem Hainsimsen-Buchenwald. An den Talhängen würde sich wiederum ein Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald entwickeln<sup>8</sup>.

---

<sup>6</sup> BayKIS, Mittlerer Jahresniederschlag [mm] im Zeitraum 1971-2000, aufgerufen am 08.11.2023

<sup>7</sup> Statistik kommunal, Zell am Main, 2022 (Daten von 2021)

<sup>8</sup> FIN WEB, aufgerufen am 04.04.2018

### 2.5.1 Arten

Das Maintal bietet Raum für eine Zahl spezifischer Lebensraumtypen von Hangbereichen, die ehemals vom Fluss gestaltet wurden, bis zu Auebereichen, die noch ständig von der Fließdynamik des Mains abhängig sind. Während an den Talhängen unterschiedlichster Exposition kleinklimatisch extrem unterschiedliche Gegebenheiten wechseln, ist der engere Bereich des Flusses am Main selbst aufgeschüttet und trotz Mainregulierung noch von gelegentlichen Hochwässern durchströmt. Trotz der intensiven Nutzung des Tales als Siedlungsgebiet, Verkehrsachse und Obstbaubereich, weist es noch eine große Zahl gefährdeter Lebensraumtypen auf. Für die naturschutzbezogene Betrachtungsweise des Arten- und Biotopschutzprogramms ist es sinnvoll, zwischen Mainaue und Talhangbereichen zu unterscheiden, d.h. den Naturraum zu untergliedern. Auf diese Weise können innerhalb homogener Einheiten ökologisch sinnvolle Arealbilanzen und darauf aufbauend, Zielsetzungen sowie Planungen durchgeführt werden.

Während der Mainauebereich (Untereinheit 133-A Mainaue) aufgrund seiner früheren und in Restbereichen noch existierenden Ausstattung mit Feuchtgebieten, einen Schwerpunkt für entsprechende Planungen darstellen muss, fällt den Restbeständen naturnaher Trockenstandorte (südliche Exposition) und extensiv genutzten Obstgärten, Gebüschern und Hecken (nord- bis ostexponierte Hanglagen) eine entsprechende Funktion im Trockenbereich zu (Untereinheit 133-B Maintalhänge).

Innerhalb der Gemarkung Zell am Main können geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie vorkommen.

Einen Überblick, um welche Arten(-gruppen) es sich handeln könnte, erhält man durch eine Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Umwelt (TK25 Blatt 6124 (Remlingen), 6125 (Würzburg Nord) und 6225 (Würzburg Süd)). In Zell am Main könnten ggf. geeignete Habitate für Säugetiere (z.B. Fledermäuse, Haselmaus, Feldhamster, Biber), Vögel, Kriechtiere (z.B. Mauereidechsen, Zauneidechsen, Schlingnatter), Lurche (z.B. Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Springfrosch, Kammmolch, ...), Schmetterlinge (Großer Feuerfalter, Thymian-Ameisenbläuling), Gefäßpflanze (z.B. Europäischer Frauenschuh, Dicke Trespe), vorhanden sein. Eine genaue Prüfung unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Habitatstrukturen ist im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens durchzuführen<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artinformationen, aufgerufen am 08.11.2023

## 2.5.2 Schutzgebiete

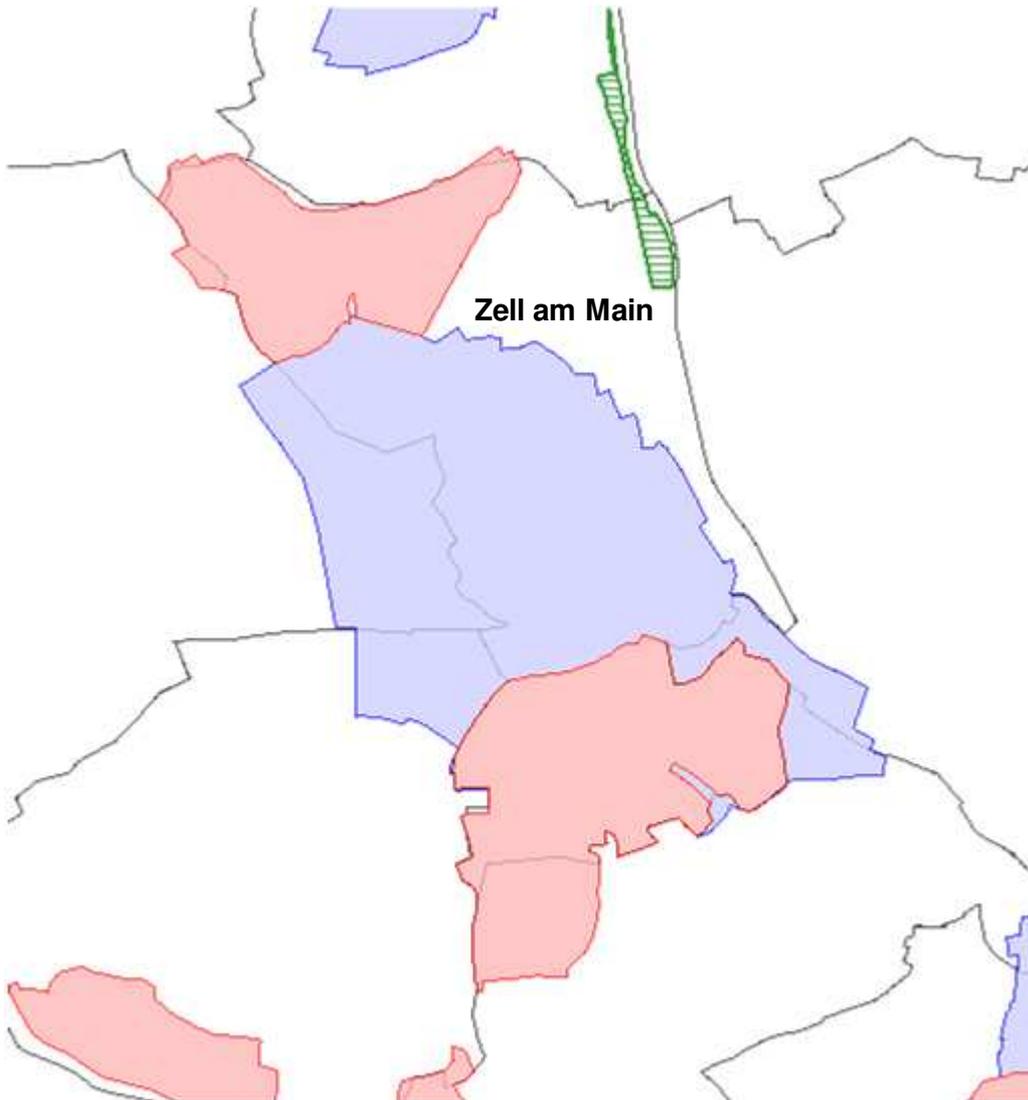


Abbildung 3: FIN WEB, Schutzgebiete (rot: FFH-Gebiet, blau: Trinkwasserschutzgebiet, grün: Landschaftsschutzgebiet), aufgerufen / bearbeitet am 13.11.2023

### FFH-Gebiete

Die Waldbereiche in den südlichen und nördlichen Bereichen der Gemarkung des Marktes Zell sind durch Teilbereiche des FFH Gebietes „Laubwälder um Würzburg“ überlagert.

Die Grenzen des FFH – Gebietes sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Weitere Überschneidungen des Gemarkungsgebietes mit gemeldeten FFH- oder SPA- Gebieten liegen nicht vor.

#### DE6225-371 Laubwälder um Würzburg

Größe: ca. 1028,6 ha

Bedeutung: Für den Naturraum Mainfränkische Platten typische und gut ausgeprägte Laubwälder mit hohem Anteil an Wildobstarten, Jagdgebiete für Fledermäuse (umliegende Mausohrkolonien)

## Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie

9130	Waldmeister-Buchenwald ( <i>Asperulo-Fagetum</i> )
9150	Mitteleuropäischer Orchideen-Kalk-Buchenwald ( <i>Cephalanthero-Fagion</i> )
9160	Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Hainbuchenwald ( <i>Carpinion betuli</i> )
9170	Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald <i>Galio-Carpinetum</i>
91E0	Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> ( <i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i> ) (=prioritär)

## Art(en) nach Anhang II der FFH-Richtlinie

Bombina variegata	Gelbbauchunke, Bergunke
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus
Myotis myotis	Großes Mausohr <sup>10</sup>

## Landschaftsschutzgebiet

Im Mainuferbereich des nördlichen Gemarkungsgebietes ist das Landschaftsschutzgebiet LSG-00152.01 „Uferstreifen am Main zwischen dem Markt Zell am Main und der Grenze des Landkreises Würzburg zu Lkr. Main-Spessart“ ausgewiesen. Der Umgriff des Landschaftsschutzgebietes ist aus der Flächennutzungsplanneuaufstellung zu entnehmen.

## Naturschutzgebiet

In der Marktgemeinde Zell am Main gibt es kein ausgewiesenes Naturschutzgebiet.

## Landschaftsbestandteile

In der Flächennutzungsplanneuaufstellung sind mehrere geschützte Landschaftsbestandteile dargestellt:

Am südlichen Rand der Gemarkung Zell am Main befindet sich ein geschützter Landschaftsbestandteil. Hierbei handelt es sich um den Flurbereich „Seckertswiesen“.

Die beiden geschützten Landschaftsbestandteile „Tuff-Steilhang“ (gleichzeitig Naturdenkmal) und „Schafweide am Neuen Hafen“ grenzen an die Gemarkung Zell am Main an.

## Naturdenkmale

Am südlichen Rand der Gemarkung Zell am Main befindet sich ein Naturdenkmal „Steinbruch“ als Geotop. Dieses Naturdenkmal ragt teilweise in die Gemarkung Zell und ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

Das Naturdenkmal „Tuff-Steilhang“ am südöstlichen Gemarkungsrand von Zell ist ebenfalls dargestellt, ragt jedoch nicht in die Gemarkung Zell hinein. Im Bereich des alten Friedhofes des Marktes Zell am Main sind zwei alte Bäume als Naturdenkmal geschützt und entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt. In den Bereichen dieser Naturdenkmäler sind keine Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgesehen.

<sup>10</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt, Natura 2000 Gebietsrecherche online, aufgerufen am 08.11.2023

### 2.5.3 Biotope

Die Biotopkartierung stellt eine Bestandsaufnahme von Flächen mit hoher Wertigkeit für Naturschutz und Landschaftspflege dar. Im Flächennutzungsplan sind alle kartierten Biotope gemäß dem aktuellen Kartierungsstand dargestellt (auch wenn das Biotop ganz oder in Teilflächen nicht mehr vorhanden ist).

Nach der Biotopkartierung überlagern den Geltungsbereich des Markts Zell am Main insgesamt 8511 Einzelbiotope. Nachdem die Biotopkartierung des Landkreises Würzburg erst in den nächsten Jahren aktualisiert wird, wird die Auswertung von 2018 nicht weiter überarbeitet. Sie besitzt noch Gültigkeit.

Im Rahmen der landschaftsplanerischen Beurteilung werden nicht alle biotopkartierten Flächen aufgezählt. Untenstehend sind kartierte Biotope aufgelistet, von denen ein bestimmter Flächenanteil aufgrund ökologisch hochwertiger Strukturen unter Schutz steht:

Biotopnummer:	Schutzanteil in % <sup>12</sup> :	Biotop:
6125-0021-001	5	Hangzonen des „Klingengrunds“
6125-0024-019	10	Streuobstwiesen, Brachflächen und Gehölzstrukturen am westlichen Ortsrand von Zell am Main
6125-0026-001	10	Streuobst/Streuobstbrachen und Extensivwiesenbrachen im Flurbereich „Scheckert“ – Teilbereich innerhalb der Gemarkung Zell am Main
6125-0020-002	20	Gehölzsäume des Mains bei Zell
6225-0050-001	95	Als LB geschützte Nasswiesen am Nordwestrand von Höchberg („Seckertswiesen“) – Teilbereich innerhalb der Gemarkung Zell am Main <sup>13</sup>

Folgende kartierte Biotope liegen in den Geltungsbereichen der Änderungspunkte:

Biotopnummer:	Schutzanteil in %:	Biotop:	Geplante Nutzung gemäß Änderungspunkt:
6125-0018-001	0 %	Hecken am "Zeller Berg"	Änderungspunkt 9 - Fläche für die Landwirtschaft mit extensiver Nutzung
6125-0018-002	0 %	Hecken am "Zeller Berg"	Änderungspunkt 9 - Fläche für die Landwirtschaft mit extensiver Nutzung
6125-0018-003	0 %	Hecken am "Zeller Berg"	Änderungspunkt 9 - Fläche für die Landwirtschaft mit extensiver Nutzung
6125-0018-004	0 %	Hecken am "Zeller Berg"	Änderungspunkt 9 - Fläche für die Landwirtschaft mit extensiver Nutzung

<sup>11</sup> Landesamt für Umwelt, Biotopkartierung Bayern – Downloaddienst (Flachland Stand 24.11.2017, Stadt 09.11.2017), abgerufen und ausgewertet am 04.04.2018

<sup>12</sup> FIN WEB, abgefragt am 09.11.2023

<sup>13</sup> Landesamt für Umwelt, Biotopkartierung Bayern – Downloaddienst (Flachland Stand 24.11.2017, Stadt 09.11.2017), abgerufen und ausgewertet am 04.04.2018

6125-0018-005	0 %	Hecken am "Zeller Berg"	Änderungspunkt 9 - Fläche für die Landwirtschaft mit extensiver Nutzung
6125-0024-004	0 %	Streuobstwiesen, Brachflächen und Gehölzstrukturen am westlichen Ortsrand von Zell am Main	Änderungspunkt 10 - Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6125-0024-006	0 %	Streuobstwiesen, Brachflächen und Gehölzstrukturen am westlichen Ortsrand von Zell am Main	Änderungspunkt 10 - Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6125-0024-007	0 %	Streuobstwiesen, Brachflächen und Gehölzstrukturen am westlichen Ortsrand von Zell am Main	Änderungspunkt 10 - Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6125-0024-010	0 %	Streuobstwiesen, Brachflächen und Gehölzstrukturen am westlichen Ortsrand von Zell am Main	Änderungspunkt 4 - Wohnbaufläche; Änderungspunkt 10 - Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6125-0024-011	0 %	Streuobstwiesen, Brachflächen und Gehölzstrukturen am westlichen Ortsrand von Zell am Main	Änderungspunkt 10 - Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6125-0024-014	0 %	Streuobstwiesen, Brachflächen und Gehölzstrukturen am westlichen Ortsrand von Zell am Main	Änderungspunkt 7 - Rücknahme Fläche für Versorgungsanlagen
6125-0024-015	0 %	Streuobstwiesen, Brachflächen und Gehölzstrukturen am westlichen Ortsrand von Zell am Main	Änderungspunkt 7 - Rücknahme Fläche für Versorgungsanlagen
6125-0024-020	0 %	Streuobstwiesen, Brachflächen und Gehölzstrukturen am westlichen Ortsrand von Zell am Main	Änderungspunkt 10 - Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6125-0025-002	0 %	Zwei Hecken im Flurteil „Scheckert“	Änderungspunkt 4 - Wohnbaufläche; Änderungspunkt 10 - Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur

			Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6125-0026-008	0 %	Streuobst/Streuobstbrachen und Extensivwiesenbrachen im Flurbereich „Scheckert“	Änderungspunkt 3 - Sondergebiet der Erholung
6225-0041-001	0 %	Steinbruchgelände mit Gebüsch und Magerbereichen an der "Hettstadter Steig"	Änderungspunkt 9 - Fläche für die Landwirtschaft mit extensiver Nutzung
6225-0100-001	0 %	Gebüsch am Rande des Hutgrabens nordöstlich von Waldbüttelbrunn	Änderungspunkt 10 - Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

## 2.5.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Gemäß den Daten des Arten- und Biotopschutzprogrammes des Landkreises Würzburg (Stand März 1999, eine neuere Fassung liegt nicht vor) liegen innerhalb der Änderungspunkte folgende Biotope und Artnachweise von lokaler bis landesweiter Bedeutung<sup>14,15</sup>:

ABSP-Nr:	Bewertung:	Beschreibung:	Naturraum:	Geplante Nutzung gemäß Änderungspunkt:
6225-B100.00.00	Sonstige lokal bedeutsame Biotope	Lebensraum umfaßt i.d.R. Hecken, Gebüsche, Feldgehölze und/oder Altgrasbestände	132-A Remlingen-Urspringer Hochfläche	Änderungspunkt 10, Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6125-B18.01.01	Sonstige lokal bedeutsame Biotope	Lebensraum umfaßt i.d.R. Hecken, Gebüsche, Feldgehölze und/oder Altgrasbestände	132-A Remlingen-Urspringer Hochfläche	Änderungspunkt 9, Fläche für die Landwirtschaft mit extensiver Nutzung
6125-B18.01.02	Sonstige lokal bedeutsame Biotope	Lebensraum umfaßt i.d.R. Hecken, Gebüsche, Feldgehölze und/oder Altgrasbestände	132-A Remlingen-Urspringer Hochfläche	Änderungspunkt 9, Fläche für die Landwirtschaft mit extensiver Nutzung
6125-B18.01.03	Sonstige lokal bedeutsame Biotope	Lebensraum umfaßt i.d.R. Hecken, Gebüsche, Feldgehölze und/oder Altgrasbestände	132-A Remlingen-Urspringer Hochfläche	Änderungspunkt 9, Fläche für die Landwirtschaft mit extensiver Nutzung
6125-B18.01.04	Sonstige lokal bedeutsame Biotope	Lebensraum umfaßt i.d.R. Hecken, Gebüsche, Feldgehölze und/oder Altgrasbestände	132-A Remlingen-Urspringer Hochfläche	Änderungspunkt 9, Fläche für die Landwirtschaft mit extensiver Nutzung
6125-B18.01.05	Sonstige lokal bedeutsame Biotope	Lebensraum umfaßt i.d.R. Hecken, Gebüsche, Feldgehölze und/oder Altgrasbestände	133-B Maintalhänge	Änderungspunkt 9, Fläche für die Landwirtschaft mit extensiver Nutzung
6125-B24	Streuobstwiesen, Brachen und Gehölze am westlichen Ortsrand von Zell; regional bedeutsam	<p>strukturreiches Gebiet, Teil des Obstgürtels am westlichen Maintalhang; kaum bed. Arten; typ. Vogelarten?</p> <p>Komplexlebensraum mit hoher Dichte an Hecken, Feldgehölzen, Gebüschen, Streuobst und weiteren Kleinst;</p>	133-B Maintalhänge	Änderungspunkt 5, Wohnbaufläche; Änderungspunkt 10, Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

<sup>14</sup> ABSP-Viewer, aufgerufen am 06.04.2018

<sup>15</sup> ABSP Datenauswertung über ArcMap, vom 06.04.2018

		Streuobst; Trockene Altgras- und Ruderalflur		
6125- B24.01.04	Sonstige lokal be- deutsame Bio- topfläche	Lebensraum umfaßt i.d.R. Hecken, Gebü- sche, Feldgehölze und/oder Altgrasbe- stände	133-B Main- talhänge	Änderungspunkt 10, Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6125- B24.01.06	Sonstige lokal be- deutsame Bio- topfläche	Lebensraum umfaßt i.d.R. Hecken, Gebü- sche, Feldgehölze und/oder Altgrasbe- stände	133-B Main- talhänge	Änderungspunkt 10, Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6125- B24.01.07	Sonstige lokal be- deutsame Bio- topfläche	Lebensraum umfaßt i.d.R. Hecken, Gebü- sche, Feldgehölze und/oder Altgrasbe- stände	133-B Main- talhänge	Änderungspunkt 10, Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6125- B24.01.15	Sonstige lokal be- deutsame Bio- topfläche	Lebensraum umfaßt i.d.R. Hecken, Gebü- sche, Feldgehölze und/oder Altgrasbe- stände	132-A Rem- lingen- Urspringer Hochfläche, 133-B Main- talhänge	Änderungspunkt 7, Rücknahme Fläche für Versorgungsan- lagen
6125- B24.01.20	Sonstige lokal be- deutsame Bio- topfläche	Lebensraum umfaßt i.d.R. Hecken, Gebü- sche, Feldgehölze und/oder Altgrasbe- stände	133-B Main- talhänge	Änderungspunkt 10, Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6125- B24.14	Streuobstbestand am Rand des Mar- getshöchheimer Waldes westl. Zell; lokal bedeutsam	Streuobst	132-A Rem- lingen- Urspringer Hochfläche	Änderungspunkt 7, Rücknahme Fläche für Versorgungsan- lagen
6125- B25.01.02	Sonstige lokal be- deutsame Bio- topfläche	Lebensraum umfaßt i.d.R. Hecken, Gebü- sche, Feldgehölze und/oder Altgrasbe- stände	133-B Main- talhänge	Änderungspunkt 4, Wohnbaufläche; Änderungspunkt 10, Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6125- B26.01.08	Sonstige lokal be- deutsame Bio- topfläche	Lebensraum umfaßt i.d.R. Hecken, Gebü- sche, Feldgehölze und/oder Altgrasbe- stände	133-B Main- talhänge	Änderungspunkt 3, Sondergebiet der Erholung
6225- B41.01	Steinbruchgelände mit Magerrasen und Gebüsch an	trock. Ruderalflur mit Hyoscyamus niger (RLB3), teilverfüllt	133-B Main- talhänge	Änderungspunkt 9, Fläche für die Landwirtschaft mit

	der "Hettstadter Steige"; regional bedeutsam	Abbaustelle mit Mager- und Trockenvegetation; Hecke, Feldgehölz; Trockene Altgras- und Ruderalflur		extensiver Nutzung
6125-A411	Gefährdete Ackerwildkräuter (z.B. ua. Lathyrus hirs., Torilis); überregional bis landesweit bedeutsam	Zeller Berg (Wasserschutzgebiet)	132-A Remlingen-Urspringer Hochfläche	Änderungspunkt 9, Fläche für die Landwirtschaft mit extensiver Nutzung

Die Änderungspunkte 1,9 und 15 liegen in keinem ABSP-Schwerpunktgebiet. Die Änderungspunkte 17, 11, 10/4 und 2 liegen teilweise in einem ABSP- Schwerpunktgebiet. Alle anderen Änderungsbereiche liegen vollständig in einem ABSP- Schwerpunktgebiet.

### 2.5.5 Waldfunktionsplan<sup>16</sup>

Wald mit Funktion, innerhalb folgender Änderungspunkte mit geplanter Nutzungsänderung	Lage:	Beschreibung:
Änderungspunkt 16 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Waldfunktionen westlich des Änderungspunktes kartiert, geringfügig überschneidend	Bodenschutz, Erholung II, Klimaschutz lokal, Lebensraum
Änderungspunkt 17, Fläche für die Landwirtschaft mit extensiver Nutzung	Waldfunktionen nördlich, östlich und teilweise südlich des Änderungspunktes kartiert, geringfügig überschneidend	Bodenschutz, Erholung II, Klimaschutz lokal, Lebensraum
Änderungspunkt 10, Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Waldfunktionen südlich des Änderungspunktes kartiert, geringfügig überschneidend	Bodenschutz, Erholung I, Klimaschutz regional, Lebensraum

Die Waldfunktionen und Schutzziele des Waldfunktionsplanes werden durch die Nutzungsänderung der o.g. Änderungspunkte, aufgrund der geringfügigen Überlagerung nicht erheblich beeinträchtigt. Im Bereich des Änderungspunktes 10, ist eine Aufwertung von Natur und Landschaft geplant. Bei der Ausarbeitung und Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen, sind die Ziele des Waldfunktionsplanes zu berücksichtigen und soweit möglich umzusetzen.

<sup>16</sup> Waldfunktionsplan Würzburg, Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft im Zentrum Wald Forst Holz Weihenstephan 24.04.2018

## 2.5.6 Ziele und Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP Bayern) nach den Schwerpunktgebieten in Zell am Main

Die für den Markt Zell am Main relevanten Ziele sind im folgenden Text unterstrichen dargestellt:

### 2.5.6.1 Übergeordnete Ziele und Maßnahmen Remlingen-Urspringer Hochfläche (132-A)

„1. Erhalt und Optimierung der komplexen Trockenstandorte um Leinach als Teile des landesweit bedeutsamen Trockenverbundsystems im unterfränkischen Muschelkalkzug.

2. Erhalt der Kalkmagerrasen, thermophilen Säume und strukturreichen Hänge sowie Schaffung eines ausreichend dichten Netzes von Mager- und Trockenstandorten auf den flachgründigeren Muschelkalkböden als Trittsteine im Biotopverbund Maindreieck-Mainviereck zwischen den landesweit bedeutsamen Trockenstandortskomplexen um Leinach, Böttigheim und Homburg a. M. (Lkr. Main-Spessart).

3. Naturnahe Waldbewirtschaftung, besonders im Hinblick auf Arten trockenwarmer und altholzreicher Bestände; aus naturschutzfachlicher Sicht können in einzelnen Waldbereichen spezielle Maßnahmen, die einer naturnahen Entwicklung entgegenstehen, erforderlich sein.

4. Sicherung und Optimierung der Feuchtgebiete in den Wäldern um Höchberg / Waldbüttelbrunn, im Irtenberger und Guttenberger Wald.

5. Erhalt der Funktion aufgelassener und aktuell betriebener Steinbrüche um Kirchheim als Ersatzlebensräume seltener Artengemeinschaften.

6. Reaktivierung der wenigen Gewässer- und Feuchtlebensräume in der offenen Landschaft.

7. Verstärkte Förderung einer umweltverträglichen und ressourcenschonenden Landwirtschaft, um örtliche Überlastungen zu beseitigen; Erhöhung der Strukturvielfalt in ausgeräumten Agrarlandschaften<sup>17</sup>.

### Schwerpunktgebiet F – Höchberger Wald und Tiergarten

#### Ziele und Maßnahmen:

„1. Durchführung weiterer Maßnahmen zur Regeneration der Tiergartenmoores (vgl. ÖAW 1993), u. a.

- Wiedervernässung durch Aufstau von Entwässerungsgräben,
- Entbuschung auf Flächen mit lichtbedürftigen Vegetationsbeständen der Sümpfe und Moore (v. a. Fieberklee-, Blutaugenbestand, Schnabelseggenried),
- Zurückdrängen monotoner Röhrichtbestände (Schilf, Rohrkolben) und nitrophytischer Ruderalfluren,
- Vernetzung der Teilbestände durch Förderung lichter Waldbereiche mit standortheimischen Gehölzen zwischen den Teilbereichen und im Umfeld des Moores,
- Schaffung einer breiten Pufferzone gegenüber den vorgelagerten landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- Vermeidung von Nährstoffeinträgen durch Wildfütterung und Ablagerungen (z. B. von Schnittgut).

2. Fortführung einer extensiven Wiesennutzung bzw. Durchführung von Pflegemaßnahmen auf den "Seckertwiesen" zum Erhalt der Naßwiesenvegetation (vgl. auch Abschn. 3.4).

<sup>17</sup> ABSP, Textteil PDF, Kapitel 4.3, S. 2, Stand März 1999

3. Sicherung ausreichender Wasserstände in den Gewässern im Höchstberger Wald, Auslichtung von Gehölzen, um zumindest teilweise besonnte Wasserflächen und Uferbereiche zu erhalten, Minimierung der Amphibienverluste an den Straßen durch entsprechende Maßnahmen (vgl. Abschn. 2.2.2-D, 3.3, KELLNER 1994, GEISE).

4. Förderung altholz- und höhlenreicher Laubwaldbestände durch naturnahe Waldbewirtschaftung (Mittelspecht, Waldfledermäuse), Schaffung breiter Übergangszonen zwischen geschlossenem Wald und offener Feldflur (Gebüschmantel, breite, artenreiche Säume), Lenkung der Erholungsnutzung in den Waldgebieten zur Reduzierung von Störungen und Schäden an den wertvollen Feuchtbereichen (vgl. Abschn. 2.2.2-A, B, 3.7)<sup>18</sup>.

### 2.5.6.2 Übergeordnete Ziele und Maßnahmen Mainaue (133-A)

„1. Erhalt und Wiederherstellung von typischen Lebensräumen der Flußauen; Erhöhung des Anteils an naturnahen Flächen auf mindestens 10 %.

2. Verbesserung der Funktion des Mains und seiner Aue als wichtigste Ausbreitungs- und Vernetzungsachse für gewässer- und feuchtgebietsgebundene Organismen in Nordbayern<sup>19</sup>.

#### Schwerpunktgebiet I - Mainaue im Mairdreieck

##### Ziele und Maßnahmen:

„1. Sicherung und soweit erforderlich Wiederherstellung der Funktion als landesweit bedeutsamer Ausbreitungs- und Wanderweg für Gewässer- und Feuchtgebietsorganismen und der Arten nährstoffarmer Sandrasen durch:

- Vernetzung der Feuchtbereiche (Auwälder, Feuchtwiesen, Vermoorungen und Seggenriede, Röhrichte);
- funktionsgerechte Pflege und Gestaltung von Baggerseen, Altwassern, Gräben und allen oben genannten Feuchtbereichen;
- weitere Bemühungen zur Verbesserung der Wasserqualität des Mains, um durchgängig die Gewässergüteklasse II (mäßig belastet) zu erreichen (regionale und überregionale Aufgabe, die aber auch die Zuflüsse innerhalb des Landkreises betrifft);
- Verbesserung der Grundwasserqualität und ggf. des Grundwasserstandes im Auebereich (Pestizid- und Düngemiteleintrag aus der Landwirtschaft, Eutrophierungseinflüsse von agerseen, Einflüsse von Industrieanlagen);
- Vernetzung und Pflege (Offenhalten) der Trockenbereiche durch funktionsgerechte Gestaltung bzw. durch Pflege offener Flächen innerhalb der Abbaugelände, an Böschungen der Verkehrsachsen, an Dämmen und im Uferbereich des Mains.

Diese Maßnahmen erfordern eine umfassende Planung, die untrennbarer Teil der landkreisübergreifenden Planungen, z. B. zum Kiesabbau im Maintal, werden müssen. In Gewässerpflegeplänen sowie bei den Planungen zum weiteren Mainausbau sollen diese Gesichtspunkte im Vordergrund stehen.

2. Erhalt und Wiederherstellung der Gradienten bzw. der funktionalen Verbindung der Talau mit den Talhängen des Mains (die Unterbrechung dieser ökologisch wichtigen Beziehungen wurde vor allem durch die Bündelung vieler Verkehrsträger an den beiden Hangbereichen des Maintales im Bereich der Gäulandschaft und der Muschelkalkplatten hervorgerufen).

3. Sicherung, Regeneration und Flächenvergrößerung von Feuchtgebieten wie Auwäldern, Seggensümpfen, Feuchtwiesen usw. sowie von Altwasserresten und Fluttümpeln.

<sup>18</sup> ABSP, Textteil PDF, Kapitel 4.3, S. 7/8, Stand März 1999

<sup>19</sup> ABSP, Textteil PDF, Kapitel 4.4, S. 4, Stand März 1999

4. Schaffung von Mager- und Trockenstandorten sowie von Pufferzonen für Feucht und Trockenbereiche im Kontaktbereich zu landwirtschaftlichen Nutzflächen.
5. Sicherung der überregional bedeutsamen Funktion von Gewässern des Maintales als Rastgebiet für Limikolen, Enten, Taucher und andere Zugvögel sowie der Bedeutung für die Bestandssicherung der unterfränkischen Graureihervorkommen.
6. Erhalt der ökologischen Funktionen alter Ortskerne (siehe Abschn. 3.10) durch Sicherung historischer Bausubstanz und Berücksichtigung von Vorkommen siedlungsgebundener Arten bei Baumaßnahmen (Neubau, Renovierungen usw.)<sup>20</sup>.

### 2.5.6.3 Übergeordnete Ziele und Maßnahmen Maintalhänge (133-B)

- „1. Erhalt und Optimierung der komplexen Trockenstandorte als Teile des landesweit bedeutsamen Trockenverbundsystems im unterfränkischen Muschelkalkzug.
2. Verbesserung der Vernetzungssituation zwischen den Trockenstandortskomplexen“<sup>21</sup>.

#### Schwerpunktgebiet H - Leinacher Hügelland und Erlabrunn-Zeller Maintalhänge

##### Ziele und Maßnahmen:

- „1. Naturschutzrechtliche Sicherung weiterer Trockenstandortskomplexe (derzeit in Vorbereitung; bisher als NSG ausgewiesen: "Berg bei Unterleinach", "Bärnthäl-Hüttenthal"; vgl. Abschn. 5.2 und Karte 4).
2. Fortführung bzw. Wiederaufnahme der traditionellen biotoperhaltenden Nutzungsformen an den Trockenstandorten, ggf. Durchführung von Pflegemaßnahmen (insbesondere Entbuschung):
  - Beweidung geeigneter Magerrasen durch Hüteschafhaltung (vgl. Abschn. 3.5) unter schonung von Bereichen mit Vorkommen gefährdeter Arten, die durch Beweidung massiv beeinträchtigt werden können, z. B. Orchideenarten, thermophile Saumgesellschaften und davon abhängige Tierarten wie Storchschnabel-Bläuling (*Eumedonia eumedon*; RL-B1), Himmelblauer Geißklebläuling (*Glaucopsyche alexis*, RL-B2); dabei können auch Weidegänge in die angrenzenden Waldbereiche zum Erhalt des Charakters und der Artengemeinschaften der Steppenheidewälder sinnvoll sein;
  - extensive Nutzung oder Pflege von Halbtrockenrasen und Magerwiesen durch Mahd (maximal einmal im Jahr zwischen Juli und September, mosaikartig, keine Düngung oder Mulchen), v. a. an orchideenreichen Standorten (vgl. Abschn. 3.5);
  - Streuobstbau in sehr extensiver Form; Neuanlagen v. a. auf nährstoffreicheren Brachen und nicht auf Magerrasenflächen (vgl. Abschn. 3.6);
  - kleinflächiger Weinbau mit Erhalt und Wiederaufbau traditioneller Weinbergsstrukturen und unter ökologischer Bewirtschaftung (u. a. Förderung von Weinbergs-Wildkrautfluren; vgl. Abschn.3.5).

Ein besonderes Augenmerk soll auf die Wiederherstellung der typischen Lebensraumkomplexe aus Magerrasen, lichten Waldbereichen und extensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen gelegt werden.

(...)

<sup>20</sup> ABSP, Textteil PDF, Kapitel 4.4, S. 5/6, Stand März 1999

<sup>21</sup> ABSP, Textteil PDF, Kapitel 4.5, S. 3, Stand März 1999

4. Förderung von Ackerwildkrautfluren der Kalkscherbenäcker (vgl. Abschn. 3.9) durch Extensivierung der Ackernutzung auf Grenzertragsstandorten und steileren Hanglagen und auf Flächen, die an Magerrasen angrenzen oder zwischen Trockenstandorten liegen:

- Ausweisung von Ackerrandstreifen oder auch ganzen Parzellen mit Düngungs- und Pesticidverbot, mit verminderter Saatkichte und eingeschalteter Stoppelbrache (vgl. Abschn. 3.9 und Karte 2.3)
- Reduzierung des Einsatzes von Düngemitteln, Herbiziden und Insektiziden auf der übrigen Ackerfläche, auch um Einwehung und Einschwemmung auf naturnahe, nährstoffarme Flächen zu verhindern;
- Erhalt und Neupflanzung von Feldobstbäumen und Hecken mit breiten, nährstoffarmen Säumen (siehe Abschn. 3.6).

5. Verhinderung von Eingriffen, die bestehende Wanderlinien thermophiler Arten beeinträchtigen oder unterbrechen und zur Isolation von Populationen führen können (z. B. Straßen- und Wegebau, Aufforstungen, Siedlungsausdehnung, Freizeitanlagen usw.).

6. Förderung des Streuobstbaus an den Maintalhängen als landschaftsprägendes Element und als Lebensraum typischer Vogel- und Insektenarten (vgl. Abschn. 3.6).<sup>22</sup>

## 2.6 Regionalplan Bayern

Der Markt Zell am Main liegt im Bereich der Planungsregion Würzburg (2) innerhalb des Verdichtungsraumes um das Regionalzentrum Würzburg. Er liegt außerdem im Raum für besonderen Handlungsbedarf und bildet in Verbindung zu Margetshöchheim einen zentralen Mehrfachort.<sup>23</sup>

Die für den Markt Zell am Main relevanten Ziele sind im folgenden Text unterstrichen dargestellt:

### **„B I Natur und Landschaft**

[...]

#### **1 Landschaftliches Leitbild**

1.1 Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der für die Region typische Landschaftscharakter sollen in allen Teilen der Region, jedoch vordringlich in der Flußlandschaft des Mains und seiner Nebengewässer sowie am Steigerwaldtrauf, durch pflegliche Bodennutzung erhalten werden. Die gute Eignung als Erholungsraum aufgrund günstiger natürlicher Voraussetzungen soll der Region erhalten bleiben.

1.2 Von einer Bebauung grundsätzlich freigehalten werden sollen die steileren Hänge des Maintals und die Hänge der Mainnebentäler. In der Regel gilt dies für den oberen Teil der Hänge mit den Hangschultern.

1.3 In den intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereichen der Mainfränkischen Platten, insbesondere im Ochsenfurter- und Gollachgau, in den Gäuplatten im Maindreieck sowie im Steigerwaldvorland sollen landschaftsgliedernde Elemente erhalten, gepflegt und vermehrt werden.

1.4 Das charakteristische Landschaftsbild der Wiesentäler in den Naturparks Spessart und Steigerwald soll möglichst erhalten und gesichert werden.

#### **2 Schutz und Pflege wertvoller Landschaftsteile**

Die wertvollen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen, sollen gesichert, Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden. Diese

<sup>22</sup> ABSP, Textteil PDF, Kapitel 4.3, S. 12/13, Stand März 1999

<sup>23</sup> Regionalplan der Region Würzburg (2), Stand inkl. 17. Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 27.10.2023

wertvollen Landschaftsteile sollen in ihrer Funktion als biologisch und strukturell bereichernde Elemente der Landschaft, als Kompensatoren der Belastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und als Lebensräume seltener bzw. selten gewordener Pflanzen- und Tiergesellschaften gestärkt werden.

(...)

### 2.1 Ausweisung landschaftlicher Vorbehaltsgebiete:

Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden ausgewiesen:

- überwiegende Teile der naturräumlichen Einheiten Sandsteinspessart, Südrhön und Steigerwald,
- siedlungsfreie Bereiche der Mainaue und der Maintalhänge,
- siedlungsfreie Talbereiche und Talhänge der Mainnebegewässer,
- Kalktrockenrasen und Steppenheidewälder an Hängen, Hangschultern und Kuppen der Marktheidenfelder- und Wern-Lauer-Platte,
- Laubmischwälder einschließlich angrenzender Feuchtwiesen auf Hängen, Hangrücken und Höhen der Mainfränkischen Platten und im Tauberland,
- Teile der großen Waldgebiete im Verdichtungsraum Würzburg

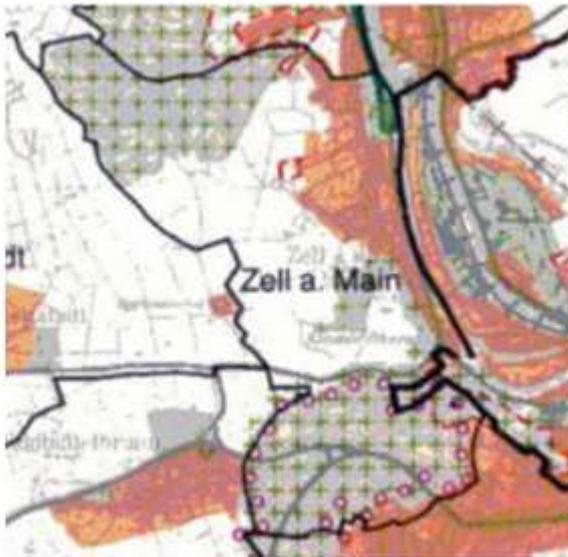


Abbildung 4: Regionalplan der Region Würzburg (2), nichtamtliche Lesefassung, Stand: 27.10.2023, Karte 3 "Landschaft und Erholung"

### 2.3 Grundsätze zur Sicherung und Pflege von Landschaftsschutzgebieten

2.3.1 Die als Landschaftsschutzgebiete geschützten Landschaftsräume sollen in ihrem Bestand gesichert werden, soweit die Voraussetzungen zu ihrem Schutz noch bestehen. Als Landschaftsschutzgebiete sollen vornehmlich landschaftliche Vorbehaltsgebiete festgesetzt werden, wenn sie die Voraussetzungen des Art. 10 Bayer. Naturschutzgesetz (in der Fassung gültig vom 01.01.1983 bis zum 28.02.2011, „Landschaftsschutzgebiete“, inzw. § 26 Bundesnaturschutzgesetz) erfüllen.

2.3.2 In Landschaftsschutzgebieten sollen u.a. folgende Sicherungs- und Pflegegrundsätze beachtet werden:

- Erhaltung des kleinräumigen Wechsels unterschiedlicher Nutzungsarten in der Mainaue, an den Maintalhängen und in den Auen und Talhangbereichen der Mainnebegewässer,
- Schonung des Maintales einschließlich seiner Hänge bei weiterer Inanspruchnahme durch Verkehrs- und Leitungstrassen,
- Sicherung von Pufferzonen zwischen den Siedlungsflächen und den Waldrändern, insbesondere im Verdichtungsraum Würzburg,
- Sicherung der Waldsubstanz an den Talhängen des Maintales, in den waldarmen, intensiv agrarisch geprägten Räumen der Mainfränkischen Platten und des Tauberlandes sowie Erhaltung der Waldsubstanz im Verdichtungsraum Würzburg,
- Sicherung naturnaher Waldränder in den Talgründen der Mainnebegewässer,

- Anpflanzung von Gehölzen der natürlichen Gebüschgesellschaften an den Waldrändern im Grenzbereich zu Siedlungsflächen.
- Sicherung der Feuchtwiesen, Altwässer, Röhricht- und Auwaldrestbestände in den Überschwemmungsgebieten des Mains und seiner Nebengewässer sowie der Weiher, Mühlbäche und typischen Kopfweidenbestände in den Niederungen,
- Sicherung der Feuchtwiesen, Röhrichtbestände und Bruchwaldreste innerhalb und am Rande der Laubmischwälder auf Hangrücken und Höhen der Mainfränkischen Platten und im Tauberland,
- Sicherung und pflegliche Nutzung der Kalktrockenrasen und Steppenheidewälder zur Erhaltung ihrer speziellen ökologischen Funktion.

## 2.5 Grundsätze zur Sicherung und Pflege von Landschaftsbestandteilen

2.5.1 Als Landschaftsbestandteile sollen in Ergänzung der Naturschutzgebiete insbesondere unter Schutz gestellt werden:

- landschaftstypische Hecken- und Feldgehölze der Wern-Lauer-Platte, der Marktheidenfelder Platte und der steileren Hanglagen des Keuperbereiches,
- Halbtrockenrasen und Heiden im Muschelkalkbereich,
- Runsen und Schluchtwäldchen an den Maintalhängen und in den Mainseitentälern,
- Großseggenriede und Röhrichte älterer Teiche,
- Erlen-Eschen-Auwaldbestände sowie kleine Eichen-Hainbuchen-Wäldchen des Ochsenfurter und Gollachgaus und der Gäuplatten im Maindreieck,
- naturnahe Fließgewässer und daran angrenzende Feuchtbereiche und Naßwiesen, insbesondere in den Mainseitentälern und in den Spessart- und Steigerwaldwiesentälern,
- größere Schilfgebiete und Auwaldreste am Main.

[...]

2.5.3 Die Landschaftsbestandteile sollen in der Regel einer natürlichen Sukzessionsentwicklung überlassen werden. Pflegemaßnahmen sollen durchgeführt werden, soweit es im Interesse des Schutzzwecks erforderlich ist.

## 3 Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen

3.1 Grundsätze zur Grünordnung im Siedlungsbereich

3.1.1 Zwischen den Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen sollen ausreichende Grün- und Freiflächen regionaler Bedeutung (regionale Grünzüge und Trenngrün) erhalten oder nach Möglichkeit geschaffen werden (...).

3.1.2 Die Grün- und Freiflächen regionaler Bedeutung sollen im Bereich der dicht besiedelten Gebiete zusammenhängende Freizonen bilden mit den Aufgaben,

- den Siedlungsbereich des Verdichtungsraumes und der unmittelbar angrenzenden Zone des ländlichen Raumes zu gliedern und somit Ordnungsfunktionen zu erfüllen,
- Freiflächenausgleich zu bieten,
- der Luftverbesserung und Lufterneuerung zu dienen,
- Erholungsflächen bereitzustellen.

In den Grün- und Freiflächen regionaler Bedeutung sollen Vorhaben zulässig sein, die die Erfüllung dieser Aufgaben nicht beeinträchtigen. Sie sollen jedoch nicht bebaut werden.

3.1.3 In den Tälern der Region, insbesondere in den Tälern von Main, (...), sollen die Überschwemmungsgebiete auch innerhalb der Siedlungseinheiten als Freiflächen erhalten bzw. nach Möglichkeit wieder in Freiflächen umgewandelt werden. Der Zugang zu ihnen soll gewährleistet und ihre Nutzung für die Erholung ermöglicht werden. Nach Möglichkeit sollen die Uferbereiche in einem naturnahen Zustand erhalten oder entsprechend regeneriert werden.

3.1.4 Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich, insbesondere in Gemeinden des Verdichtungsraumes Würzburg und in den übrigen Maintalgemeinden, soll auf die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie die Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt hingewirkt werden.

3.1.5 Auf eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sowie zwischen Wohnbebauung und Bebauung für Industrie und Gewerbe soll hingewirkt werden.

3.2 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen in der freien Landschaft

3.2.1 Landschaftsschäden, insbesondere in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, sollen saniert werden. Dies gilt vor allem für Landschaftsschäden, die durch ungeordnete bauliche Entwicklung, hauptsächlich un gelenktes Freizeitwohnen, entstanden sind mit seinen Schwerpunkten

- im Umland von Würzburg,
- an den Talhängen und Hangschultern des Maintals, u. a. bei Kreuzwertheim, Lohr a.Main, in den Abschnitten Gemünden a. Main/Veitshöchheim Würzburg-Heidingsfeld/Ochsenfurt und um Dettelbach,
- (...).

Außerdem gilt dies für Landschaftsschäden, die durch nicht rekultivierte Entnahmestellen von Bodenschätzen entstanden sind.

(...)

3.2.3 Die Brachflächen der Region sollen entweder der natürlichen Vegetationsentwicklung überlassen oder durch Landbewirtschaftung bzw. Pflegemaßnahmen offengehalten oder aufgeforstet werden. Die Maßnahmen für die einzelnen Flächen sollen im jeweiligen Fachplan festgesetzt werden. Die landwirtschaftlichen Belange sollen hierbei ausreichend berücksichtigt werden. Bei der künftigen Nutzung von Brachflächen soll vor allem im Verdichtungsraum Würzburg die Landschaft auch ökologisch bereichert werden.

3.2.4 Es soll darauf hingewirkt werden, daß in den Talauen der Mainfränkischen Platten nach Möglichkeit die Grünlandnutzung beibehalten wird.

(...)

3.2.6 Bauliche Maßnahmen in der freien Landschaft, insbesondere im Maintal einschließlich der Hangschultern, (...), sollen grundsätzlich mit standortgerechten Gehölzen in die Landschaft eingebunden werden. Bei Bauvorhaben im Außenbereich soll mehr als bisher auf den jeweiligen Landschaftscharakter Rücksicht genommen werden, vor allem bei der Standortbestimmung sowie bei der Wahl der Bauform und der Eingrünung.

3.2.7 Bei der Erstellung von Verkehrs-, Energieversorgungs-, Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen soll verstärkt auf die Erhaltung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes hingewirkt werden. Dies gilt vor allem für

- ausgeprägte Hang- und Steillagen (...) des Maintals, insbesondere der Maintalhänge im Bereich des Naturparks Spessart sowie der Volkacher Mainschleife

(...)

3.2.9 Bei einem weiteren Ausbau des Mains entsprechend den Anforderungen der modernen Binnenschifffahrt sollen die Altwasser sowie sämtliche Bühnenfelder in ihrem Bestand und ihrer Funktion erhalten bleiben.

3.2.10 Die oberirdischen Gewässer sollen zusammen mit ihren zugehörigen Feuchtbereichen naturnah erhalten und soweit möglich in ihrem ursprünglichen Zustand belassen bleiben. Maßnahmen, die ein Absinken des Grundwassers bewirken, sind zu verhindern. Bereits geschädigte Gewässerabschnitte sollen saniert werden.

3.2.11 Der Zugang zu den Ufern des Mains und der größeren Baggerseen soll verbessert werden, soweit dem nicht ökologische Gründe entgegenstehen.

#### Landschaftliche Folgeplanungen

Landschaftspläne als Bestandteile der Flächennutzungspläne, die Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung der Landschaft vorsehen, sollen insbesondere ausgearbeitet werden

- zur Pflege der für die Erholung bevorzugten Landschaften Naturpark Spessart und Naturpark Steigerwald,
- zur Beseitigung von oder Vorbeugung vor Landschaftsschäden vornehmlich in den Tälern<sup>24</sup>.

---

<sup>24</sup> Regionalplan der Region Würzburg (2), Stand inkl. 17. Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 27.10.2023

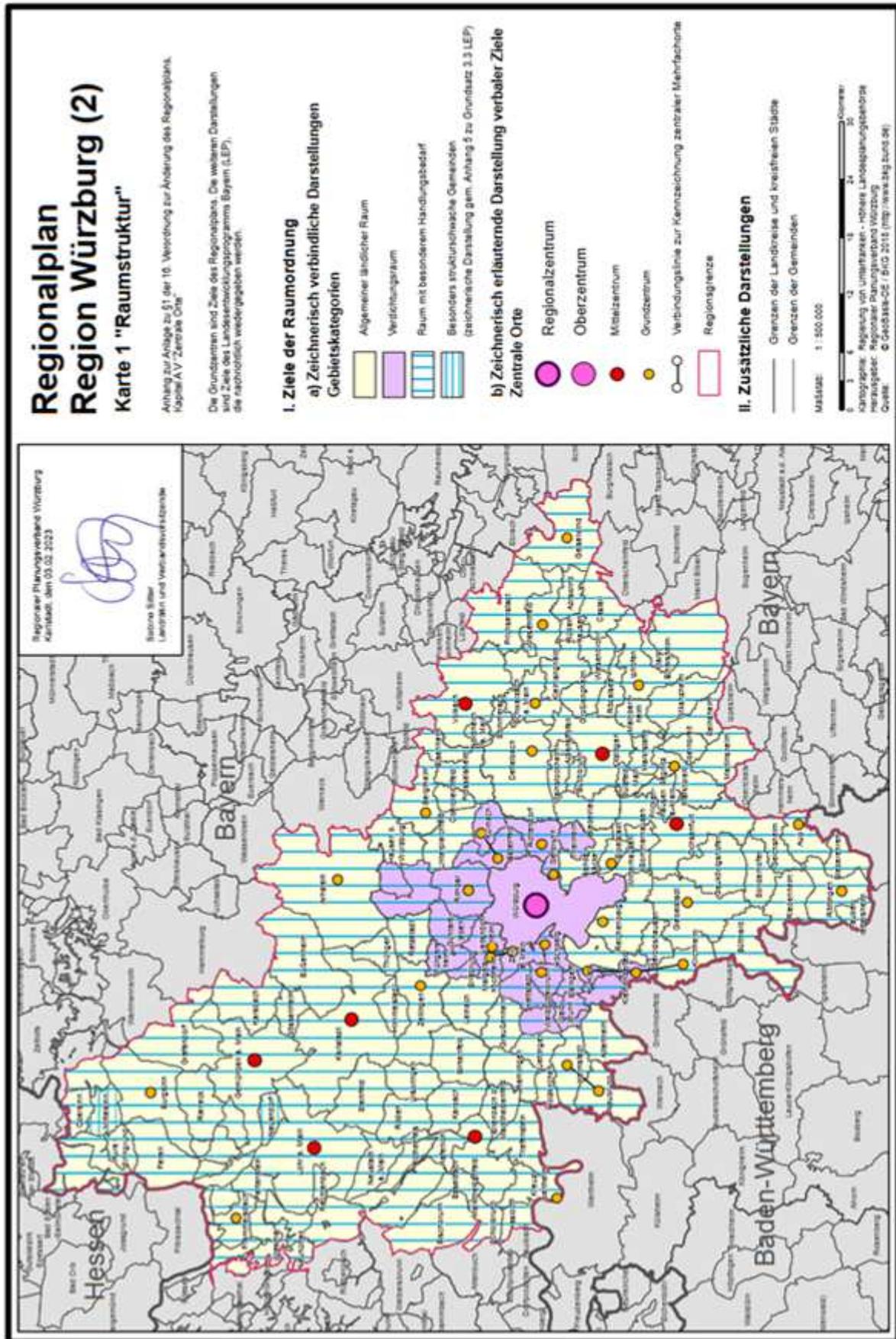


Abbildung 5: Regionalplan Würzburg (Quelle: Regionalplan, Regierung Unterfranken)

## 2.7 Landschaftsplan

Für den Markt Zell am Main gibt es bisher keinen Landschaftsplan.

Nach § 11 Abs. 2 BNatSchG sind Landschaftspläne aufzustellen, insbesondere sobald und soweit dies im Hinblick auf wesentliche eingetretene, vorgesehene oder zu erwartende Veränderungen von Natur und Landschaft erforderlich ist.

Das Ziel ist es, die anzustrebende naturraumtypische, kulturbedingte Eigenart und Charakteristik, Identität und Schönheit von Natur und Landschaft des unbesiedelten und besiedelten Raumes unter Einbeziehung der durchgeführten Erfassung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft, sowie deren potenzielle Entwicklungsmöglichkeiten zu beschreiben. Die Schwerpunkte liegen in der Sicherung und Entwicklung von Naturhaushalt und Landschaftsbild, im Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzungsformen, in einer umweltverträglichen Siedlungsentwicklung und in einer naturbezogenen Erholung.

Trotz der intensiven Nutzung des Plangebietes als Siedlungsgebiet, Verkehrsachse und landwirtschaftliche Produktionsfläche weist es noch einen nicht unerheblichen Anteil von gefährdeten und schützenswerten Lebensraumtypen auf (s. Kap. 2.5).

### Siedlungsentwicklung / landschaftliche Entwicklung

Angelehnt an eine Siedlungsentwicklung und der landschaftlichen Entwicklung mit den Zielen der Regionalplanung und des ABSP, gelten -abgestimmt auf die Änderungspunkte- folgende Ziele und Maßnahmen:

- „[...] Reaktivierung der wenigen Gewässer- und Feuchtlebensräume in der offenen Landschaft. [...]“<sup>25</sup> – gilt insbesondere für den Änderungspunkt 10/4, im Bereich des Hutgrabens.
- „[...] Erhöhung der Strukturvielfalt in ausgeräumten Agrarlandschaften“<sup>26</sup>.
- „[...] Schaffung breiter Übergangszonen zwischen geschlossenem Wald und offener Feldflur (Gebüschmantel, breite, artenreiche Säume) [...]“<sup>27</sup> – gilt insbesondere für den Änderungspunkt 10/4.
- „[...] Erhalt und Wiederherstellung der Gradienten bzw. der funktionalen Verbindung der Talau mit den Talhängen des Mains [...]“<sup>28</sup>.
- „[...] Streuobstbau in sehr extensiver Form; Neuanlagen v. a. auf nährstoffreicheren Brachen und nicht auf Magerrasenflächen. [...]“
- Ein besonderes Augenmerk soll auf die Wiederherstellung der typischen Lebensraumkomplexe aus Magerrasen, lichten Waldbereichen und extensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen gelegt werden. [...]
- Förderung von Ackerwildkrautfluren der Kalkscherbenäcker (vgl. Abschn. 3.9) durch Extensivierung der Ackernutzung auf Grenzertragsstandorten und steileren Hanglagen und auf Flächen, die an Magerrasen angrenzen oder zwischen Trockenstandorten liegen:
  - Ausweisung von Ackerrandstreifen oder auch ganzen Parzellen mit Düngungs- und Pestizidverbot, mit verminderter Saattiefe und eingeschalteter Stoppelbrache

<sup>25</sup> ABSP, Textteil PDF, Kapitel 4.3, S. 2, Stand März 1999

<sup>26</sup> ABSP, Textteil PDF, Kapitel 4.3, S. 2, Stand März 1999

<sup>27</sup> ABSP, Textteil PDF, Kapitel 4.3, S. 8, Stand März 1999

<sup>28</sup> ABSP, Textteil PDF, Kapitel 4.4, S. 5/6, Stand März 1999

- Reduzierung des Einsatzes von Düngemitteln, Herbiziden und Insektiziden auf der übrigen Ackerfläche, auch um Einwehung und Einschwemmung auf naturnahe, nährstoffarme Flächen zu verhindern;
- Erhalt und Neupflanzung von Feldobstbäumen und Hecken mit breiten, nährstoffarmen Säumen [...]
- Förderung des Streuobstbaus an den Maintalhängen als landschaftsprägendes Element und als Lebensraum typischer Vogel- und Insektenarten<sup>29</sup>.
- „[...] Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts [...] durch pflegliche Bodennutzung erhalten.
- [...] Eignung als Erholungsraum [...].
- In den intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereichen der Mainfränkischen Platten, [...] landschaftsgliedernde Elemente erhalten, gepflegt und vermehrt werden.
- Erhaltung des kleinräumigen Wechsels unterschiedlicher Nutzungsarten in der Mainaue, an den Maintalhängen [...].
- Sicherung von Pufferzonen zwischen den Siedlungsflächen und den Waldrändern [...].
- Anpflanzung von Gehölzen der natürlichen Gebüschgesellschaften an den Waldrändern im Grenzbereich zu Siedlungsflächen.
- [...] Landschaftsschäden [...] sollen saniert werden. Dies gilt vor allem für Landschaftsschäden, die durch ungeordnete bauliche Entwicklung, hauptsächlich un gelenktes Freizeitwohnen, entstanden sind. [...]
- [...] Bauliche Maßnahmen in der freien Landschaft [...] sollen grundsätzlich mit standortgerechten Gehölzen in die Landschaft eingebunden werden. Bei Bauvorhaben im Außenbereich soll mehr als bisher auf den jeweiligen Landschaftscharakter Rücksicht genommen werden, vor allem bei der Standortbestimmung sowie bei der Wahl der Bauform und der Eingrünung.
- Bei der Erstellung von Verkehrs-, Energieversorgungs-, Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen soll verstärkt auf die Erhaltung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes hingewirkt werden [...]<sup>30</sup>.
- Schonung des Maintales einschließlich seiner Hänge bei weiterer Inanspruchnahme durch Verkehrs- und Leitungstrassen.
- „[...] Von einer Bebauung grundsätzlich freigehalten werden sollen die steileren Hänge des Maintals und die Hänge der Mainnebentäler. In der Regel gilt dies für den oberen Teil der Hänge mit den Hangschultern.

Folgenden Zielen der Regionalplanung und des ABSP wird durch die Änderungspunkte nicht entsprochen. Inwieweit ist entsprechend erläutert:

- „Erhalt und Wiederherstellung von typischen Lebensräumen der Flußauen [...]“<sup>31</sup>.  
Erläuterung: Die Änderungspunkte Nummer 1 und 2 befinden sich im Überschwemmungsbereich des Mains und somit im potentiellen natürlichen Auenbereich. Die natürliche Auenvegetation (entspricht dem typischen Lebensraum von Flussauen) ist an dieser Stelle bereits durch die Staatsstraße 2300 bzw. durch die westlich gelegenen baulichen Anlagen zerstört. Da die Staatsstraße nicht verlegt werden kann und die baulichen Anlagen erst er-

<sup>29</sup> ABSP, Textteil PDF, Kapitel 4.3, S. 12/13, Stand März 1999

<sup>30</sup> Regionalplan der Region Würzburg (2), Stand inkl. 17. Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 27.10.2023

<sup>31</sup> ABSP, Textteil PDF, Kapitel 4.4, S. 4, Stand März 1999

stellt wurden, kann oben genanntem Ziel nicht entsprochen werden. Die durch den Änderungspunkt Nr. 2 geplante bauliche Veränderung stellt einen Eingriff in eine intensiv gepflegte gewerbliche Grünfläche dar. Da dieser Bereich westlich der Staatsstraße, somit vom Flussufer abgewandt liegt, sollte auch hier keine Auenv egetation entwickelt werden, zumal es sich um eine geringe Flächengröße handelt. Negative Auswirkungen sind aufgrund der bereits intensiv genutzten bzw. versiegelten Ausgangssituation nicht zu erwarten.

- [...] Landschaftsschutzgebiete(.) [...] sollen gesichert, Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden. Diese wertvollen Landschaftsteile sollen in ihrer Funktion als biologisch und strukturell bereichernde Elemente der Landschaft, als Kompensatoren der Belastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und als Lebensräume seltener bzw. selten gewordener Pflanzen- und Tiergesellschaften gestärkt werden. [...]

[Erläuterung: Der Änderungspunkt Nummer 2 wird von einem Landschaftsschutzgebiet überlagert. „Veränderungen [...], die die Landschaft verunstalten, die Natur schädigen oder den Naturgenuß beeinträchtigen“<sup>32</sup> sind verboten. Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich die vorhandenen Strukturen vollversiegelte Verkehrsflächen und intensiv gepflegtes gewerbliches Grün. Durch den Bau und Betrieb einer zusätzlichen Anbindung, die auf kurzem Wege zwei vorhandene Straßenverkehrsflächen verbinden, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Ein Naturgenuss findet aufgrund der vorhandenen Strukturen in diesem Bereich nicht statt.

Weiterhin entspricht die Sicherung der vorhandenen Strukturen (vollversiegelte Flächen und intensiv gepflegtes gewerbliches Grün) nicht den allgemeinen Schutzziele n eines Landschaftsschutzgebietes. Eine Wiederherstellung des kleinteiligen Bereiches ist aufgrund des öffentlichen Interesses an der Staatsstraße 2300 nicht möglich, hingegen besteht das Interesse an der zusätzlich geplanten Anbindung. Wertvolle ökologische Strukturen des Landschaftsschutzgebietes werden durch den Änderungspunkt Nummer 2 nicht geschädigt. Eine Erlaubnis zur Durchführung des Vorhabens ist zu beantragen.]

- Die als Landschaftsschutzgebiete geschützten Landschaftsräume sollen in ihrem Bestand gesichert werden, soweit die Voraussetzungen zu ihrem Schutz noch bestehen. [...]

[Erläuterung: Wie bereits zuvor beschrieben, befinden sich folgende Strukturen innerhalb des Änderungspunktes: vollversiegelte Verkehrsflächen und intensiv gepflegtes gewerbliches Grün. Somit wird davon ausgegangen, dass im Bereich des Änderungspunktes die Voraussetzungen zum Schutz des Landschaftsschutzgebietes nicht mehr bestehen und eine Sicherung gemäß des im Regionalplan formulierten Zieles nicht erforderlich ist.]

- [...] Überschwemmungsgebiete auch innerhalb der Siedlungseinheiten als Freiflächen erhalten bzw. nach Möglichkeit wieder in Freiflächen umgewandelt werden. [...]

[Erläuterung: Die Änderungspunkte Nummer 1 und 2 befinden sich teilweise im Überschwemmungsbereich des Mains. Die baulichen Anlagen und die Staatsstraße in diesen Bereichen können aufgrund des öffentlichen Interesses nicht zurückgebaut werden. Die durch den Änderungspunkt Nr. 2 geplante bauliche Veränderung stellt einen Eingriff in eine intensiv gepflegte gewerbliche Grünfläche dar. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme ist dieser Eingriff nicht erheblich und aufgrund des öffentlichen Interesses an einer weiteren Anbindung des Ortes an die Staatsstraße erforderlich.]“<sup>33</sup>

<sup>32</sup> Kreisverordnung Landschaftsschutzgebiet Mainufer und Volkenberg, vom 27.11.1967, §2

<sup>33</sup> Regionalplan der Region Würzburg (2), nichtamtliche Lesefassung, Stand: 17.10.2017, Bl

### 3. Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

#### 3.1 Rechtsgrundlagen und planerische Vorgaben

„§ 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sieht vor, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist, wenn aufgrund von Bauleitplänen oder Einbeziehungssatzungen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Bewältigung der Eingriffsregelung selbst erfolgt nach § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB in der bauplanungsrechtlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, in der Regel als Teil des Umweltberichts (§ 2 Abs. 4 BauGB). In der Abwägung ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen. [...]

Das BauGB enthält keine Definition für den Begriff des Eingriffs. Insoweit kann auf das BNatSchG zurückgegriffen werden (vgl. § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB). Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 Abs. 1 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Für Eingriffe gilt: Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen.

Nach § 1a Abs. 3 Sätze 2 bis 4 BauGB erfolgt der Ausgleich durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich, ggf. durch städtebaulichen Vertrag bzw. durch andere geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen. Der Ausgleich kann auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist<sup>34</sup>.

Im bestehenden und rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind noch unbebaute Siedlungsflächen enthalten, die bislang noch nicht in einen qualifizierten Bauleitplan überführt wurden.

Im Rahmen der Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes ist nun die Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB geplant. Auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes ist der zu erwartende Bedarf an Ausgleichsflächen bzw. die ökologische Aufwertung überschlägig zu ermitteln. Der Bedarf an Ausgleichsflächen ist grundsätzlich durch die Darstellung von Ausgleichsflächen und Ersatzflächen bzw. die Aufwertungsflächen sind, üblicherweise im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB „Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, abzudecken.

---

<sup>34</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfadens, Dez. 2021

## 3.2 Überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Für die Ausarbeitung des Kompensationsbedarfs dient der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021).

Zum Vollzug der naturschutzrechtlich gebundenen Eingriffsregelung auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen dieses Ausgleichskonzeptes der erforderliche Kompensationsbedarf überschlägig ermittelt.

### 3.2.1 Beachtung des Vermeidungsgebotes

Gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können, zu unterlassen. Die Gemeinden sind nach § 15 Abs. 1 BNatSchG gehalten, Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln.

Im Rahmen dieser überschlägigen Ermittlung des Kompensationsbedarfes finden mögliche Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung von Eingriffen keine Berücksichtigung, da diese nicht ausreichend hinsichtlich ihres Umfangs und ihrer Qualität abschätzbar sind.

Bei der Weiterentwicklung der Planung kann der erforderliche Kompensationsaufwand durch die am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen, zu denen auch grünordnerisch wirksame Maßnahmen zählen, verringert werden. Soweit Vermeidungsmaßnahmen in der Planung vorgesehen sind, kann – je nach Ausschöpfung der im Einzelfall gegebenen Möglichkeiten – ein prozentualer Abzug erfolgen.

### 3.2.2 Einstufung des Plangebiets hinsichtlich der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und der Auswirkungen

„Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter, die sich in der jeweiligen Funktionsausprägung niederschlägt, abhängig und im jeweiligen Einzelfall zu prognostizieren“.

- Stärke des Eingriffs  
Art der Nutzung
- Dauer des Eingriffs:
- Reichweite der Wirkungen
- Betroffenheit der Schutzgüter gem. Biotopwertliste

„Soweit möglich, sind dabei die direkten und indirekten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der vorgesehenen Bebauung zu berücksichtigen“.

„Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ)“.

Es „wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden“. Eine Abweichung vom Regelfall ist auf vorliegender Maßstabsebene nicht erkennbar.

### 3.2.3 Überschlägige Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Berechnungsformel zur Ermittlung des Ausgleichbedarfs:

$(\text{Eingriff (BNT)} \times \text{Fläche}) \times \text{GRZ (oder 1)} = \text{Ausgleichsbedarf (WP)} - \text{Planungsfaktor (max. 20\%)}$

Anmerkungen:

„Bei einer Mehrung von bestehendem Baurecht ist bei BNT mit einer geringen bzw. mittleren Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die Differenz der neuen Grundflächenzahl abzüglich der alten Grundflächenzahl zu verwenden (Eingriffsfaktor =  $\text{GRZ}_{\text{neu}} - \text{GRZ}_{\text{alt}}$ )“.

„[...] Im Falle von BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (Grundwert WP = 11 bis 15) muss stets eine konkrete flächenscharfe Erfassung, gegebenenfalls Kartierung der jeweiligen Biotop- und Nutzungstypen vorgenommen werden“.

Ein Planungsfaktor bis zu 20% ist zulässig [BEGRÜNDUNG], „soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden“. Dies ist in der überschlägigen Betrachtung nicht möglich und auf Bebauungsplan bzw. Grünordnungsebene durchzuführen, da es auf die einzelnen hier festzusetzenden Vermeidungsmaßnahmen ankommt.

### 3.2.4 Landschaftsplanerische Beurteilung

Um die naturschutzfachlichen und –rechtlichen Anforderungen zu gewährleisten, wurden im Rahmen der landschaftsplanerischen Bewertung die Inhalte gemäß § 9 Abs.3 BNatSchG berücksichtigt und im Zusammenhang mit der geplanten Siedlungsentwicklung der Gemeinde Zell am Main beachtet, da für die landschaftsplanerische Beurteilung kein Landschaftsplan zugrunde liegt.

### 3.3 Änderungspunkte Flächennutzungsplan

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden folgende Änderungspunkte in den Flächennutzungsplan aufgenommen: Die folgende Nummerierung der geplanten Bauflächen entspricht den Änderungspunkten gemäß Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Nr.	Vorgesehene Nutzung	Bisherige Ausweisung	Tatsächliche Nutzung <sup>35</sup>	Größe	Bebauungsplan / Sonstiges	Ausgleichsberechnung erforderlich?
			Ortsbegehung <sup>36</sup>			
1	Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO	Gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO	Wohnbaufläche und Verkehrsfläche Wohnbaufläche, Verkehrsfläche, Unland, Gewerbe	ca. 1,96 ha	Rechtskräftiger Bebauungsplan „In der Au II“, (Grünordnung und Artenschutz berücksichtigt); Landschaftschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet	Nicht erforderlich, da ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt und der Flächennutzungsplan nach §13 a Abs. 2 Nr. 2 berichtigt wird.
2	Verkehrsfläche	Gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO / Grünfläche	Verkehrsfläche (inkl. Straßenbegleitgrün) und Weg, Gewerbe Verkehrsfläche (inkl. Straßenbegleitgrün) und gewerbliches Grün	ca. 0,35 ha	/; Landschaftschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet	Ja
3	Sondergebiet das der Erholung dient gem. § 10 BauNVO; hier Wochenendhaus- und Gartengebiet, sowie landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	Grünland, Freizeit Erholung, Unland, Ackerland, Weg Ackerland, Gehölze und Gartenstrukturen, Wohnhaus mit Garten, alter Streuobstbestand	ca. 4,17 ha Sondergebietsfläche; ca. 0,55 ha landwirtschaftliche Fläche	/; ABSP; kartiertes Biotop	SO: Ja LA: Nicht erforderlich, da die Darstellung der Nutzung an den tatsächlichen Bestand angepasst wird und es sich um den Erhalt des aktuellen Biotopwertes handelt.
4	Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Abfalldeponie	Ackerland, Grünland, Unland Ackerland, Streuobst (alt / jung) / Gehölze	ca. 1,07 ha	/; ABSP, kartiertes Biotop	Ja

<sup>35</sup> Bayerische Vermessungsverwaltung, Geodaten online, Tatsächlichen Nutzung, abgefragt November 2023

<sup>36</sup> Ortsbegehung vom 07.05.2018 / 08.05.2018 ; Luftbildauswertung vom 06.04.2018 und 13.11.2023

5	Flächen für die Wasserwirtschaft und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Fläche für die Landwirtschaft	Ackerland, Unland, Weg, Gehölze Ackerland, alte Solitärbäume	ca. 0,95 ha	/; ABSP, Freileitung	Ja, als Aufwertung.
6	Fläche für die Landwirtschaft	Grünfläche Zweckbestimmung sportliche Einrichtungen und geplante Verkehrsfläche	Ackerland, Grünland, Gehölz, Weg Grünland	ca. 2,57 ha	BPlan Cäcilienstraße-Scheckert II (Änderung 5) ohne Ausgleichsermittlung (geringfügig); ABSP, kartiertes Biotop, Freileitung	Ja
7	Flächen für die Wasserwirtschaft	Grünfläche Zweckbestimmung sportliche Einrichtungen	Ackerland Grünland	ca. 0,09 ha	BPlan Cäcilienstraße-Scheckert II (Änderung 5) ohne Ausgleichsermittlung (geringfügig)	Ja, als Aufwertung.
8	Fläche für Versorgungsanlagen; Zweckbestimmung Abfallentsorgung hier Ablade- und Lagerplatzplatz für Grüngut	Grünfläche Zweckbestimmung sportliche Einrichtungen und Friedhof sowie geplante Verkehrsfläche	Weg, Ackerland, Grünland Ackerland, Waldrandbereich	ca. 0,8 ha	BPlan Cäcilienstraße-Scheckert II (Änderung 5) ohne Ausgleichsermittlung; ABSP, Freileitung	Ja
9	Fläche für Gemeinbedarf; hier sportliche und kulturelle Einrichtungen	Grünfläche Zweckbestimmung Freibad und geplante Verkehrsflächen	Unland, Ackerland extensive Grünlandnutzung, Spielplatz, Fläche gemischter Nutzung, Sukzessionsfläche, alte Streuobstwiese	ca. 0,61 ha	BPlan Cäcilienstraße-Scheckert II (Änderung 5) ohne Ausgleichsermittlung	Ja
10	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB	Fläche für die Landwirtschaft / Aufforstungsflächen	Ackerland, Gehölze, Weg, Grünland, Wald, Verkehrsfläche, Unland, Fließgewässer	ca. 18,66 ha	/; ABSP, kartiertes Biotop, Trinkwasserschutzgebiet; Freileitung, Waldfunktionen: Lebensraum, Klimaschutz regional, Erholung	Ja, in wie weit eine Aufwertung erfolgt.

					I, Bodenschutz	
11	Grünfläche; Zweckbestimmung sportliche Einrichtungen und Dauerkleingärten	Grünfläche Zweckbestimmung Freibad und Friedhof	Ackerland, Grünland, Unland, Weg, Wohnbau	ca. 2,36 ha	BPlan Cäcilienstraße-Scheckert II (Änderung 5) ohne Ausgleichsermittlung; ABSP, kartiertes Biotop, Freileitung	Ja
12	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	Grünfläche Zweckbestimmung Freibad und Friedhof sowie geplante Verkehrsfläche	Ackerland, Unland, Wohnbaufläche <hr/> Brachfläche, Sukzessionsfläche, Verkehrsanlage (Garagenhof)	ca. 0,30 ha	BPlan Cäcilienstraße-Scheckert II (Änderung 5) ohne Ausgleichsermittlung; Freileitung	Ja
13	Grünfläche; Zweckbestimmung Erholungsflächen und Dauerkleingärten	Allgemeines Wohngebiet	Grünland, Ackerland, Gehölz, Weg, Unland <hr/> Private Kleingärten, Weidennutzung, Acker	ca. 4,75 ha	/; ABSP, kartierte Biotope, Trinkwasserschutzgebiet	Ja
14	Flächen für die Wasserwirtschaft	Fläche für die Landwirtschaft	Grünland, Ackerland, Unland, Gehölz <hr/> Grünfläche intensiv gepflegt, Waldrandbereich	ca. 0,55 ha	/; ABSP, kartiertes Biotop, Trinkwasserschutzgebiet	Ja und teilw. als Aufwertung
15	Verkehrsfläche / Parkplatzfläche	Fläche für die Landwirtschaft	Unland <hr/> Parkplatz, Grünfläche intensiv gepflegt	ca. 0,03 ha	/; Trinkwasserschutzgebiet	Ja
16	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB	Waldfläche	Grünland, Gehölz, Wald, Weg <hr/> Wald, Waldweg	ca. 1,20 ha	/; Trinkwasserschutzgebiet; Waldfunktionen: Lebensraum, Klimaschutz lokal, Erholung II, Bodenschutz	Die vorhandene Struktur Wald soll erhalten bleiben und entsprechende Pflegemaßnahmen zur Standsicherheit unter Berücksichtigung des Artenschutzes und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden durchgeführt werden. Eine Aufwertung ist

						nicht möglich, eine Ausgleichsrechnung ist nicht erforderlich.
17	Fläche für die Landwirtschaft mit extensiver Nutzung	Aufforstungsfläche	<p>Wald, Weg, Ackerland, Grünland, Gehölz, Unland, MI-Fläche</p> <hr/> <p>Kleinflächiges Ackerland; extensive Grünlandnutzung, Gehölze, Wald, Verkehrsfläche, Fläche gemischter Nutzung, Unkultivierte Fläche</p>	ca. 52,61 ha	/; ABSP, kartiertes Biotop, Trinkwasserschutzgebiet; Waldfunktionen: Lebensraum, Klimaschutz lokal, Erholung II, Bodenschutz	Nicht erforderlich, da die Darstellung der Nutzung an den tatsächlichen Bestand angepasst wird und es sich um den Erhalt der aktuellen Biotopwerte handelt.

### 3.4 Änderungspunkte für die keine Ausgleichsberechnung erforderlich ist:



Abbildung 6: Bestand Änderungspunkt Nr. 1: WA Klosterwiesen,  
(Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018)



Abbildung 7: Bestand Änderungspunkt Nr. 1 Brachfläche, Gebäude und WA Klosterwiesen  
(Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018)

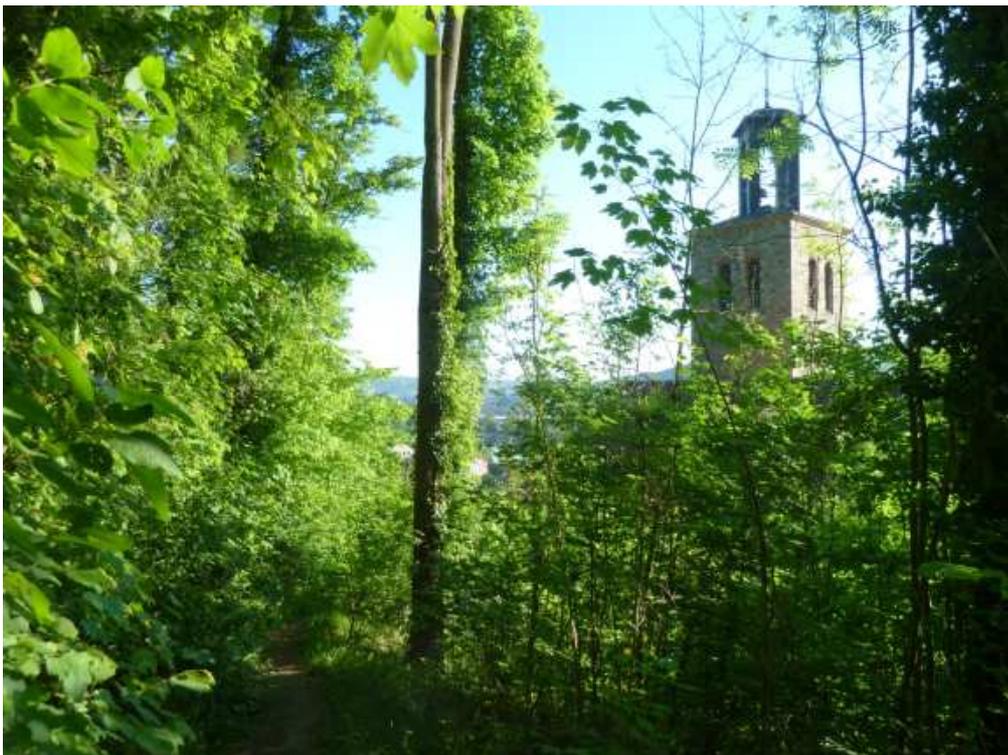


Abbildung 6: Bestand Änderungspunkt Nr. 16, im Hintergrund Kirche  
(Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 08.05.2018)



Abbildung 7: Bestand Änderungspunkt Nr. 17: Extensivgrünland, Gehölze  
(Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 08.05.2018)



Abbildung 8: Bestand Änderungspunkt Nr. 17: Fläche gemischter Nutzung, Extensivgrünland,  
(Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 08.05.2018)

### 3.5 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs der relevanten Änderungspunkte

Die Ausgleichsberechnung der einzelnen im Folgenden aufgeführten Änderungspunkte, wird anhand des derzeit tatsächlichen Bestandes ermittelt. Auf Landschaftsplanerischer Ebene kann keine Detailbetrachtung erfolgen. Vermeidungsmaßnahmen oder der Erhalt einzelner Strukturen können z.B. erst auf Bebauungsplanebene ermittelt werden. Es ergibt sich daher ein ungefährender Ausgleichsbedarf. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung ist dieser unter Berücksichtigung der Festsetzungen zu konkretisieren. Im Zuge der untenstehenden Berechnungen wurden keine Abzüge berücksichtigt und der höchstmögliche Nutzungsgrad angenommen.

### 3.5.1 Änderungspunkt 2

Nr.	Vorgesehene Nutzung	Bisherige Ausweisung	Tatsächliche Nutzung <sup>37</sup> Ortsbegehung <sup>38</sup>	Größe	Bebauungsplan / Sonstiges	Ausgleichsberechnung erforderlich?
2	Verkehrsfläche	Gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauN-VO / Grünfläche	Verkehrsfläche (inkl. Straßenbegleitgrün) und Weg Verkehrsfläche (inkl. Straßenbegleitgrün) und gewerbliches Grün	ca. 0,35 ha	/; Landschaftsschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet	Ja

#### Landschaftsplanerische Beurteilung und Siedlungsentwicklung

Der Änderungspunkt Nr. 2 befindet sich im nördlichen Bereich Zell am Mains und stellt die zusätzliche Anbindung des Ortes an die Staatsstraße 2300 dar.



Abbildung 9: Bestand - Gewerbestraße Blick Richtung St 2300 ,  
 (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018)

#### Naturschutzfachliche Bedeutung

Die in Anspruch genommenen Flächen gliedern sich auf in:

- Intensiv genutzte/gepflegte Grünfläche innerhalb des Gewerbegebietes – X2
- Vorhandene Verkehrsflächen – V11
- Intensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün der Staatsstraße 2300 – V51

<sup>37</sup> Bayerische Vermessungsverwaltung, Geodaten online, Tatsächlichen Nutzung, abgefragt November 2023

<sup>38</sup> Ortsbegehung vom 07.05.2018 / 08.05.2018 ; Luftbildauswertung vom 06.04.2018 und 13.11.2023

Für den Naturhaushalt sind die überplanten Strukturen von geringer Wertigkeit. Die Artenzusammensetzung ist arm und das Vorkommen geschützter bzw. besonders geschützter Tierarten ist sehr unwahrscheinlich. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet ist eine entsprechende Planung der baulichen Anlage nötig. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme ist allerdings nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung bezogen auf das Schutzgut Wasser und Hochwasser auszugehen. „Veränderungen [...], die die Landschaft verunstalten, die Natur schädigen oder den Naturgenuß beeinträchtigen“<sup>39</sup> sind aufgrund des Landschaftsschutzgebietes verboten. Durch den Bau und Betrieb einer zusätzlichen Anbindung, die auf kurzem Wege zwei vorhandene Straßenverkehrsflächen verbindet, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Ein Naturgenuss findet aufgrund der vorhandenen Strukturen in diesem Bereich nicht statt. Wertvolle ökologische Strukturen sind nicht vorhanden, die Natur wird nicht in einem erheblichen Maße geschädigt. Eine Erlaubnis zur Durchführung des Vorhabens im Landschaftsschutzgebiet ist erforderlich.

Durch die neue Anbindung kann der gewerbliche Verkehr als auch der Individualverkehr aus dem nördlichen Ortsbereich von Zell am Main optimal abgeleitet werden. Gleichzeitig wird das Verkehrsaufkommen in der Margetshöchheimer Straße reduziert und die Anwohner entlastet.

<b>Bedeutung für den Naturhaushalt</b>		
<b>Grundwert (gering)</b>	Intensiv genutzte / gepflegte Grünfläche (gewerbliches Grün), Verkehrsfläche (vollversiegelt) mit intensiv gepflegtem Straßenbegleitgrün	ca.3470 m <sup>2</sup>
<b>Grundwert (mittel)</b>		
<b>Grundwert (hoch)</b>		
Eingriffsfaktor: 0,5 (hoher Eingriff aber auch hohe Vorbelastung)		
Ausgleichsberechnung:		
2070 m <sup>2</sup> x 0 WP (Erhalt) = 0 WP		
1400 m <sup>2</sup> x 3 WP x 0,5 = 2100 WP		
<b>Ausgleichsbedarf = 2100 WP</b>		

<sup>39</sup> Kreisverordnung Landschaftsschutzgebiet Mainufer und Volkenberg, vom 27.11.1967, §2

### 3.5.2 Änderungspunkt 3

Nr.	Vorgesehene Nutzung	Bisherige Ausweisung	Tatsächliche Nutzung <sup>40</sup> <u>Ortsbegehung<sup>41</sup></u>	Größe	Bebauungsplan / Sonstiges	Ausgleichsberechnung erforderlich?
3	Sondergebiet das der Erholung dient gem. § 10 BauNVO; hier Wochenendhaus- und Gartengebiet, sowie landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	Grünland, Freizeit Erholung, Unland, Ackerland, Weg <u>Ackerland, Gehölze und Gartenstrukturen, Wohnhaus mit Garten, alter Streuobstbestand</u>	ca. 4,17 ha Sondergebietsfläche; ca. 0,55 ha landwirtschaftliche Fläche	/; ABSP; kartiertes Biotop	SO: Ja LA: Nicht erforderlich, da die Darstellung der Nutzung an den tatsächlichen Bestand angepasst wird und es sich um den Erhalt des aktuellen Biotopwertes handelt.

#### Landschaftsplanerische Beurteilung und Siedlungsentwicklung

Der Änderungspunkt Nr. 3 befindet sich im Nordwesten Zell am Mains, an der Grenze zu Margethöchheim.



Abbildung 10: Alter Baumbestand / Kartiertes Biotop,  
(Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018)

<sup>40</sup> Bayerische Vermessungsverwaltung, Geodaten online, Tatsächlichen Nutzung, abgefragt November 2023

<sup>41</sup> Ortsbegehung vom 07.05.2018 / 08.05.2018 ; Luftbildauswertung vom 06.04.2018 und 13.11.2023



Abbildung 11: Bestand: Intensiv genutztes Ackerland, im Hintergrund der alte Baumbestand, (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018)



Abbildung 12: Gehölzbestand (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018)

### Naturschutzfachliche Bedeutung

Die in Anspruch genommenen Flächen gliedern sich auf in:

- Intensiv genutztes Ackerland – A11
- Gehölze und Gartenstrukturen – P22
- Wohnhaus mit Garten, Gartenstrukturen – X11
- Alter Baumbestand – B432

Die Strukturen des kartierten Biotops sowie der ABSP-Fläche sind nur noch zur Hälfte vorhanden. Der südliche Teilbereich ist intensiv genutztes Ackerland<sup>42</sup>.

Für den Naturhaushalt sind die überplanten Strukturen von geringer bis mittlerer Wertigkeit. Mit dem Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten ist zu rechnen. Vor dem Eingriff ist das Auslösen eines Verbotstatbestands gemäß §44 BNatSchG auszuschließen.

Es ist im Zuge der Bebauungsplanaufstellung darauf zu achten, dass durch entsprechende Festsetzungen das Landschaftsbild bei einer Umsetzung der Wochenendhäuser und Gärten nur geringfügig beeinträchtigt wird und die landschaftlichen Grünstrukturen überwiegend erhalten werden. Auch für die weiteren Schutzgüter Wasser, Boden etc. sind auf Bebauungsplanebene, sofern erforderlich, Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen.

Ziel des Änderungspunktes Nr. 3 ist die Zurücknahme einer im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche. Entsprechend der überwiegend tatsächlich vorhandenen Nutzung wird die Fläche als Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Wochenendhaus- und Gartengebiet dargestellt und teilweise als landwirtschaftliche Fläche.

<b>Bedeutung für den Naturhaushalt</b>		
<b>Grundwert (gering)</b>	Intensiv genutztes Ackerland (ca. 6280 m <sup>2</sup> ); Wohnhaus (ca. 120 m <sup>2</sup> )	ca. 6400 m <sup>2</sup>
<b>Grundwert (mittel)</b>	Strukturreicher Garten (ca. 1840 m <sup>2</sup> ); Gehölze / Gartenstrukturen (kleinflächig versiegelt) (ca. 18110 m <sup>2</sup> ); ½ ABSP / biotopkartierte Fläche (alter Baumbestand) (ca. 990 m <sup>2</sup> )	ca. 20940 m <sup>2</sup>
<b>Grundwert (hoch)</b>		
		Eingriffsfaktor: 0,2
Ausgleichsberechnung:		
6400 m <sup>2</sup> x 3 WP x 0,2 = 3840 WP		
20940 m <sup>2</sup> x 8 WP x 0,2 = 33504 WP		
<b>Ausgleichsbedarf = 37344 WP</b>		

<sup>42</sup> Bayernatlas Plus, Luftbildabfrage mit Digitaler Flurkarte und Biotopkartierung, abgefragt am 10.04.2018

### 3.5.3 Änderungspunkt 4

Nr.	Vorgesehene Nutzung	Bisherige Ausweisung	Tatsächliche Nutzung <sup>43</sup>	Größe	Bebauungsplan / Sonstiges	Ausgleichsberechnung erforderlich?
			Ortsbegehung <sup>44</sup>			
7	Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Abfalldeponie	Ackerland, Grünland, Unland Ackerland, Streuobst (alt / jung) / Gehölze	ca. 1,07 ha	/; ABSP, kartiertes Biotop	Ja

#### Landschaftsplanerische Beurteilung und Siedlungsentwicklung

Der Änderungspunkt Nr. 4 befindet sich im nordwestlichen Gemarkungsbereich von Zell am Main am Waldrand des Margetshöchheimer Waldes und beinhaltet die Umwidmung einer Fläche für Versorgungsanlagen / Abfall in eine Fläche für die Landwirtschaft bzw. biotopkartierte Fläche.



Abbildung 13: Bestand Änderungspunkt 4 Streuobstgehölze (alt/ jung),  
 (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018)

#### Naturschutzfachliche Bedeutung

Die in Anspruch genommenen Flächen gliedern sich auf in:

- Ackerland – A11
- Streuobst (alt / mit junger Nachpflanzung) / Gehölze – B432

<sup>43</sup> Bayerische Vermessungsverwaltung, Geodaten online, Tatsächlichen Nutzung, abgefragt November 2023

<sup>44</sup> Ortsbegehung vom 07.05.2018 / 08.05.2018 ; Luftbildauswertung vom 06.04.2018 und 13.11.2023

Für den Naturhaushalt sind die überplanten Strukturen von geringer bzw. mittlerer Wertigkeit. Durch die Darstellung der Fläche für die Landwirtschaft bleiben bestehende Ackerstrukturen erhalten. Die wertigen Streuobstbestände und eingestreute Gehölze auf extensiv bewirtschaftetem Grünland sollen ebenfalls bestehen bleiben. Ein Eingriff durch die Festsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung ist jedoch gemäß Darstellung möglich, weshalb für den Bedarfsfall ein flächiger Ausgleichsbedarf ermittelt wird, der im Eingriffsfall vom Grundstückseigentümer zu erbringen ist. Mit dem Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten ist zu rechnen. Vor dem Eingriff ist das Auslösen eines Verbotstatbestands gemäß §44 BNatSchG auszuschließen.

Die Siedlungsentwicklung wird durch die Nutzungsänderung nicht beeinträchtigt.

<b>Bedeutung für den Naturhaushalt</b>		
<b>Grundwert (gering)</b>	Intensiv genutztes Ackerland (ca. 8530 m <sup>2</sup> )	ca. 8530 m <sup>2</sup>
<b>Grundwert (mittel)</b>	Streuobst (alt / mit junger Nachpflanzung) / Gehölze / ABSP- bzw. Biotopkartierte Fläche (ca. 1780 m <sup>2</sup> )	ca. 1780 m <sup>2</sup>
<b>Grundwert (hoch)</b>		
		Eingriffsfaktor: 0,1
Ausgleichsberechnung: 8530 m <sup>2</sup> x 0 (Erhalt) WP = 0 WP 230 m <sup>2</sup> x 8 WP x 0,1 = 184 WP		
<b>Ausgleichsbedarf = 184 WP</b>		

### 3.5.4 Änderungspunkt 8

Nr.	Vorgesehene Nutzung	Bisherige Ausweisung	Tatsächliche Nutzung <sup>45</sup> Ortsbegehung <sup>46</sup>	Größe	Bebauungsplan / Sonstiges	Ausgleichsberechnung erforderlich?
8	Fläche für Versorgungsanlagen; Zweckbestimmung Abfallentsorgung hier Ablade- und Lagerplatzplatz für Grüngut	Grünfläche Zweckbestimmung sportliche Einrichtungen und Friedhof sowie geplante Verkehrsfläche	Weg, Ackerland, Grünland Wald, Waldweg	ca. 0,8 ha	BPlan Cäcilienstraße-Scheckert II (Änderung 5) ohne Ausgleichsermittlung; ABSP, Freileitung	Ja

#### Landschaftsplanerische Beurteilung und Siedlungsentwicklung

Der Änderungspunkt Nr. 8 befindet sich oberhalb der Siedlungsfläche westlich der Sportplätze des FC Zell. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung sportliche Einrichtungen und Friedhof sowie mit geplanten Verkehrsflächen dargestellt.

#### Naturschutzfachliche Bedeutung

Die in Anspruch genommenen Flächen gliedern sich auf in:

- Intensiv genutztes Ackerland ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation – A11
- Stark verbuschtes Grünland – B13

Für den Naturhaushalt sind die überplanten Strukturen von geringer und mittlerer Wertigkeit. Mit dem Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten ist zu rechnen. Vor dem Eingriff ist das Auslösen eines Verbotstatbestands gemäß §44 BNatSchG auszuschließen.

Ziel des Änderungspunktes Nr. 8 ist die Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen. Die bisherige Ausweisung einer Grünfläche wird an dieser Stelle hierdurch aufgehoben. Die Siedlungsentwicklung wird durch die Nutzungsänderung jedoch nicht beeinträchtigt.

Bedeutung für den Naturhaushalt		
<b>Grundwert (gering)</b>	Intensiv genutztes Ackerland (ca. 7350 <sup>2</sup> )	ca. 7350 m <sup>2</sup>
<b>Grundwert (mittel)</b>	Stark verbuschtes Grünland (ca. 500 <sup>2</sup> )	ca. 500 m <sup>2</sup>
<b>Grundwert (hoch)</b>		
Eingriffsfaktor: 0,8		
Ausgleichsberechnung: 7350 m <sup>2</sup> x 3 WP x 0,8 = 17640 WP 500 m <sup>2</sup> x 8 WP x 0,8 = 3200 WP		
<b>Ausgleichsbedarf = 20840 WP</b>		

<sup>45</sup> Bayerische Vermessungsverwaltung, Geodaten online, Tatsächlichen Nutzung, abgefragt November 2023

<sup>46</sup> Ortsbegehung vom 07.05.2018 / 08.05.2018 ; Luftbildauswertung vom 06.04.2018 und 13.11.2023

### 3.5.5 Änderungspunkt 9

Nr.	Vorgesehene Nutzung	Bisherige Ausweisung	Tatsächliche Nutzung <sup>47</sup> Ortsbegehung <sup>48</sup>	Größe	Bebauungsplan / Sonstiges	Ausgleichsberechnung erforderlich?
9	Fläche für Gemeinbedarf; hier sportliche und kulturelle Einrichtungen	Grünfläche Zweckbestimmung Freibad und geplante Verkehrsflächen	Unland, Ackerland Kleinflächiges Ackerland; extensive Grünlandnutzung, Gehölze, Wald, Verkehrsfläche, Fläche gemischter Nutzung, Unkultivierte Fläche	ca. 0,61 ha	BPlan Cäcilienstraße-Scheckert II (Änderung 5) ohne Ausgleichsermittlung	Ja

#### Landschaftsplanerische Beurteilung und Siedlungsentwicklung

Der Änderungspunkt Nr. 9 befindet sich ebenfalls im Bereich der Sportplätze des FC Zell – südlich hiervon. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind dort eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad und geplante Verkehrsflächen dargestellt.

#### Naturschutzfachliche Bedeutung

Die in Anspruch genommenen Flächen gliedern sich auf in:

- Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen, mit geringem Versiegelungsgrad – P32
- Privatgärten, strukturreich – P22

Für den Naturhaushalt sind die überplanten Strukturen von geringer und mittlerer Wertigkeit. Mit dem Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten ist zu rechnen. Vor dem Eingriff ist das Auslösen eines Verbotstatbestands gemäß §44 BNatSchG auszuschließen.

Ziel des Änderungspunktes Nr. 9 ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche hier für sportliche und kulturelle Einrichtungen. Dies ist ein Baustein der die soziale Siedlungsentwicklung fördert.

<b>Bedeutung für den Naturhaushalt</b>		
<b>Grundwert (gering)</b>	Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen, mit geringem Versiegelungsgrad (ca. 3550 <sup>2</sup> )	ca. 3550 m <sup>2</sup>
<b>Grundwert (mittel)</b>	Privatgärten, strukturreich (ca. 2500 <sup>2</sup> )	ca. 2500 m <sup>2</sup>
<b>Grundwert (hoch)</b>		
Eingriffsfaktor: 0,8		
Ausgleichsberechnung:		
3550 m <sup>2</sup> x 3 WP x 0,8 = 8520 WP		
2500 m <sup>2</sup> x 8 WP x 0,8 = 16000 WP		
<b>Ausgleichsbedarf = 24520 WP</b>		

<sup>47</sup> Bayerische Vermessungsverwaltung, Geodaten online, Tatsächlichen Nutzung, abgefragt November 2023

<sup>48</sup> Ortsbegehung vom 07.05.2018 / 08.05.2018 ; Luftbildauswertung vom 06.04.2018 und 13.11.2023

### 3.5.6 Änderungspunkt 11

Nr.	Vorgesehene Nutzung	Bisherige Ausweisung	Tatsächliche Nutzung <sup>49</sup>	Größe	Bebauungsplan / Sonstiges	Ausgleichsberechnung erforderlich?
			Ortsbegehung <sup>50</sup>			
11	Grünfläche; Zweckbestimmung sportliche Einrichtungen und Dauerkleingärten	Grünfläche Zweckbestimmung Freibad und Friedhof	Ackerland, Grünland, Unland, Weg, Wohnbau	ca. 2,36 ha	BPlan Cäcilienstraße-Scheckert II (Änderung 5) ohne Ausgleichsermittlung; ABSP, kartiertes Biotope, Freileitung	Ja

#### Landschaftsplanerische Beurteilung und Siedlungsentwicklung

Der Änderungspunkt Nr. 11 befindet sich auch im Bereich der Sportplätze des FC Zell, dem Friedhof und der südlich angrenzenden Siedlungsfläche. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist dort eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad und Friedhof dargestellt.

#### Naturschutzfachliche Bedeutung

Die in Anspruch genommenen Flächen gliedern sich auf in:

- Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege (land- und forstwirtschaftliche Wege), mit wasserdurchlässiger Decke – V32
- Intensiv genutztes Ackerland und Wechselgrünland – A11
- Stark verbuschtes Grünland – B13
- Grundstückszufahrt - V12

Für den Naturhaushalt sind die überplanten Strukturen von geringer bis mittlerer Wertigkeit. Mit dem Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten ist zu rechnen. Vor dem Eingriff ist das Auslösen eines Verbotstatbestands gemäß §44 BNatSchG auszuschließen.

Ziel des Änderungspunktes Nr. 11 ist die Änderung der Zweckbestimmung der im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten Grünfläche von Freibad und Friedhof hin zu sportlichen Einrichtungen und Dauerkleingärten, da sich der Bedarf in den letzten Jahren entsprechend geändert hat. Somit wird die Siedlungsentwicklung auf den aktuellen Stand gebracht.

Bedeutung für den Naturhaushalt		
<b>Grundwert (gering)</b>	Intensiv genutztes Ackerland (ca. 16950 <sup>2</sup> ) Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege (ca. 1250 m <sup>2</sup> ) Grundstückszufahrt (ca. 125 m <sup>2</sup> )	ca. 20100 m <sup>2</sup> ca. 1250 m <sup>2</sup> ca. 125 m <sup>2</sup>
<b>Grundwert (mittel)</b>	Stark verbuschtes Grünland (ca. 600 m <sup>2</sup> )	ca. 600 m <sup>2</sup>
<b>Grundwert (hoch)</b>		
		Eingriffsfaktor: 0,2
Ausgleichsberechnung:		

<sup>49</sup> Bayerische Vermessungsverwaltung, Geodaten online, Tatsächlichen Nutzung, abgefragt November 2023

<sup>50</sup> Ortsbegehung vom 07.05.2018 / 08.05.2018 ; Luftbildauswertung vom 06.04.2018 und 13.11.2023

21475 m<sup>2</sup> x 3 WP x 0,2 = 12885 WP  
 600 m<sup>2</sup> x 8 WP x 0,2 = 960 WP  
**Ausgleichsbedarf = 13845 WP**

### 3.5.7 Änderungspunkt 12

Nr.	Vorgesehene Nutzung	Bisherige Ausweisung	Tatsächliche Nutzung <sup>51</sup>	Größe	Bebauungsplan / Sonstiges	Ausgleichsberechnung erforderlich?
			Ortsbegehung <sup>52</sup>			
12	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	Grünfläche Zweckbestimmung Freibad und Friedhof sowie geplante Verkehrsfläche	Ackerland, Unland, Wohnbaufläche Parkplatz, Grünfläche intensiv gepflegt	ca. 0,30 ha	BPlan Cäcilienstraße-Scheckert II (Änderung 5) ohne Ausgleichsermittlung; Freileitung	Ja

#### Landschaftsplanerische Beurteilung und Siedlungsentwicklung

Der Änderungspunkt Nr. 12 befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Cäcilienstraße-Scheckert II und dem Friedhof. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist dort eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad und Friedhof sowie Verkehrsflächen dargestellt.

#### Naturschutzfachliche Bedeutung

Die in Anspruch genommenen Flächen gliedern sich auf in:

- Intensiv genutztes Ackerland – A11
- Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (z. B. auf Böschungen und weiteren Nebenflächen) – V51
- Versiegelte Fläche (Stellplätze, Garagen) – P5

Für den Naturhaushalt sind die überplanten Strukturen von geringer Wertigkeit. Mit dem Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten ist zu rechnen. Vor dem Eingriff ist das Auslösen eines Verbotstatbestands gemäß §44 BNatSchG auszuschließen.

Ziel des Änderungspunktes Nr. 12 ist die Zurücknahme einer im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche. Es wird die überwiegend tatsächlich vorhandene Nutzung festgesetzt und flächig geringfügig erweitert, um den örtlichen Bedarf an Parkfläche zu decken.

Bedeutung für den Naturhaushalt		
<b>Grundwert (gering)</b>	Intensiv genutztes Ackerland (ca. 1250 m <sup>2</sup> ) Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (ca. 800 m <sup>2</sup> ) Versiegelte Fläche (ca. 900 m <sup>2</sup> )	ca. 1250 m <sup>2</sup> ca. 800 m <sup>2</sup> ---
<b>Grundwert (mittel)</b>		
<b>Grundwert (hoch)</b>		
<b>Eingriffsfaktor: 1</b>		

<sup>51</sup> Bayerische Vermessungsverwaltung, Geodaten online, Tatsächlichen Nutzung, abgefragt November 2023

<sup>52</sup> Ortsbegehung vom 07.05.2018 / 08.05.2018 ; Luftbildauswertung vom 06.04.2018 und 13.11.2023

Ausgleichsberechnung:  
 2050 m<sup>2</sup> x 3 WP x 1 = 6150 WP  
**Ausgleichsbedarf = 6150 WP**

### 3.5.8 Änderungspunkt 13

Nr.	Vorgesehene Nutzung	Bisherige Ausweisung	Tatsächliche Nutzung <sup>53</sup> Ortsbegehung <sup>54</sup>	Größe	Bebauungsplan / Sonstiges	Ausgleichsberechnung erforderlich?
13	Grünfläche; Zweckbestimmung Erholungsflächen und Dauerkleingärten	Allgemeines Wohngebiet	Grünland, Ackerland, Gehölz, Weg, Unland Parkplatz, Grünfläche intensiv gepflegt	ca. 4,75 ha	/; ABSP, kartierte Biotope, Trinkwasserschutzgebiet	Ja

#### Landschaftsplanerische Beurteilung und Siedlungsentwicklung

Der Änderungspunkt Nr. 13 befindet sich südlich des Friedhofs an der Sonnenstraße. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist dort bisher ein Wohngebiet dargestellt.

#### Naturschutzfachliche Bedeutung

Die in Anspruch genommenen Flächen gliedern sich auf in:

- Intensiv genutztes Ackerland – A11
- Gehölze - Obstgehölze mit wildem Unterwuchs, mesophiles Gebüsch/Hecke - B112
- Privatgärten, strukturreich (teilw. Streuobst) – P22
- Ackerbrache – A2
- Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege (land- und forstwirtschaftliche Wege), teilw. unbefestigt, nicht bewachsen – V331

Für den Naturhaushalt sind die überplanten Strukturen von geringer bis mittlerer Wertigkeit. Mit dem Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten ist zu rechnen. Vor dem Eingriff ist das Auslösen eines Verbotstatbestands gemäß §44 BNatSchG auszuschließen. Es ist sicherzustellen, dass das Trinkwasserschutzgebiet nicht negativ beeinträchtigt wird.

Ziel des Änderungspunktes Nr. 13 ist die Zurücknahme einer im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnfläche. Es wird die überwiegend tatsächlich örtlich festgestellte Nutzung festgesetzt, da nicht beabsichtigt ist den Bestand zu ändern. Ein Eingriff durch die festgesetzte Nutzung ist jedoch gemäß Darstellung nicht auszuschließen, weshalb für den Bedarfsfall ein flächiger Ausgleichsbedarf ermittelt wird, der im Eingriffsfall vom Grundstückseigentümer zu erbringen ist.

Die Siedlungsentwicklung wird durch die Nutzungsänderung beeinträchtigt. Durch die Herausnahme nahezu aller potentiellen Wohnbauflächen wird eine derartige Nutzung in der Marktgemeinde völlig unterbunden.

#### **Bedeutung für den Naturhaushalt**

<b>Grundwert</b>	Intensiv genutztes Ackerland (ca. 12270 <sup>2</sup> )	ca. 12270 m <sup>2</sup>
------------------	--	--------------------------

<sup>53</sup> Bayerische Vermessungsverwaltung, Geodaten online, Tatsächlichen Nutzung, abgefragt November 2023

<sup>54</sup> Ortsbegehung vom 07.05.2018 / 08.05.2018 ; Luftbilddauswertung vom 06.04.2018 und 13.11.2023

<b>(gering)</b>	Ackerbrache (ca. 60 m <sup>2</sup> ) Wege (ca. 270 m <sup>2</sup> )	ca. 60 m <sup>2</sup> ca. 270 m <sup>2</sup>
<b>Grundwert (mittel)</b>	Privatgärten, strukturreich (ca. 31500 m <sup>2</sup> ) Gehölze (ca. 3750 m <sup>2</sup> )	ca. 31500 m <sup>2</sup> ca. 3750 m <sup>2</sup>
<b>Grundwert (hoch)</b>		
Eingriffsfaktor: 0,1		
Ausgleichsberechnung: 12600 m <sup>2</sup> x 3 WP x 0,1 = 3780 WP 35250 m <sup>2</sup> x 8 WP x 0,1 = 38775 WP <b>Ausgleichsbedarf = 42555 WP</b>		

### 3.5.9 Änderungspunkt 14

Nr.	Vorgesehene Nutzung	Bisherige Ausweisung	Tatsächliche Nutzung <sup>55</sup> <u>Ortsbegehung<sup>56</sup></u>	Größe	Bebauungsplan / Sonstiges	Ausgleichsberechnung erforderlich?
14	Flächen für die Wasserwirtschaft	Fläche für die Landwirtschaft	Grünland, Ackerland, Unland, Gehölz  Parkplatz, Grünfläche intensiv gepflegt	ca. 0,55 ha	/; ABSP, kartiertes Biotop, Trinkwasserschutzgebiet	Ja

#### Landschaftsplanerische Beurteilung und Siedlungsentwicklung

Der Änderungspunkt Nr. 14 befindet sich südlich des Friedhofs an der Sonnenstraße. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist dort bisher ein Wohngebiet dargestellt.

#### Naturschutzfachliche Bedeutung

Die in Anspruch genommenen Flächen gliedern sich auf in:

- Intensiv genutztes Ackerland und Wechselgrünland– A11
- Grünland
- Gehölze - Obstgehölze mit wildem Unterwuchs, mesophiles Gebüsch/Hecke - B112
- Gehölzbestände alter Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (z. B. auf Böschungen und weiteren Nebenflächen) – V52

Für den Naturhaushalt sind die überplanten Strukturen von geringer bis mittlerer Wertigkeit. Mit dem Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten ist zu rechnen. Vor dem Eingriff ist das Auslösen eines Verbotstatbestands gemäß §44 BNatSchG auszuschließen. Es ist sicherzustellen, dass das Trinkwasserschutzgebiet nicht negativ beeinträchtigt wird

Die Siedlungsentwicklung wird durch die Nutzungsänderung nicht beeinträchtigt.

#### **Bedeutung für den Naturhaushalt**

<b>Grundwert</b>	Intensiv genutztes Ackerland (ca. 400 m <sup>2</sup> )	---
------------------	--	-----

<sup>55</sup> Bayerische Vermessungsverwaltung, Geodaten online, Tatsächlichen Nutzung, abgefragt November 2023

<sup>56</sup> Ortsbegehung vom 07.05.2018 / 08.05.2018 ; Luftbilddauswertung vom 06.04.2018 und 13.11.2023

<b>(gering)</b>	Grünland (ca. 2080 m <sup>2</sup> )	---
<b>Grundwert (mittel)</b>	Gehölze (ca. 1990 m <sup>2</sup> und 950 m <sup>2</sup> )	ca. 1990 m <sup>2</sup>
<b>Grundwert (hoch)</b>		
		Eingriffsfaktor: 0,1
Ausgleichsberechnung: 1990 m <sup>2</sup> x 8 WP x 0,1 = 1592 WP <b>Ausgleichsbedarf = 1592 WP</b>		

### 3.5.10 Änderungspunkt 15

Nr.	Vorgesehene Nutzung	Bisherige Ausweisung	Tatsächliche Nutzung <sup>57</sup> <u>Ortsbegehung<sup>58</sup></u>	Größe	Bebauungsplan / Sonstiges	Ausgleichsberechnung erforderlich?
6	Verkehrsfläche Zweckbestimmung Parkplatz	Fläche für die Landwirtschaft	Unkultivierte Fläche <u>Parkplatz, Grünfläche intensiv gepflegt</u>	ca. 0,03 ha	/; Trinkwasserschutzgebiet	Ja



Abbildung 16: Bestand: Änderungspunkt Nr. 6: Parkplatz und intensiv gepflegtes Grünland, (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018)

<sup>57</sup> Bayerische Vermessungsverwaltung, Geodaten online, Tatsächlichen Nutzung, abgefragt November 2023

<sup>58</sup> Ortsbegehung vom 07.05.2018 / 08.05.2018 ; Luftbildauswertung vom 06.04.2018 und 13.11.2023

### Landschaftsplanerische Beurteilung und Siedlungsentwicklung

Der Änderungspunkt Nr. 15 befindet sich im Altort von Zell am Main südöstlich des Alten Friedhofes. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

#### Naturschutzfachliche Bedeutung

Die in Anspruch genommenen Flächen gliedern sich auf in:

- Verkehrsfläche – Parkplatz – V11
- Intensiv gepflegtes Grünland mit temporär wasserführendem Graben – V51

Für den Naturhaushalt sind die überplanten Strukturen von geringer Wertigkeit. Mit dem Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten ist zu rechnen. Vor dem Eingriff ist das Auslösen eines Verbotstatbestands gemäß §44 BNatSchG auszuschließen. Bei vollständiger Versiegelung und Nutzung der Fläche als Parkplatz ist sicherzustellen, dass das Trinkwasserschutzgebiet nicht negativ beeinträchtigt wird und der zunehmende Oberflächenabfluss abgeführt werden kann.

Der Parkdruck ist in der Umgebung des Änderungspunktes 15 sehr hoch. Dieser wird bedingt durch die Anlieger und deren Besuchern, den Friedhofsbesuchern, den Erholungssuchenden des Zeller Berges und den Kunden der Geschäfte in der Hauptstraße. Somit ist eine Parkfläche in dieser Lage im Interesse der Öffentlichkeit.

<b>Bedeutung für den Naturhaushalt</b>		
<b>Grundwert (gering)</b>	Parkfläche versiegelt (ca. 70 m <sup>2</sup> ); Intensiv genutztes Grünland (ca. 230 m <sup>2</sup> )	ca. 70 m <sup>2</sup> ca. 230 m <sup>2</sup>
<b>Grundwert (mittel)</b>		
<b>Grundwert (hoch)</b>		
		Eingriffsfaktor: 1
Ausgleichsberechnung: 70 m <sup>2</sup> x 3 WP = 210 WP 230 m <sup>2</sup> x 3 WP = 690 WP		
<b>Ausgleichsbedarf = 900 WP</b>		

### 3.5.11 Bauflächen, die bereits gemäß Flächennutzungsplanung ausgewiesen sind, für die aber noch kein Bebauungsplan aufgestellt wurde

Folgende Bauflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan zwar ausgewiesen, ein Bebauungsplan wurde jedoch noch nicht aufgestellt.

#### a) WR – Reines Wohnbaugebiet westlich der Sonnenstraße

Vorgesehene Nutzung	Bisherige Nutzung <sup>59</sup>	Größe	Sonstiges
Reines Wohngebiet	Intensiv gepflegtes /genutztes Grün- und Ackerland, Gehölze, Grünland mit eingestreutem Gehölzbestand (teilw. Gärten, Koppel), Verkehrsfläche, Unkultivierte Fläche	ca. 4,40 ha	ABSP (ca. 3,05 ha), kartiertes Biotop (ca. 1,25 ha), Trinkwasserschutzgebiet



Abbildung 17: Grünland mit eingestreutem Gehölzbestand (ABSP)  
 (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018)

<sup>59</sup> Bayernatlas Plus, Tatsächlichen Nutzung, abgefragt am 11.04.2018



Abbildung 18: Gartengrundstück, (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018)



Abbildung 14: Bestand: Intensiv genutztes Grünland,  
(Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018)

**Da die Fläche als Wohnbaufläche in der Änderung des Flächennutzungsplanes entfällt, ist hierfür keine Ausgleichsberechnung erforderlich.**

**b) GE – Östlich Bebauungsplan Scheckert I b (unbebauter Bereich)**

Vorgesehene Nutzung	Bisherige Nutzung <sup>60</sup>	Größe	Sonstiges
Gewerbegebiet	Grünland und Gehölze; extensiv	ca. 0,81 ha	Landschaftsschutzgebiet; Überschwemmungsgebiet

Landschaftsplanerische Beurteilung und Siedlungsentwicklung

Die o.g. Fläche befindet sich östlich des Bebauungsplans Scheckert I b (unbebauter Bereich). Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt.

**Naturschutzfachliche Bedeutung**

Die in Anspruch genommenen Flächen gliedern sich auf in:

- Ackerbrache – A2
- Park- und Grünanlagen mit Baumbestand junger/ mittlerer Ausprägung - P11

Für den Naturhaushalt sind die überplanten Strukturen von geringer Wertigkeit. Mit dem Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten ist zu rechnen. Vor dem Eingriff ist das Auslösen eines Verbotstatbestands gemäß §44 BNatSchG auszuschließen. Retentionsraum ist entsprechend auszugleichen.

Bedeutung für den Naturhaushalt		
<b>Grundwert (gering)</b>	Ackerbrache (ca. 4000 m <sup>2</sup> ); Park- und Grünanlagen (ca. 4100 m <sup>2</sup> )	ca. 4000 m <sup>2</sup> ca. 4100 m <sup>2</sup>
<b>Grundwert (mittel)</b>		
<b>Grundwert (hoch)</b>		
Eingriffsfaktor: 0,8		
Ausgleichsberechnung: 8100 m <sup>2</sup> x 3 WP x 0,8 = 19440 WP		
<b>Ausgleichsbedarf = 19440 WP</b>		

**c) WR – Waldstraße, nördlich Bebauungsplan Cäcilienstraße-Scheckert II (Änderung 2)**

Vorgesehene Nutzung	Bisherige Nutzung <sup>61</sup>	Größe	Sonstiges
Reines Wohngebiet	Wochenendhausgebiet mit Gärten und Verkehrsfläche, Ackerland	ca. 2,13 ha	

<sup>60</sup> Bayernatlas Plus, Tatsächlichen Nutzung, abgefragt am 11.04.2018

<sup>61</sup> Bayernatlas Plus, Tatsächlichen Nutzung, abgefragt am 11.04.2018



Abbildung 20: Bestand: Verkehrsfläche und Gartengrundstücke,  
(Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018)



Abbildung 21: Bestand: Intensiv genutztes Ackerland, im Hintergrund rechts Gartengrundstücke,  
(Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018)

**Da die Fläche als Wohnbaufläche in der Änderung des Flächennutzungsplanes entfällt, ist hierfür keine Ausgleichsberechnung erforderlich.**

### 3.5.12 Überblick Summe des Ausgleichsbedarfs

#### Änderung Flächennutzungsplan

Nr.	Gesamtfläche des Änderungspunktes in ha	Geplante Nutzung	Eingriffsschwere	Ausgleichsbedarf in WP
2	ca. 0,35 ha	Verkehrsfläche	0,5	2100
3	ca. 4,17 ha Sondergebietsfläche; ca. 0,55 ha landwirtschaftliche Fläche	Sondergebiet das der Erholung dient gem. § 10 BauNVO; hier Wochenendhaus- und Gartengebiet, sowie landwirtschaftliche Fläche	0,2	37344
4	ca. 1,07 ha	Fläche für die Landwirtschaft	0,1	184
8	ca. 0,8 ha	Fläche für Versorgungsanlagen; Zweckbestimmung Abfallentsorgung hier Ablade- und Lagerplatzplatz für Grüngut	0,8	20840
9	ca. 0,61 ha	Fläche für Gemeinbedarf; hier sportliche und kulturelle Einrichtungen	0,8	24520
11	ca. 2,36 ha	Grünfläche; Zweckbestimmung sportliche Einrichtungen und Dauerkleingärten	0,2	13845
12	ca. 0,30 ha	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	1	6150
13	ca. 4,75 ha	Grünfläche; Zweckbestimmung Erholungsflächen und Dauerkleingärten	0,1	42555
14	ca. 0,55 ha	Flächen für die Wasserwirtschaft	0,1 (Eingriff teilw.)	1592
15	ca. 0,03 ha	Verkehrsfläche Zweckbestimmung Parkplatz	1	900
	<b>Gesamt</b>			<b>150030</b>

**Ausgleichsberechnungen Flächennutzungsplan (bisher wirksam)**

Nr.	Gesamtfläche des Änderungspunktes in ha	Ausgleichsbedarf in WP
a)	0,40	---
b)	1,90	19440
c)	2,13	---
	<b>Gesamt</b>	<b>19440</b>

Insgesamt werden für den Geltungsbereich der Änderungen des Flächennutzungsplanes des Marktes Zell am Main

**Ausgleichsflächen von  
erforderlich.**

**ca.: 169470 WP**

### 3.6 Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich

Gegenüber dem Flächenwert des Bestandes ergibt sich infolge der möglichen Bebauung der vorbereitenden Bauleitplanung ein Flächenwertverlust. Dieser Flächenwertverlust ist im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Eine **genaue Berechnung** der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB zu **jedem einzelnen Baugebiet** im Rahmen eines Grünordnungsplanes zu ermitteln.

Die grundsätzliche Eignung einer potenziellen Ausgleichsfläche beurteilt sich vor allem danach, ob diese aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufgewertet und bei Bedarf verfügbar gemacht werden kann. Für die ökologische Aufwertung im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme kommen besonders Flächen mit einer möglichst großen ökologischen Entwicklungsfähigkeit in Betracht. Ein naturschutzfachlicher Ausgangswert kann den Ausgleichsumfang erhöhen. Bereits ökologisch wertvolle Flächen sind nicht geeignet, es sei denn, ihre ökologische Qualität kann noch weiter aufgewertet werden.

Flächen, die für die Erbringung eines Ausgleiches herangezogen werden, müssen folgende Kriterien erfüllen:

- „ökologische Aufwertung für den Naturhaushalt und/oder eine Aufwertung für das Landschaftsbild
- Ausgleichsmaßnahmen beziehen sich auf die infolge des Eingriffs beeinträchtigten Funktionen (Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung müssen nicht die durch den Eingriff beeinträchtigten Funktionen der Schutzgüter wiederherstellen, sondern können diese auch durch andere Funktionen, die den beeinträchtigten möglichst nahekommen, ersetzen).
- Keine Betroffenheit agrarstruktureller Belange - wenn der Ausgleich eines Eingriffs nicht mehr als drei Hektar land- oder forstwirtschaftliche Fläche in Anspruch nimmt. (Übertrifft die Acker- und Grünlandzahl den Landkreisdurchschnitt, soll die Fläche nicht vorrangig für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden)
- eine oder mehrere kombinierte Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche sollen möglichst auf einer Fläche kompensiert werden, insbesondere bei erheblichen Umweltauswirkungen
- Zudem sollen zusammenhängende Gebiete für Ausgleichsmaßnahmen angestrebt und geeignete Ökokontoflächen möglichst verwendet werden.

Darüber hinaus sollen in das Ausgleichskonzept festgelegte Entwicklungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen für Schutzgebiete, Maßnahmen in Bewirtschaftungsplänen, Maßnahmen nach § 34 Abs. 5 und § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG sowie Maßnahmen in Maßnahmenprogrammen im Sinne des § 82 WHG einbezogen werden).

Zunächst bedarf es einer Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands der in Betracht kommenden Ausgleichsflächen. [...] Grundsätzlich [wird] keine pauschale, sondern eine konkrete flächenscharfe Erfassung der jeweiligen Merkmale und Ausprägungen der BNT vorgenommen [.]“. Zur Kompensation von Beeinträchtigungen eignen sich von den im Einzelfall in Frage kommenden Maßnahmen besonders diejenigen Ausgleichsmaßnahmen, die einen engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den beeinträchtigten Werten und Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds herstellen.

Die Marktgemeinde Zell am Main kann gemeindeeigene Flächen zur Verfügung stellen. Diese werden mit der Signatur „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.

Folgende gemeindeeigene Flächen der Marktgemeinde Zell am Main sind grundsätzlich anrechnungs- und aufwertungsfähig und stehen als Ausgleichsflächen zur Verfügung:

Änderungspunkt	Fläche (ha)	Tatsächlich vorhandene Strukturen <sup>62</sup>	Biotopkartierte Fläche / nicht aufwertbare Fläche (ha)	Berechnung	Anrechnung (m <sup>2</sup> )
5	0,95	Ackerland (ca. 8700 m <sup>2</sup> ), Weg (ca. 310 m <sup>2</sup> ), Gehölze (ca. 400 m <sup>2</sup> ), Straßenbegleitgrün (ca. 55 m <sup>2</sup> )	Weg (Erhalt), Gehölze (ca. 400 m <sup>2</sup> )	8700 m <sup>2</sup> +55 m <sup>2</sup> = 8755 m <sup>2</sup>	8755
7	0,09	Ackerland (ca. 900 m <sup>2</sup> )	---	900 m <sup>2</sup>	900
10/1	1,114	Ackerland (ca. 0,936 ha), Grünland mit eingestreutem Gehölzbestand (ca. 0,153 ha)	0,034 Biotopkartierung, ABSP-Fläche / Grünland mit eingestreutem Gehölzbestand (ca. 0,153 ha)	1,114 ha -0,034 ha -0,153 ha =0,927 ha	9270
10/2	4,951	Ackerland (ca. 4,907 ha), Gehölze (0,037 ha)	0,169 Biotopkartierung, ABSP-Fläche (Gehölze inbegriffen)	4,951 ha -0,169 ha =4,782 ha	47820
10/3	3,032	Ackerland (ca. 3,032 ha)	0,060 Biotopkartierung, ABSP-Fläche	3,032 ha -0,060 ha =2,972	29720
10/4	10,680	Ackerland (ca. 5,644 ha), Grünland (ca. 5,036 ha)	Gehölze (ca. 1,636 ha), Unkultivierte	10,680 ha -1,636 ha -0,116 ha =8,928 ha	89280

<sup>62</sup> Ortsbegehung vom 07.05.2018; Luftbildauswertung vom 23.04.2018 und 16.11.2023

		3,169 ha), Gehölze (ca. 1,636 ha), Un- kultivierte Fläche (ca. 0,232 ha)	Fläche (ca. 50%, da teilwei- se versie- gelt: 0,116 ha)		
14	0,55	Intensiv genutztes Ackerland (ca. 400 m <sup>2</sup> ) Grünland (ca. 2080 m <sup>2</sup> )	Gehölze (ca. 1990 m <sup>2</sup> und 950 m <sup>2</sup> )	400 m <sup>2</sup> + 2080 m <sup>2</sup> =2480 m <sup>2</sup>	2480
<b>Gesamtflä- che:</b>	<b>21,367</b>				<b><u>188225</u></b>



Abbildung 22: Bestand Änderungspunkt 10/1 (rot markiert),  
 (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018)



Abbildung 23: Bestand Änderungspunkt 10/2,  
(Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018)



Abbildung 24: Bestand Änderungspunkt 10/2,  
(Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018)



Abbildung 25: Bestand Änderungspunkt 10/3,  
(Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018)



Abbildung 26: Bestand Änderungspunkt 10/4,  
(Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018)

Die Marktgemeinde Zell am Main weist die aufgelisteten Flächen des Änderungspunktes Nr. 10 mit der Plansignatur: „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ aus.

## Folgenden Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung sind u. a. möglich:

Die Maßnahmen sind auf folgende Ziele abzustimmen und auf Bebauungsplanebene konkret zu formulieren:

- „[...] Reaktivierung der [...] Gewässer- und Feuchtlebensräume [...]
- [...] Erhöhung der Strukturvielfalt [...]“<sup>63</sup>.
- „[...] Schaffung breiter Übergangszonen zwischen geschlossenem Wald und offener Feldflur [...]“<sup>64</sup>
- „Erhalt und Wiederherstellung [...] der funktionalen Verbindung der Talauie mit den Talhängen des Mains [...]“<sup>65</sup>.
- „[...] Streuobstbau in sehr extensiver Form [...]
- [...] extensiv[e] (.) [Nutzung] landwirtschaftliche(r) Flächen [...]
- Förderung von Ackerwildkrautfluren [...]
- Förderung des Streuobstbaus [...]“<sup>66</sup>.
- „[...] landschaftsgliedernde Elemente erhalten, (pflegen und vermehren).
- [...] Erhaltung des kleinräumigen Wechsels unterschiedlicher Nutzungsarten [...].
- Sicherung von Pufferzonen zwischen den Siedlungsflächen und den Waldrändern [...].
- Anpflanzung von Gehölzen der natürlichen Gebüschgesellschaften [...]
- [...] Bauliche Maßnahmen in der freien Landschaft [...] mit standortgerechten Gehölzen in die Landschaft (einbinden) [...]
- Erhaltung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes [...]“<sup>67</sup>.

Eine Aufwertung kann durch folgende zu priorisierende Maßnahmen erfolgen:

- „durch Maßnahmen zur Entsiegelung oder
- durch sonstige Rückbaumaßnahmen,
- zur Wiedervernetzung von Lebensräumen,
- durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen) oder
- durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen
- zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen
- in Natura 2000-Gebieten nach § 32 BNatSchG, Naturschutzgebieten nach § 20 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG und in Biosphärenreservaten nach § 20 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen,
- auf Flächen im Sinn von § 9 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 Buchst. c BNatSchG (Gebiete, die im Landschaftsplan als Kulisse für mögliche Kompensationsflächen dargestellt sind),
- auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms gem. Art. 19 BayNatSchG,
- entlang oberirdischer Gewässer im Sinn des § 21 Abs. 5 BNatSchG und in strukturarmen Landschaftsräumen im Sinn des § 21 Abs. 6 BNatSchG, die der Biotopvernetzung dienen,
- in Wasserschutzgebieten nach § 51 Abs. 1 Satz 1 WHG und Überschwemmungsgebieten nach § 76 Abs. 1 WHG, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden

<sup>63</sup> ABSP, Textteil PDF, Kapitel 4.3, S. 2, Stand März 1999

<sup>64</sup> ABSP, Textteil PDF, Kapitel 4.3, S. 8, Stand März 1999

<sup>65</sup> ABSP, Textteil PDF, Kapitel 4.4, S. 5/6, Stand März 1999

<sup>66</sup> ABSP, Textteil PDF, Kapitel 4.3, S. 12/13, Stand März 1999

<sup>67</sup> Regionalplan der Region Würzburg (2), Stand inkl. 17. Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 27.10.2023

Maßgebend ist der Vergleich des Zustands der Ausgleichsfläche vor (Ausgangszustand) und 25 Jahre Entwicklungszeit nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Prognosezustand)<sup>68</sup>.

Durch die unten aufgelisteten allgemeinen Maßnahmen, die den oben genannten Zielen entsprechen, ist, im Regelfall, eine Aufwertung gegenüber dem ökologischen Ausgangswert, möglich:

- Umwandlung von Ackerland in extensiv genutztes Grünland
- Nutzungsextensivierung von Grünlandflächen
- Pflanzung von Obstbaumreihen
- Pflanzung von Baumreihen und Baumgruppen
- Anlagen von Streuobstwiesen
- Pflanzung von Feldgehölzen und Hecken
- Zulassen einer natürlichen Sukzession
- Durchführung spezieller Artenschutzmaßnahmen
- Entwicklung eines gestuften Waldrandes

### 3.7 Bilanzierung

Für den Flächennutzungsplan des Marktes Zell am Main ergibt sich folgende überschlägige Bilanzierung:

#### Überschlägig ermittelter Kompensationsbedarf

Der Umfang des erforderlichen Ausgleichsbedarfs wurde aus den Änderungspunkten des Plangebietes ermittelt. Hierzu wurde der Wert der tatsächlichen Nutzung zu Grunde gelegt und mit den überschlägigen abgeleiteten Kompensationsfaktoren multipliziert. Für die Änderungen des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Zell am Main ist ein Ausgleich im Umfang von ca. **169.470 WP** erforderlich.

Der Markt Zell am Main plant auf gemeindeeigenen Flächen im Umfang von ca. **18,82 ha** Ausgleichsflächen anzulegen. Diese sind überwiegend mit der Signatur: „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.

**Selbst wenn die Flächen mit nur einem Wertpunkt aufgewertet werden, reicht der Ausgleich für den hier dargestellten Eingriff aus und würde noch WP bereithalten, die nicht gebraucht werden.**

#### Verfügbare Ausgleichsflächen

Anrechenbare Ausgleichsflächen gibt es in Zell am Main nicht, da bisher kein Ökokonto angelegt ist.

#### Bilanzierung

**Der überschlägig ermittelte Kompensationsbedarf der Änderungspunkte kann durch die in den Änderungspunkten 5, 7, 10 und 14 dargestellten Flächen vollständig gedeckt werden.**

**Je nach Qualität der Aufwertung können weitere WP generiert werden.** Diese können grundsätzlich einem Ökoflächenkataster gutgeschrieben werden.

Die Kompensation ist im Zuge der Bebauungsplanaufstellung verbindlich darzustellen und im Detail zu berechnen. Je nach Ergebnis und der Möglichkeit des Erhalts ökologisch wertvoller Struktu-

<sup>68</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfadens, Dez. 2021

ren innerhalb der Baugebiete, der Eingriffs- bzw. Nutzungsintensität und der Ausweisung von internen Ausgleichsflächen, kann, der auf Ebene der Flächennutzungsplanung überschlägig ermittelte Ausgleichsbedarf, auch geringer ausfallen bzw. nicht benötigt werden.

### 3.8 Einrichtung eines „Öko-Kontos“

„Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung soll auf kommunaler Ebene ein sogenanntes „Öko-Konto“ eingerichtet werden. Darunter ist z.B. ein flächen- und maßnahmenbezogenes Konto zu verstehen, in das einerseits Pluspunkte z.B. für biotopverbessernde Maßnahmen und andererseits Minuspunkte z.B. für Flächenwertverluste infolge der Ausweisung von Baugebieten eingetragen werden.

Die Neuregelungen des BauGB erleichtern den Gemeinden die vorausschauende Bereitstellung von Kompensationsflächen und die vorgezogene Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, da die Kompensation vom Eingriff in zeitlicher und auch räumlicher Hinsicht auf rechtssicherer Grundlage abgekoppelt werden kann.

Die Gemeinde kann durch ein Ökokonto mit der Kompensation für die aufgrund der Bebauungsplanung zu erwartenden Eingriffe schon sehr frühzeitig beginnen. Dies stärkt den Handlungsspielraum der Gemeinden. Die räumliche und zeitliche Entkoppelung wird regelmäßig zu Kostenvorteilen bei der Beschaffung von Ausgleichsflächen führen.

Folgende Hinweise bestehen zum Ökokonto im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Sinne der Handlungsempfehlungen des Bayerischen Gemeindetages:

#### Anforderungen an Flächen und Maßnahmen

Flächen und Maßnahmen können in ein Ökokonto eingebracht werden, wenn neben den Grundsätzen der Eingriffsregelung folgende Voraussetzungen beachtet werden:

- Flächen sind für ein Ökokonto geeignet, wenn sie aufwertungsfähig sind, d.h. wenn mit einer Kompensationsmaßnahme ihre ökologische Qualität verbessert werden kann. Dabei kann es in geeigneten Fällen auch genügen, die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. Es stellt aber noch keinen Ausgleich dar, wenn bereits ökologisch wertvolle Flächen nur erworben, in ihrem Bestand erhalten und in ein Ökokonto eingebracht werden. Der Erwerb solcher Flächen kann allenfalls dann als Kompensation zu werten sein, wenn Veränderungen zu Lasten des Naturschutzes absehbar bevorstehen, beispielsweise wenn der Eigentümer aufgrund einer Genehmigung berechtigt wäre, eine wertvolle Fläche zu verändern.
- Flächen, die bereits für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Anspruch genommen worden sind, können grundsätzlich nicht mehr in ein Ökokonto eingebracht werden.
- Auf den potentiellen Kompensationsflächen dürfen keine Eingriffe geplant oder absehbar sein.
- Die Flächen sollen möglichst frühzeitig verfügbar sein. Der frühzeitige freihändige Erwerb späterer Kompensationsflächen stellt einen der größten Vorteile des Ökokontos dar. Es wird den Gemeinden dringend empfohlen, die grundsätzliche Geeignetheit der Flächen vor dem Erwerb mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Die Ausweisung von Schutzgebieten steht in keinem Zusammenhang mit der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach der Eingriffsregelung. Die bloße Unterschutzstellung stellt keine Kompensationsfläche dar. Davon unabhängig können Flächen in Schutzgebieten zur Kompensation herangezogen werden, wenn ihre ökologische Aufwertung möglich und naturschutzfachlich sinnvoll ist.
- Vor der Verkündung des BauROG (18.08.1997) durchgeführte Maßnahmen zugunsten des Naturschutzes können nicht nachträglich als Kompensationsmaßnahmen umgewidmet und als solche anerkannt werden.

- Soweit Maßnahmen dazu dienen, künftige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes bei Baugebietsausweisungen zu kompensieren, ist eine Förderung dieser Maßnahmen gemäß der Landschaftspflege-Richtlinien ausgeschlossen. Deshalb sollen geförderte Maßnahmen grundsätzlich nicht in ein Ökokonto eingebracht werden, weil die Gemeinde ansonsten mit Rückforderungsansprüchen rechnen muss.

#### Dokumentation und Kennzeichnung der Flächen bei Anlegung eines Ökokontos

Flächen für ein Ökokonto sollen – im Regelfall auf der Grundlage eines Gemeinderatsbeschlusses – bereits vor Beginn der Maßnahmen wie folgt als potentielle Flächen für Kompensationsmaßnahmen festgelegt und gekennzeichnet werden:

- Die Gemeinde hat den Ausgangszustand dieser Flächen zu erheben und zu dokumentieren. Sie sollte sich hierbei mit der unteren Naturschutzbehörde fachlich abstimmen. Die Gemeinde kann auf vorhandene Unterlagen, wie einen aktuellen Landschaftsplan, die Biotopkartierung, das Arten- und Biotopschutzprogramm u.a. zurückgreifen. Sie soll ggf. Aussagen zur Entwicklung und Pflege treffen, um eine Fehlentwicklung auszuschließen.
- Im Landschaftsplan als Bestandteil des Flächennutzungsplanes sind Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft darzustellen. Für die Kennzeichnung der Flächen wird sich deshalb in der Regel die Darstellung im Rahmen eines gemeindeweiten Kompensations-Gesamtkonzeptes im Landschafts- bzw. Flächennutzungsplan anbieten.
- Möchte die Gemeinde die Kompensationsflächen zusätzlich planerisch absichern, hat sie die Möglichkeit, dies auf der Grundlage eines aus dem Flächennutzungsplan entwickelten selbständigen Ausgleichsbebauungsplanes oder eines selbständigen Grünordnungsplanes nach Art. 3 Abs. 5 des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu tun. Diese Vorgehensweise bietet sich an, wenn auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die künftig zu erwartenden Eingriffe bereits konkret absehbar sind.
- Die untere Naturschutzbehörde soll die Dokumentation, falls die Gemeinde dies wünscht, bestätigen. Sie soll in diesem Zusammenhang – soweit nicht bereits beim Grundstückserwerb geschehen – auch bestätigen, dass sich die betreffenden Flächen grundsätzlich zur Kompensation eignen. Aussagen, ob und inwieweit die Flächen für bestimmte Eingriffe zur Kompensation herangezogen werden können, lassen sich zu diesem Zeitpunkt noch nicht treffen, da die zu erwartenden Eingriffe in der Regel noch nicht ausreichend abgeschätzt werden können.

#### Durchführung von Maßnahmen

Aufgrund des § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB haben die Gemeinden die Möglichkeit, bereits vor Aufstellung eines Bebauungsplanes die Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Gemeinde sollte die in Betracht kommenden Maßnahmen in fachlicher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vornehmen. Mit der Flächenbereitstellung für Kompensationsmaßnahmen sowie ihrer Durchführung werden „Einzahlungen“ auf das Ökokonto geleistet.

#### Abbuchung vom Ökokonto

Um der Eingriffsregelung gerecht zu werden, rechnet die Gemeinde den aufgrund des Bebauungsplanes zu erwartenden unvermeidbaren Eingriffen die gebotenen Kompensationsmaßnahmen zu. Sie kann aus dem Ökokonto entsprechende Teile der eingebrachten Gesamtflächen für den Ausgleich vorsehen. Bei der Anhörung der Träger öffentlicher Belange im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird sich die untere Naturschutzbehörde hierzu fachlich äußern. Die Gemeinde hat sich im Rahmen ihrer planerischen Abwägungsentscheidung mit der fachlichen Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde und den sonstigen Anregungen und Einwänden zum Entwurf des Bebauungsplanes auseinanderzusetzen. Im Bebauungsplanbeschluss legt die Gemeinde abschließend fest, welche Flächen und Maßnahmen aus dem Ökokonto dem Ausgleich der planbedingten Eingriffe zuzurechnen sind. Bis zu diesem Beschluss ist die Gemeinde frei, anderweitig über die Flächen zu

verfügen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die zum Ausgleich zugeordneten Kompensationsflächen aus dem Ökokonto „abgebucht“ und stehen nicht mehr anderweitig zur Verfügung.

#### Sicherung der Flächen nach Abbuchung

Für die zum Ausgleich herangezogenen Flächen muss nach Abbuchung aus dem Ökokonto gewährleistet sein, dass sie tatsächlich zur Verfügung stehen.

Art. 6a Abs. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes sieht vor, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch Maßnahmen zur Sicherung des angestrebten Zustands enthalten. Es muss deshalb gewährleistet sein, dass das Grundstück nicht anderen als Naturschutzzwecken dient. Nur dann kann der angestrebte Zustand dauerhaft gesichert werden. Für nicht im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstücke bedarf es der Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit.

#### Bedeutung der Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde

Die Planungs- und Rechtssicherheit für ein späteres Bauleitplanverfahren erhöht sich, wenn die Gemeinde die Beratung durch die untere Naturschutzbehörde sucht und sich mit ihr abstimmt. Die untere Naturschutzbehörde bestätigt die grundsätzliche Eignung und Dokumentation der vorgesehenen Kompensationsflächen, sofern die Gemeinde dies wünscht. Diese vorherige Abstimmung erleichtert auch der unteren Naturschutzbehörde die fachliche Beurteilung des Bauleitplanentwurfs bei einer späteren Stellungnahme als Trägerin öffentlicher Belange<sup>69</sup>.

Würzburg, 16.11.2023

Bearbeiter: A. Röser (B. Eng. Landschaftsarchitektur + M. Eng. Umweltmanagement und Stadtplanung)  
Geprüft: N.Trapp

(Grundlage der Ausarbeitung: Markt Zell am Main, Änderung des Flächennutzungsplanes, Einarbeitung landschaftsplanerische Ziele in den Flächennutzungsplan, Stand 18.05.2004, Planungsbüro für Landschaftsarchitektur Thomas Struchholz)

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail [info@r-auktor.de](mailto:info@r-auktor.de) | Web [www.r-auktor.de](http://www.r-auktor.de)

---

<sup>69</sup> Änderung des Flächennutzungsplanes, Einarbeitung landschaftsplanerische Ziele in den Flächennutzungsplan, Stand 18.05.2004, Planungsbüro für Landschaftsarchitektur Thomas Struchholz

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht Zell am Main, Luftbild Geländere relief hinterlegt (Quelle: Bayernatlas Plus, © Daten Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics), 13.11.2023 .....	3
Abbildung 2: Bodennutzung (Quelle: Flächenermittlung der Auktor Ingenieur GmbH) .....	4
Abbildung 3: FIN WEB, Schutzgebiete (rot: FFH-Gebiet, blau: Trinkwasserschutzgebiet, grün: Landschaftsschutzgebiet), aufgerufen / bearbeitet am 13.11.2023.....	8
Abbildung 4: Regionalplan der Region Würzburg (2), nichtamtliche Lesefassung, Stand: 27.10.2023, Karte 3 "Landschaft und Erholung" .....	20
Abbildung 5: Regionalplan Würzburg (Quelle: Regionalplan, Regierung Unterfranken) .....	23
Abbildung 6: Bestand Änderungspunkt Nr. 1: WA Klosterwiesen, (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018) .....	34
Abbildung 7: Bestand Änderungspunkt Nr. 1 Brachfläche, Gebäude und WA Klosterwiesen (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018).....	34
Abbildung 8: Bestand Änderungspunkt Nr. 16, im Hintergrund Kirche (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 08.05.2018) .....	35
Abbildung 9: Bestand Änderungspunkt Nr. 17: Extensivgrünland, Gehölze (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 08.05.2018) .....	35
Abbildung 10: Bestand Änderungspunkt Nr. 17: Fläche gemischter Nutzung, Extensivgrünland, (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 08.05.2018).....	36
Abbildung 11: Bestand - Gewerbestraße Blick Richtung St 2300 , (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018) .....	37
Abbildung 12: Alter Baumbestand / Kartiertes Biotop, (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018) .....	39
Abbildung 13: Bestand: Intensiv genutztes Ackerland, im Hintergrund der alte Baumbestand, (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018).....	40
Abbildung 14: Gehölzbestand (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018) .....	40
Abbildung 15: Bestand Änderungspunkt 4 Streuobstgehölze (alt/ jung), (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018) .....	42
Abbildung 16: Bestand: Änderungspunkt Nr. 6: Parkplatz und intensiv gepflegtes Grünland, .....	50
Abbildung 17: Grünland mit eingestreutem Gehölzbestand (ABSP) (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018) .....	52
Abbildung 18: Gartengrundstück, (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018).....	53
Abbildung 19: Bestand: Intensiv genutztes Grünland, (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018) .....	53
Abbildung 20: Bestand: Verkehrsfläche und Gartengrundstücke, (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018) .....	55
Abbildung 21: Bestand: Intensiv genutztes Ackerland, im Hintergrund rechts Gartengrundstücke, (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018).....	55
Abbildung 22: Bestand Änderungspunkt 10/1 (rot markiert), (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018) .....	60
Abbildung 23: Bestand Änderungspunkt 10/2, (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018).....	61
Abbildung 24: Bestand Änderungspunkt 10/2, (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018).....	61
Abbildung 25: Bestand Änderungspunkt 10/3, (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018).....	62
Abbildung 26: Bestand Änderungspunkt 10/4, (Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 07.05.2018).....	62