

Teil D

Stadt Hofheim i. Ufr.



Gemeindeteil Rügheim  
Bebauungsplan „An der Kappel“ - 5. Änderung

Begründung zum Grünordnungsplan

## 1. Rechtsgrundlagen und Anlass

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

Die Stadt Hofheim i. Ufr. plant im Gemeindeteil Rügheim im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes „An der Kappel“ die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes auf einer Fläche von ca. 0,45 ha.

Der Grünordnungsplan durchläuft die Genehmigungsphasen des Bebauungsplanes als beigeordnete Planung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem integrierten Grünordnungsplan erhalten die grünordnerischen Festsetzungen verbindliche Rechtskraft. Der Grünordnungsplan einschließlich der grünordnerischen Begründung wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Vollzug der Grünordnungsmaßnahmen ist seitens der zuständigen Behörden zu überprüfen.

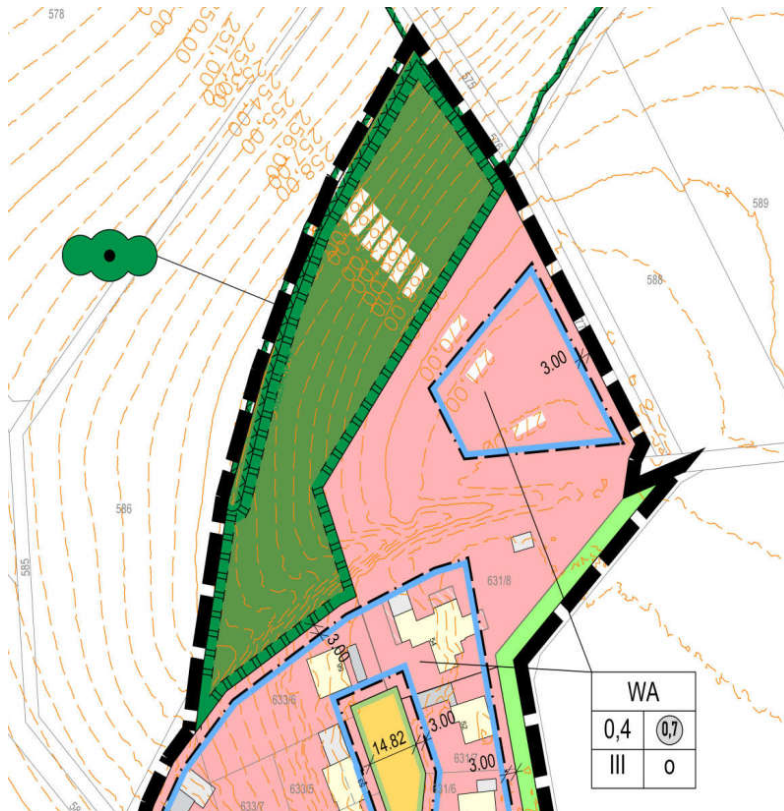
## 2. Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 631/8, Gemarkung Rügheim, liegt am nordöstlichen Ortsrand von Rügheim auf der Höhe von ca. 266-272 m ü. NN und schließt im Süden an bestehende Siedlungsflächen an. Westlich, nördlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Gehölzflächen an.

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen gekennzeichnet.

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Flächen der amtlichen Biotopkartierung.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,45 ha.



Lage Plangebiet Neuausweisung WA (Planausschnitt ohne Maßstab)  
(Quelle: IB Arz, Würzburg)

Für das Plangebiet Neuausweisung WA ergibt sich folgende Flächenbilanzierung:

	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet Nettobafläche	0,45

### 3. Bestandserfassung

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland) gekennzeichnet. Gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Kartierung der Grünlandfläche veranlasst, um abzuklären, ob im Eingriffsbereich gesetzlich geschütztes Grünland betroffen ist. Die Kartierung erfolgte durch das Büro ÖAW, Würzburg. Das Gutachten Büro ÖAW, Würzburg vom Juni 2025 kommt zu folgendem Ergebnis:

„Das Grünland wird augenscheinlich extensiv genutzt, wobei offensichtlich der zweite Schnitt 2024 nicht abgefahren wurde (Mulchmäh), hierdurch ist der Bestand teilweise verfilzt ist. Gehölze kommen in der Fläche nur vereinzelt in der Krautschicht vor. Im Grünland treten in weiten Bereichen der Gewöhnliche Glatthafer, das Weiße Labkraut und die Wiesen-Flockenblume aspektbildend auf, weitere krautige Arten sind nur stellenweise und meist vereinzelt vertreten. Der Bestand enthält, über die gesamte Fläche betrachtet viele der wesentlichen Arten einer (mageren) Flachlandmähwiese. Jedoch sind die typischen krautigen Arten sehr ungleichmäßig verteilt oder kommen teilweise nur vereinzelt (*Primula veris*, *Salvia pratensis*) vor. Anklänge zu einer typischen Flachlandmähwiese sind nur am Unterhang ( im Norden und Nordwesten), außerhalb des Planbereiches anzutreffen, ohne dass dort die Bedingungen zur Einstufung als Flachlandmähwiese derzeit erfüllt werden (zu artenarm). Die Zeigerarten der Biotoptypen GU651L bzw. GU651E sind nur mit einer geringen Gesamtdeckung (<3a) und einer geringeren Gesamtartenzahl (9 bzw. 11 Arten aus Tafel 36) des Bestimmungsschlüssels vorhanden. Das Grünland auf Flurstück 631/8 wird derzeit als Biotoptyp GX00BK (sonstiges Extensivgrünland, kein LRT) eingestuft, dies entspricht der Einstufung G211 (mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland) laut Biotopwertliste.“

Das Gutachten des Büro ÖAW, Würzburg vom Juni 2025 ist den Unterlagen als Anlage beigelegt.

## 4. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung liegt der Leitfaden der Arbeitsgruppe beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung 2021 zugrunde. Gemäß dem Leitfaden steht je nach Planungsfall für die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder das vereinfachte Vorgehen oder das Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren) zur Verfügung. Da gemäß der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (s. Leitfaden S. 12) nicht alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können (z.B. bei 1.3 Maß der baulichen Nutzung), wird das Regelverfahren angewendet.

### 4.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Im Plangebiet sind folgende Biotop- / Nutzungstypen (BNT) vorhanden:

BNT	Wertpunkte (WP)	Fläche in m <sup>2</sup>
G211 Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	6	4.534

Gemäß Vorgabe Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ werden BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5) pauschal mit 3 WP bewertet. BNT mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung (mit einem Biotopwert zwischen 6 und 10) werden pauschal mit 8 WP bewertet

### 4.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Für die Wohngebietsflächen wurde die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt.

### 4.3 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf errechnet sich wie folgt:

Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT x Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)

Fläche in m <sup>2</sup>	WP	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
4.534	8	0,4	14.509

Planungsfaktor:

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen entsprechend Anlage 2, Tabelle 2.2 um einen Planungsfaktor bis zu 20 % reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Aufgrund der Festlegung folgender Maßnahmen kann der Ausgleichsbedarf um einen Planungsfaktor von 15 % reduziert werden:

- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe
- Herstellung der Beläge für Stellplätze mit versickerungsfähigem Material
- Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung

errechneter Ausgleichsbedarf (WP)	14.509
abzügl. Planungsfaktor 15 % (WP)	- 2.176
verbleibender Ausgleichsbedarf (WP)	12.333

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Für das Vorhaben wird somit der folgende Ausgleichsbedarf ermittelt:

**12.333 WP**

#### 4.4. Ausgleichsfläche

Als Ausgleichsfläche stellt die Stadt Hofheim i. Ufr. folgendes Flurstück zur Verfügung:

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 gilt für eine Teilfläche der Fl.Nr. 631/8, Gmkg. Rügheim folgende Festsetzung:

Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Entwicklung zu artenreichem Grünland: extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 15. Juni), der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

Maßnahme	Entwicklung zu artenreichem Grünland		
	BNT	Bezeichnung	WP
Ausgangszustand	G211	Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	6
Prognosezustand	G214	Artenreiches Extensivgrünland	12
Aufwertung			6

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aufwertung werden mit der Ausgleichsfläche folgende Wertpunkte erreicht:

Fl.Nr.	Fläche in m <sup>2</sup>	Aufwertung	Wertpunkte (WP)
631/8	5.612	6	33.672

Bilanzierung:

Gemäß der Kompensationsberechnung wurde für das Vorhaben der Ausgleichsbedarf im Umfang von 12.333 WP ermittelt.

Auf der Ausgleichsfläche wird der Ausgleichswert in Höhe von 33.672 WP erzielt.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird somit vom Stadt Hofheim i. Ufr. bereitgestellt.

## **5. Grünordnung**

### Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen

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

- Erhalt bestehender Gehölze

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird für die Bauflächen auf Fl.Nr. 631/8, Gmkg. Rügheim folgende Pflanzbindung festgesetzt:

- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe

Pflanzung von 3 Stück Laubbaum-Hochstamm (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) oder Obstbaum-Hochstamm (Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe).

- Eine Heckeneingrünung mit fremdländischen Gehölzen (z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse, Kirschlorbeer u.ä.) ist nicht zulässig.

- die Beläge für die Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Material, wie z.B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem herzustellen.

- Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung mit warmweißen LED-Lampen (2700 bis max. 3000 Kelvin)

- Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist nicht zulässig.

## **6. Artenschutzrechtliche Belange**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Der Beginn der Baufeldräumung sollte außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen (Durchführung Oktober bis Ende Februar). Kann diese Vorgehensweise nicht eingehalten werden und soll während der Brutzeit (Mitte März bis Mitte Juli) mit dem Bauen begonnen werden, sind die vorgesehenen Bauflächen auf Vorkommen von Brutvögeln zu untersuchen.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.


aufgestellt: 02.02.2026

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

Gemeinde Hofheim i. Ufr.

B-Plan An der Kappel in Rügheim

Begutachtung des Erweiterungsbereiches auf Flurstück 631/8 auf Vorkommen  
von Grünlandbiotopen  
Kurzbericht

Vorhabenträger:  den	Entwurfsverfasser:   Würzburg den 03.06.2025
----------------------------	--

**Auftraggeber:**

Ingenieurbüro Mayer, Erlabrunn

Juni 2025

**Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW**

Büro für Ökologie, Natur- und Artenschutz,  
Biotopmanagement und Landschaftspflege

Wandweg 5 97080 Würzburg Tel. 0931/97010-36 Fax – 37



### Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Hofheim in Unterfranken beabsichtigt den Bebauungsplan „An der Kappel, Rügheim“ um Teilflächen des Flurstückes 631/8 zu erweitern.

Das ÖKOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT WÜRZBURG (ÖAW) wurde, mit der Untersuchung des Grünlandes beauftragt. Es war abzuklären, inwieweit faktisch geschütztes Grünland von dem Vorhaben betroffen sind.

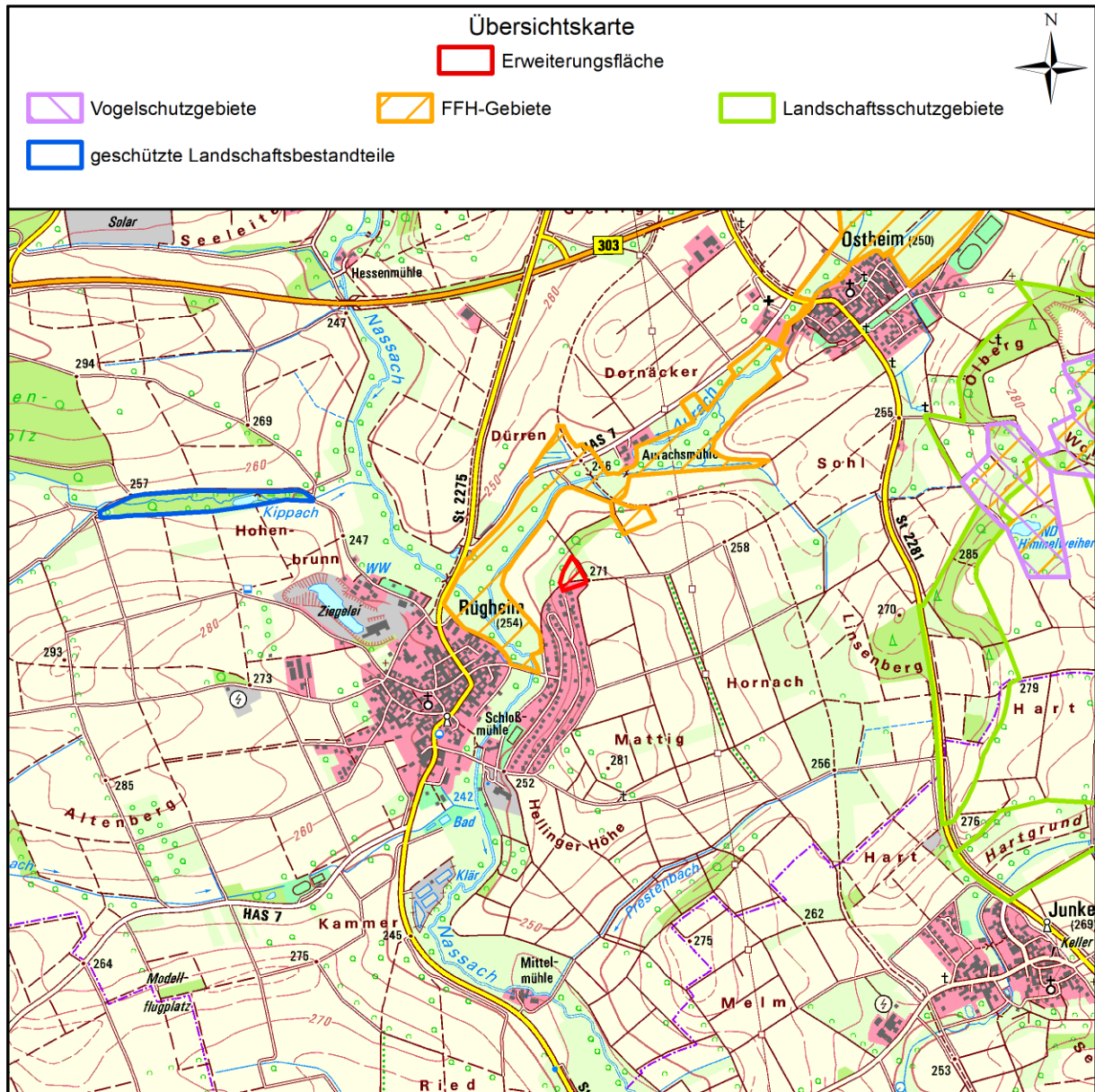


Abb. 1 Übersichtskarte und Schutzgebiete

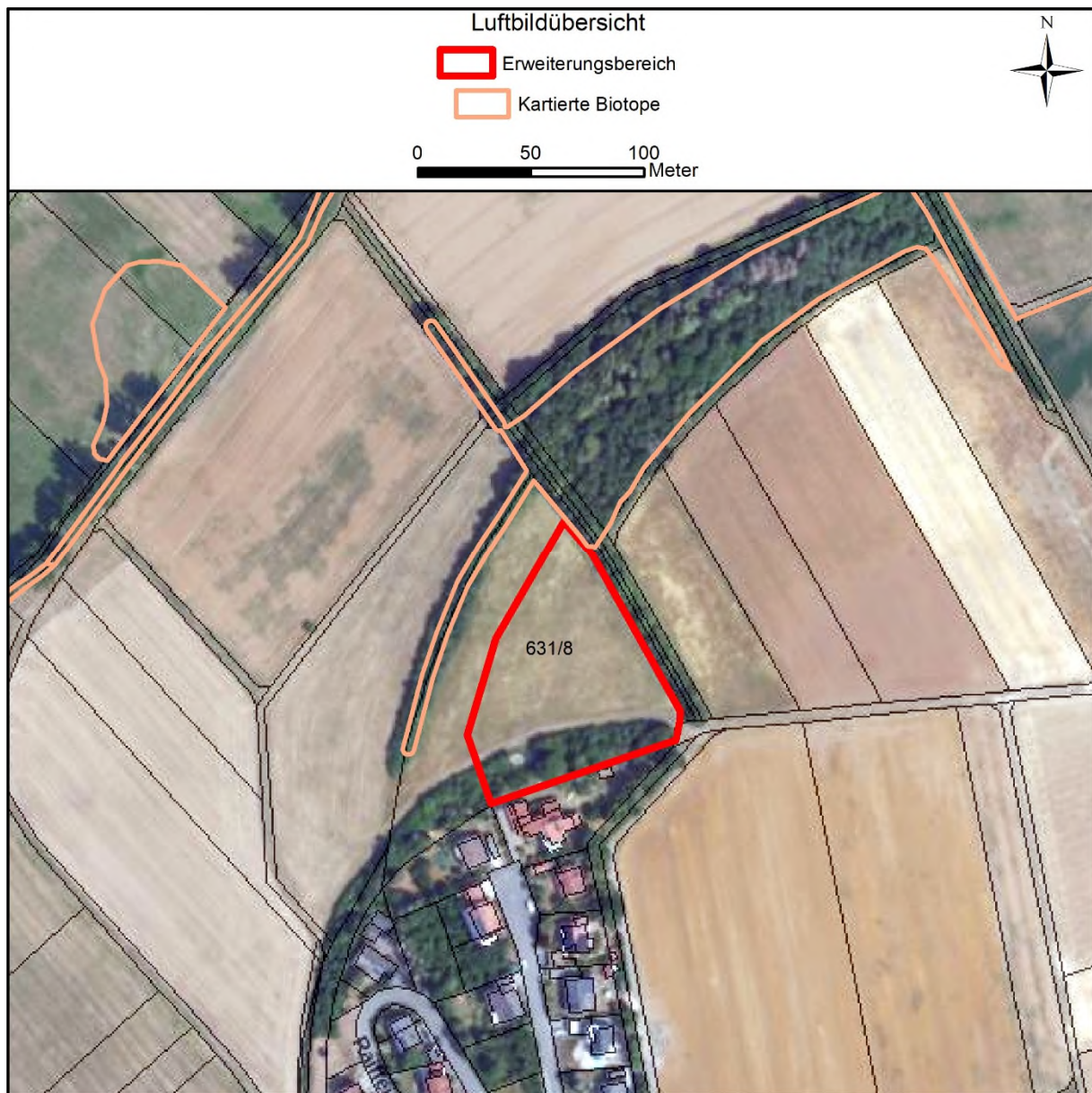


Abb. 2 Lageplan und Biotope



Abb. 3 Südlicher Teil (Oberhang) des Flurstückes 611/8, Blicknach Nordwesten (30.04.2025)



Abb. 4 Nördlicher Teil (Unterhang) des Flurstückes 611/8, Blicknach Nordosten (30.04.2025)

**Ergebnisse Grünlandvegetation:**

Der Wiesenbestand auf Flurstück 631/8 Gmk. Rügheim wurden am 30.04.2025 begutachtet und auf Vorkommen von Bereichen mit artenreichen Flachlandmähwiesen untersucht.

Das Grünland wird augenscheinlich extensiv genutzt, wobei offensichtlich der zweite Schnitt 2024 nicht abgefahren wurde (Mulchmahd), hierdurch ist der Bestand teilweise verfilzt ist. Gehölze kommen in der Fläche nur vereinzelt in der Krautschicht vor. Im Grünland treten in weiten Bereichen der Gewöhnliche Glatthafer, das Weiße Labkraut und die Wiesen-Flockenblume aspektbildend auf, weitere krautige Arten sind nur stellenweise und meist vereinzelt vertreten. Der Bestand enthält, über die gesamte Fläche betrachtet viele der wesentlichen Arten einer (mageren) Flachlandmähwiese. Jedoch sind die typischen krautigen Arten sehr ungleichmäßig verteilt oder kommen teilweise nur vereinzelt (*Primula veris*, *Salvia pratensis*) vor.

Anklänge zu einer typischen Flachlandmähwiese sind nur am Unterhang ( im Norden und Nordwesten), außerhalb des Planbereiches anzutreffen, ohne dass dort die Bedingungen zur Einstufung als Flachlandmähwiese derzeit erfüllt werden (zu artenarm).

Die Zeigerarten der Biotoptypen GU651L bzw. GU651E sind nur mit einer geringen Gesamtdeckung (<3a) und einer geringeren Gesamtartenzahl (9 bzw. 11 Arten aus Tafel 36) des Bestimmungsschlüssels vorhanden. Das Grünland auf Flurstück 631/8 wird derzeit als Biotoptyp GX00BK (sonstiges Extensivgrünland, kein LRT) eingestuft, dies entspricht der Einstufung G211 (mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland) laut Biotopwertliste.