

Markt: Geiselwind
Ortsteil: Holzberndorf
Kreis: Kitzingen

08.07.2024



Bebauungsplan „Sandhöhe“ mit integriertem Grünordnungsplan

Vorentwurf

Begründung zur Grünordnung

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt.....	3
3.	Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der Bauleitplanung	7
3.1	Bestandserfassung, -bewertung	7
3.2	Darstellung möglicher Auswirkungen, Ermittlung der Eingriffsschwere.....	11
4.	Vermeidung von Beeinträchtigungen	11
5.	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors	12
6.	Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept sowie Ermittlung des Ausgleichsumfangs und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen.....	13
7.	Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen.....	20
8.	Darstellung oder Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich; ggf. mit Zuordnung	20
9.	Umsetzung und rechtliche Sicherung	20
10.	Meldung zur Erfassung im Ökoflächenkataster / Überwachung	21
11.	Zusammenfassung	22

Anlage: Datenerfassung

1. Rechtsgrundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Nach der gesetzlichen Definition im Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe, die Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft – qualitativ, quantitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet - erreicht werden kann.

Die Gemeinden sind nach § 1a Abs.3 BauGB 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.

Wesentliche Ziele der Grünordnungsplanung sind:

- Die weitgehende Erhaltung von Grünbeständen,
- der Schutz von gesetzlich geschützten Biotopen sowie weiterer hochwertiger Flächen,
- die Minimierung der Negativwirkungen einer geplanten Bebauung,
- die Planung und Schaffung öffentlicher, naturnaher und gestalteter Grünflächen zur Erholungsnutzung,
- die Begrünung der Straßenräume,
- die Schaffung eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes,
- die Formulierung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eines Plangebietes.

2. Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt

Der Leitfaden ist anzuwenden bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen,

- auch im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB)
- auch vorhabenbezogene Bebauungspläne (§12 BauGB),

Auch bei der Aufstellung von Einbeziehungssatzungen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) findet er Anwendung.

Bebauungsplan	Wohngebiete; GRZ \leq 0,3; Geltungsbereich \leq 2 ha	Sonstige Baugebiete sowie Eingriffsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans	
Schutzgüter	Schutzgüter mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen	Schutzgüter mit geringer, mittlerer und/oder hoher naturschutz- fachlicher Bedeutung betroffen	
Methodik der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	Vereinfachte Vorgehensweise	Regelverfahren	
Bestandserfassung, -bewertung	Erfassung und Bewertung anhand Checkliste (vgl. Abb. 5)	Erfassung und Bewertung des Schutzgutes- Arten und Lebensräume mit der Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) * (vgl. Anlage 1 Liste 1a bis 1c)	
		BNT geringer, mittlere	BNT hoch**
Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	kein gesonderter Aus- gleich erforderlich bei Festlegung geeigneter Maßnahmen (vgl. Abb. 5)	Zuweisung von durchschnittl. Wertpunkten (Abb. 7); Beeinträchti- gungsfaktor \cong GRZ	Wertpunkte gemäß Biotopwertliste BaykompV Beeinträchti- gungsfaktor = 1
		Anwendung Berechnungsformel Abb. 7: Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT x Beeinträchtigungsfaktor	
* andere Schutzgüter können unter Umständen einer verbal-argumentativen Bewertung zu unterziehen sein ** eine flächenscharfe Erfassung, ggf. Kartierung und Bewertung ist erforderlich			

Im Folgenden wird ermittelt, ob eine Ausgleichsverpflichtung für das vorliegende Projekt besteht und ob diese nach dem einfachen Verfahren ermittelt werden kann oder das Regelverfahren Anwendung finden muss.

0 Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	✘	<input type="checkbox"/>
1. Vorhabenstyp	ja	nein
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	<input type="checkbox"/>	✘
1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens:	✘	<input type="checkbox"/>
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	<input type="checkbox"/>	✘
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> ■ Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), ■ Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete ■ Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. 	<input type="checkbox"/>	✘
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: <i>vgl. artenschutzrechtl. Maßnahmen</i>	✘	<input type="checkbox"/>

3. Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4. Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen <i>RRB</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Art der Maßnahmen <i>Eingrünung</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass der Ausgleich nach dem Regelverfahren zu ermitteln ist. U.a. übersteigt die zulässige GRZ den Wert von 0,3.

3. Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der Bauleitplanung

3.1 Bestandserfassung, -bewertung

„Untersuchungsraum mit Blick auf die mit der Planung ermöglichten direkten und indirekten Wirkungen“:

Vorhabensbeschreibung:

Der Markt Geiselwind plant die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Entstehen soll diese Fläche zwischen Holz- und Wasserberndorf. Ziel ist es, weiteren nachgefragten Wohnraum zur Verfügung zu stellen und auch Raum für neuartige Wohnkonzepte (Tiny Houses) anzubieten.

- FNP/Landschaftsplan
Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Geiselwind ist das Plangebiet als Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung dargestellt. Derzeit wird die Fläche als Koppel und Wiesenweg genutzt.
Der Markt Geiselwind hat keinen Landschaftsplan.
- Arten- und Biotopschutzprogramm
Innerhalb des Plangebietes liegen keine bedeutsamen ABSP-Flächen. Lediglich ein Ziel zur Förderung von Trockenlebensräumen ist relevant: Trockenstandorte im Tal der Reichen E-brach (Verbund).
- Artenschutzkartierung
In der Nähe des Plangebietes sind saP-relevante Arten kartiert. Innerhalb des Plangebietes sind keine Funde dargestellt.
- Biotopkartierung
In und an das Plangebiet angrenzend sind keine Biotope kartiert. Ca. 75 m westlich befindet sich das Biotop Nr. 6229-1185-006 Gehölzsäume am Schweißbach bei Holzberndorf
- Bayernatlas¹
 - In der Nähe des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt.
 - In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale.
 - Freizeitwege führen nicht in der Nähe des Plangebietes vorbei.
 - Für den Planbereich sind keine Hochwassergefahren bekannt.
 - Bodenschätzung: SI4V 30/29, SI3V 36/36, SI3V 38/38
 - Tatsächliche Nutzung: Ackerland, Weg
 - Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25)
Mittlerer Keuper Schilfsandstein
Gesteinsbeschreibung Sandstein, schluffig, fein- bis mittelkörnig, grüngrau, rötlich, rötlichbraun, tonig gebunden, selten mergelig; mit Tonsteinschmitzen und -lagen, schluffig, graugrün, blaugrün, rotbraun
 - Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25)
Baugrundtyp:
Mäßig harte Festgesteine, häufig mit Inhomogenitäten
Beispiele für Gesteine Sandstein, Kalkstein mit Zwischenlagen oder Einschaltungen von Ton-/Schluffstein, Mergelstein oder harten Festgesteinen
Mittlere Tragfähigkeit:
hoch bis sehr hoch
Allgemeiner Baugrundhinweis:
häufig verwitterungsempfindlich, z. T. Setzungsunterschiede möglich (qu etwa 12,5 bis 50 MPa in unverwittertem Zustand)
 - Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000

¹ Datenabfrage 12.10.2022 und 04.07.2023

449b Vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet Braunerde-Pseudogley, selten Podsol-Pseudogley aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein)

- FINWeb²
 - Bayernnetz Naturprojekte: Sandverbund zwischen Main und Steigerwald; Feuchtlebensräume im Steigerwaldvorland und mittleren Maintal
 - Potentielle natürliche Vegetation: (Bergseggen-)Hainsimsen- mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald Südlicher Bereich:
Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald
 - Vorkommensgebiete gebietseigene Gehölze: 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken
 - Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut: 12 Fränkisches Hügelland, Produktionsraum 7
 - Naturräumliche Gliederung:
D59 Fränkisches Keuper-Liasland
115-B Steigerwald-Hochfläche

Weitere Informationen zur Datenabfrage sind dem beigefügten Abfragebogen zu entnehmen.

Vor-Ort-Erhebung zur Bestimmung des Ausgangszustandes:

- Vorhandene Biotope mit Biotopwert nach der Biotopwertliste:

V332 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege (land- und forstwirtschaftliche Wege), unbefestigt, bewachsen (Grünwege)	gering	3	Grünweg entlang der KT 49
G11 Intensivgrünland (genutzt)	gering	3	Pferdekoppel
B312 Winterlinde (Einzelbaum) mittlere Ausprägung	mittel	9	Zum Erhalt festgesetzt

² Datenabfrage 26.01.2022



Abbildung 1: Bayernatlas Luftbild, abgerufen und bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH, 02.10.2024

- Vorbelastungen – auch absehbarer:
 - Weitere Nutzung als Pferdekoppel
- Sonstiges
 - Jahresmitteltemperatur 9-10°
 - Mittlere jährliche Niederschlagssummen 801-900 mm/a³

Die „in der Bauleitplanung relevanten Schutzgüter ergeben sich aus den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgütern **Tiere, Pflanzen**, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima- und dem Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt“.

„Die Bedeutung des jeweiligen Schutzguts lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering, mittel und hoch einteilen“. Die Bewertung folgender Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ:

- **Fläche**
 Die Grünlandnutzung (hier Pferdekoppel) innerhalb des Plangebietes muss zur Errichtung des Wohngebietes aufgegeben werden, d.h. die Flächen werden der Landwirtschaft dauerhaft entzogen. Im Jahr 2021 waren 53 ha Wohngebietsfläche in Geiselwind ausgewiesen, d.h. 1,1 %. Die landwirtschaftliche Fläche hat einen Anteil von 43,6 %, 2.126 ha⁴. 3,86 ha Wohngebietsfläche soll neu in Anspruch genommen werden. Somit erreicht der Anteil der Wohngebietsfläche in Geiselwind (mit den innerhalb des Plangebietes gelegenen Ausgleichs- und Grünflächen, Straßenflächen...) einen

³ DWD Bayern 2021, Jahresmitteltemperatur und Mittlere jährliche Niederschlagssummen, Abfrage vom 26.01.2022

⁴ Statistik kommunal 2022 Geiselwind, S.13

Anteil der Gesamtfläche von ca. 1,2 %. Der Eingriff mit einem Verlust von etwa 0,1 % landwirtschaftlicher Fläche ist daher insgesamt als **mittel** zu bewerten.

○ **Boden** SI4V 30/29, SI3V 36/36, SI3V 38/38

Die natürliche Ertragsfähigkeit des vorliegenden Bodens ist als gering einzustufen. Das Rückhaltevermögen für Schwermetalle des anstehenden Bodens ist als gering bis mittel zu bewerten. Das Retentionsvermögen als mittel bis hoch⁵. Die Flächen im Geltungsbereich und zukünftigen Bauflächen sind bisher unversiegelt, daher stellt die vorgesehene Versiegelung (GRZ 0,4) einen mittleren Verlust an natürlichen Bodenfunktionen dar.

Die Bedeutung des Bodens ist in Summe im Geltungsbereich als **gering bis mittel** einzustufen.

● **Wasser**

Oberflächenwasser:

Ein permanent wasserführendes Gewässer ist nicht im oder in der unmittelbaren Nähe des Planungsgebietes vorhanden. Die Reiche Ebrach verläuft 100 m östlich des Plangebietes.

Grundwasser:

Es ist kein Trinkwasserschutzgebiet im Planungsgebiet oder in der Nähe vorhanden. Für den Naturhaushalt, in Bezug auf das Schutzgut Wasser, hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung, da keine Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Durch Versiegelung und Verdichtung wird die Grundwasserneubildung in diesem Bereich beeinträchtigt. Aufgrund der vergleichsweise mittleren Neuversiegelung und auch vor dem Hintergrund, dass das Retentionsvermögen des Bodens hier eine mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit aufweist, ist insgesamt eine **geringe bis mittlere** Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

● **Luft und Klima**

Die jährlichen Niederschläge liegen im Plangebiet 801-900 mm⁶, die mittlere Temperatur liegt bei ca. 9-10 °C⁷. Bäume leisten einen wesentlichen Beitrag gegen die Klimaerwärmung. Bei vorliegendem Vorhaben ist ein einzelnes Obstgehölz entlang der KT 49 im Geltungsbereich vorhanden. Es beeinflusst das globale und auch lokale Klima nicht wesentlich. Ein Verlust an großflächigen kühlenden Vegetationsflächen für den Luftaustausch im geplanten Siedlungsgebiet oder der Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes ist somit nicht gegeben. Die Bauten des Wohngebietes führen zu kleinklimatischen Veränderungen. Beispielsweise heizen sich künstliche Materialien schneller und mehr auf als Natürliche. Durch die geplante Eingrünung und weiteren grünordnerischen Festsetzungen können diese kleinklimatischen Veränderungen minimiert werden. Erhebliche Auswirkungen auf die überörtliche Klimasituation sind aufgrund der Lage des Gebietes dagegen nicht zu erwarten. Die Größe des Baugebietes wird die örtliche Klimasituation voraussichtlich in mittlerem Maße verändern. Insgesamt ist eine **geringe bis mittlere** Beeinträchtigung des Schutzgutes wahrscheinlich.

● **Landschaft**

Das Plangebiet liegt in einer Landschaft, die abwechselnd bewaldete und ackerbauliche Strukturen aufweist. Im unmittelbaren Bereich des Vorhabens liegt eine Kulturlandschaft mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und Siedlungsfläche vor. Die Topographie ist gegenüber der Straße abfallend.

Das Landschaftsbild besitzt keine sonstigen herausragenden Merkmale in diesem Landschaftsteil.

Durch die geplante Wohnbebauung wird das Landschaftsbild verändert. Bauliche Anlagen werden im Allgemeinen dominanter wahrgenommen als natürliche Strukturen.

⁵ Das Schutzgut Boden in der Planung, Bay. Geol. Landesamt und LFU, 2003

⁶ DWD Bayern 2021, Mittlere jährliche Niederschlagssummen, Abfrage vom 26.01.2022

⁷ DWD Bayern 2021, Jahresmitteltemperatur, Abfrage vom 26.01.2022

Da es sich um den Bau eines knapp 4 ha großen Areals handelt, sind die zu erwartenden Auswirkungen als Mittel zu bewerten. Zur Einbindung in die Landschaft ist eine Eingrünung vorgesehen. Damit die Gebäude in einem verträglichen Maße aufragen enthält der Bebauungsplan entsprechende Höhenfestsetzungen. Insgesamt wird von **einer mittleren** Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgegangen.

- **biologischen Vielfalt**

Die biologische Vielfalt ist innerhalb des Plangebietes gering ausgeprägt. Innerhalb der intensiv gepflegten Grünflächen kommen zwar im Vergleich zu monoton eingesäten Ackerflächen eine höhere Anzahl unterschiedlicher Arten vor, die aber im Vergleich zu einer extensiv gepflegten Grünfläche wiederum gering sind. Aufgrund der Nutzung als Pferdekoppel halten sich dort Trittresistente Arten. Insgesamt und vor dem Hintergrund der grünordnerischen Maßnahmen, ist die Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt, auf das gesamte Plangebiet bezogen, als **gering** einzustufen.

- **Wirkungsgefüge**

Es ist nicht zu erwarten, dass sich durch die Wechselwirkungen der einzelnen Belange des Umweltschutzes von den überwiegend als gering bis mittel bewertete Beeinträchtigungen, derart summieren, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Schutzgutes kommen wird. Dies gilt sofern entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Somit sind negative Wechselwirkungen unter den Belangen des Umweltschutzes auszuschließen.

Durch das Vorhaben sind folgende Schutzgüter mit hoher Bedeutung betroffen: Keine

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgt eine Berechnung anhand der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste.

„Reicht die Bedeutung eines BNT allerdings darüber hinaus (z. B. bei Biotopverbundachsen oder Austauschbeziehungen zwischen Habitaten), bedarf es einer ergänzenden verbalargumentativen Bewertung“. Die Berechnung wird in den Folgekapiteln dargelegt.

3.2 Darstellung möglicher Auswirkungen, Ermittlung der Eingriffsschwere

„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: 0,4
Wohngebiet: gering - mittel
- Dauer des Eingriffs:
permanent
- Reichweite der Wirkungen:
Im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzende Flächen
- Betroffenheit der Schutzgüter:
s.o.: gering bis mittel

„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)“, die für das Gewerbegebiet hier auf 0,4 festgesetzt wird.

4. Vermeidung von Beeinträchtigungen

„Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen. Sie können nur gefordert werden, wenn sie gemessen an den mit der Planung verfolgten Zielen zumutbar sind. Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde nicht zur Aufgabe der Planung“.

Liste der im Bauleitplan vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen:

- Erhalt des wertgebenden Einzelbaums
- Pflanzungen auf privaten Grundstücken
- Regenrückhaltung
- Maximale Gebäudehöhe
- Wiederverwendung von Oberboden

5. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Berechnungsformel zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

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

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 = GRZneu – GRZalt)“.

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“.

Durch die in Kapitel 4 genannten Vermeidungsmaßnahmen, die die Beeinträchtigung folgender Schutzgüter verringert:

kann ein Planungsfaktor abgezogen werden. Aufgrund der Abwendung von Beeinträchtigungen von fast allen Schutzgütern und der Qualität der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ist hier ein Abzug eines Planungsfaktors von 6 % gerechtfertigt.

„[...] 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“.

- ➔ **BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste werden mit 0 WP bewertet.**
- ➔ **BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (1-5 WP) werden pauschal mit 3 WP bewertet;**
- ➔ **BNT mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (6-10 WP) werden pauschal mit 8 WP bewertet.**
- ➔ **BNT mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung werden mit den jeweiligen Wertpunkten gem. Biotopwertliste (11 – 15 WP) bewertet.**

Tabelle 1: Eingriffsberechnung

Eingriff [BNT]			* Fläche [m ²]		* GRZ (oder 1)	= Ausgleichsbedarf [WP]
V332 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege (land- und forstwirtschaftliche Wege), unbefestigt, bewachsen (Grünwege)	gering	3	Erhalt			---
		3	32.778	32.778	0,4	39.333,6
						39.333,6 WP
						Planungsfaktor - 5%: - 1.966,7
						37.366,9 WP

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 bei diesem Projekt nicht erkennbar.

(„Ein aus der Abweichung vom Regelfall oder aus der Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaft resultierender zusätzlicher Ausgleichsbedarf wäre sonst für das jeweils betroffene Schutzgut im Umweltbericht zu BEGRÜNDEN und bei der Auswahl, Bewertung und Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen“).

6. Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept sowie Ermittlung des Ausgleichsumfangs und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

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. [...] An dieser Stelle [wird] keine pauschale, sondern eine konkrete flächenscharfe Erfassung der jeweiligen Merkmale und Ausprägungen der BNT vorgenommen [.]“.

Interne Ausgleichsflächen sind möglich, allerdings deckt diese Fläche allein nicht den Ausgleichsbedarf, weshalb noch externe Ausgleichsflächen herangezogen werden müssen.

Ausgangszustand der internen Ausgleichsfläche:

G11 Intensivgrünland (genutzt)	gering	3 WP	4.685 m ²
---------------------------------------	--------	------	-------------------------

Ausgangszustand der externen Ausgleichsfläche FINr. 654 Wasserberndorf:

A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	gering	2 WP	9.432 m ²
---	--------	------	-------------------------



Bayernatlas Plus: © Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, [EuroGeographics](#), Ausgleichsfläche FINr. 654 Wasserberndorf, aufgerufen am 02.10.2024⁸

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 strukturalarmen 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

⁸ abgestimmt am 04.07.2024 mit der uNB

Maßgebend ist der Vergleich des Zustands der Ausgleichsfläche vor (Ausgangszustand) und 25 Jahre Entwicklungszeit nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Prognosezustand)“. Folgende Abweichungen und Sonderfälle sind in der Berechnung grundsätzlich wie folgt zu berücksichtigen:

Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops*	Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit**
26 – 49 Jahre	Abschlag = 1 WP
50 – 79 Jahre	Abschlag = 2 WP
≥ 80 Jahre	Abschlag = 3 WP

* stets vom Ausgangsbiototyp auf der Maßnahmenfläche abhängig
 ** s.a. Arbeitshilfe zur Biotopwertliste - verbale Kurzbeschreibung

Ermittlung Entsiegelungsfaktor	
Art der Entsiegelung (Ausgangszustand)	Entsiegelungsfaktor
Nebenflächen und Straßen mit ungebundener Befestigung, geschottert oder mit wasserdurchlässiger Pflasterdecke <i>Bsp.:</i> <ul style="list-style-type: none"> ■ befestigte Verkehrsfläche ■ befestigter Wirtschaftsweg ■ Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit hohem Versiegelungsgrad ■ versiegelte Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft ■ sonstige versiegelte Freiflächen 	1,5
Asphaltierte oder betonierte Nebenflächen und Straßen <i>Bsp.:</i> <ul style="list-style-type: none"> ■ sonstige versiegelte Freifläche ■ versiegelte Verkehrsfläche ■ versiegelter Wirtschaftsweg 	3

„Für [...] betroffene[...] geschützte[...] Biotope und deren Wiederherstellung und den Waldausgleich ist eine gesonderte Bilanzierung vorzunehmen“.

In der nachfolgenden Berechnung zum Ausgleich sind die o.g. Sonderfälle nicht relevant, weshalb hier weder Zu- noch Abschläge vorgenommen werden.

Berechnungsformel Ausgleich:

$((\text{Maßnahmen (WP)} - \text{Ausgangszustand (WP)}) \times \text{Fläche}) = \text{Umfang des Ausgleichs (WP)}$

Berechnung des Ausgleichs:

Fl.Nr.	Maßnahmen (WP)			Ausgangszu- stand (WP)			Dif- fe- renz WP	Flä- che	= Um- fang des Aus- gleichs (WP)
in- tern	B112: Me- sophiles Gebüsch / Hecken (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel)	mittel	10	G11 Inten- siv- grün- land (ge- nutzt)	gering	3	7	3.815	26.705
in- tern	G212: Mä- ßig extensiv genutztes, artenrei- ches Grün- land	mittel	8	G11 Inten- siv- grün- land (ge- nutzt)	gering	3	5	870	4.350
654	A12 (CEF-Maß- nahme Feldlerche	mittel	4	A11 Inten- siv be- wirt- schafte Äcker ohne oder mit stark ver- armter Sege- talve- geta- tion	gering	3	2	9.432	18.864
									49.919 WP

Maßnahmenübersicht:

Im Folgenden sind grünordnerische Maßnahmen aufgelistet, die die Grundlagen für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes darstellen.

Grünordnerische Maßnahmen auf privater Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Baumpflanzungen

Auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke ist an geeigneter Stelle pro 200 m² Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
(Mindestqualität H. 3xv. 14-16)

Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlicher Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Baumpflanzungen

Baumpflanzungen ohne Standortbindung innerhalb öffentlicher Flächen als Schattenspendender, ungiftiger Laubbaum
(Mindestqualität H. 3xv. 16-18)

Strauchpflanzung

Ungiftige, stachellose heimische Sträucher.
Mindestqualität für Sträucher: vStr. 100-150.

Ansaat

Fräsen des bestehenden Grünlands und Ansaat (Gräser und Kräuter) mit geeignetem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland, Produktionsraum 7

Maßnahmen innerhalb der zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten internen Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Baumpflanzungen

Baumpflanzungen mit etwaiger Standortbindung innerhalb interner Ausgleichsflächen als Allee gemäß Plandarstellung und Pflanzliste.
(Mindestqualität H. 3xv. 16-18)

Strauchpflanzung

Autochthone und artenreiche Strauchpflanzung gem. Artenliste Sträucher.
Mindestqualität für Sträucher: vStr. 100-150.
Es ist ein Pflanzabstand von 1,5 - 2,0 m einzuhalten.

Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland

Fräsen des bestehenden Grünlands und Ansaat einer autochthonen, artenreichen Frischwiese, Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland, Produktionsraum 7
Mahd 1-2x pro Jahr nach dem 15.07, mit Entfernung des Mahdguts
Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide.

Schutz

Die festgesetzten Ausgleichflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten.

Maßnahmen innerhalb der zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten externen Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

CEF – Feldlerche 1 ha

Blüh- und Ackerbrachestreifen:

Blühstreifen aus niedrigwüchsigen Arten mit angrenzendem Ackerbrachestreifen (je 10 m breit, Verhältnis 50:50)

Standortspezifische Saatmischung regionaler Herkunft

- Kein Dünger- und PSM-Einsatz und keine chemische Unkrautbekämpfung
- Keine Mahd oder Bodenbearbeitung, kein Befahren zwischen dem 15.03. und 01.09.
- Pflege Blühstreifen: Mahd mind. alle 2 Jahre mit Mahdgutabfuhr.
- Pflege Ackerbrache: Umbruch spätestens alle 3 Jahre, Standortwechsel spätestens im 3. Jahr

Pflanzgebot

Die erforderlichen baubedingten Ausgleichsflächen sind je nach Baufortschritt funktionsfähig herzustellen. Der zeitliche Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist sicherzustellen.

Pflanzenliste

Unter folgenden Gehölzen besteht u.a. Auswahl:

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche

Obstgehölze:

Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Kulturbirne
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Liste mit einheimischen und standortgerechten Arten erweiterbar.

Sofern Bezugsmöglichkeiten gegeben sind und keine besonderen Standort- oder Gestaltungsanforderungen vorliegen, sind gebietseigene (autochthone) Sorten, Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1, Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken des Bundesamts für Naturschutz, zu verwenden. Gebietseignes Saatgut ist aus der Region 12 Fränkisches Hügelland, Produktionsraum 7 zu beziehen.

7. Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen

„Neben der Vermeidung und dem Ausgleich von Eingriffen sind nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB weitere Umweltbelange abwägungsrelevant, wie etwa der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden, die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Möglichkeiten der Innenentwicklung oder die Begrenzung von Bodenversiegelungen.

Bei der Gewichtung der Belange kommt dem Ziel, mit der Bauleitplanung auch die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern (§ 1 Abs. 5 S. 2 BauGB), ein erhebliches inneres Gewicht zu“.

8. Darstellung oder Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich; ggf. mit Zuordnung

„Neben den Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten in Bauleitplänen, können für den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB auch städtebauliche Verträge oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Die wichtigste Rechtsgrundlage für die Erfüllung von Ausgleichsverpflichtungen stellt dabei § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dar. Sie ermächtigt umfassend zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, ohne diese inhaltlich näher zu bestimmen und zu beschränken.

Die auf Maßnahmen, Handlungs- bzw. Unterlassungspflichten gerichtete Festsetzung kann überlagert werden mit der Ausweisung von Flächen im Bebauungsplan, die sich für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen besonders eignen, wie z.B. Grün- oder Wasserflächen (Nr. 15, 16) und Flächen für die Landwirtschaft und Wald (Nr. 18)“.

Darstellung der Ausgleichsverpflichtung in der vorliegenden Bauleitplanung: Festsetzung der Flächen gemäß dabei § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

9. Umsetzung und rechtliche Sicherung

„Die Umsetzung der Maßnahmen muss nicht zwingend zeitgleich zum Eingriff, sie soll jedoch möglichst zeitnah erfolgen. Die Durchführung der Maßnahmen muss aber rechtlich gesichert sein“.

Geplante Durchführung der Maßnahmen: Maßnahmen auf öffentlicher und privater Grünfläche, sowie in den Ausgleichsflächen (nicht CEF-Flächen) sind zeitgleich zum Eingriff bzw. in der Pflanzperiode nach Beendigung der öffentlichen Erschließung bzw. Bauarbeiten durchzuführen. CEF-Maßnahmen sind vor dem Eingriff funktional herzustellen.

„Flächen, bzw. die jeweiligen Maßnahmen müssen so lange zur Verfügung stehen, solange die erheblichen Beeinträchtigungen des Eingriffes wirken. Der Unterhaltungszeitraum wird im Bebauungsplan festgelegt. Dabei wird unterschieden zwischen dem Zeitraum für die Maßnahmen zur Herstellung und Erreichung des Entwicklungsziels (Herstellungs- und Entwicklungspflege) und – soweit erforderlich – Maßnahmen zu dessen Aufrechterhaltung (Unterhaltungspflege).

Die Festlegung des Zeitraums für die Herstellung, Entwicklung und Unterhaltung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach naturschutzfachlichen Kriterien unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit. Der Zeitraum darf in der Regel 25 Jahre nicht überschreiten“.

Angenommene Herstellungszeit: 1,5 Jahre

Angenommene Entwicklungszeit: 2 Jahre

Unterhaltungszeit: 15 Jahre

„Die Ausgleichsflächen sind soweit erforderlich rechtlich zu sichern. Eine gesonderte Sicherung ist nicht erforderlich, wenn die Flächen im Eigentum der Gemeinde sind oder durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan gesichert werden. Ist dies nicht der Fall, muss spätestens bis zum Satzungsbeschluss die Ausgleichsfläche dinglich gesichert werden“.

Eigentumsverhältnisse der Ausgleichsfläche: Im Eigentum der Gemeinde
Rechtliche Sicherung: s.o. und durch Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10. Meldung zur Erfassung im Ökoflächenkataster / Überwachung

„Für die Meldung wurde vom LfU ein elektronischer Meldebogen entwickelt (https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/flaechenmeldung/ausgleich_ersatz/index.htm). Sie ist unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans unter Verwendung des ausgefüllten elektronischen Formblatts zusammen mit einem Lageplan 1:5.000 oder 1:10.000, vorzugsweise ausschließlich auf elektronischer Weise, dem LfU zuzuleiten“. Dies wird durch die Gemeinde entsprechend veranlasst.

„Die Gemeinden überwachen nach § 4c BauGB in geeigneter Weise die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten“.
Durch das hier untersuchte Vorhaben sind allerdings keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

11. Zusammenfassung

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Bilanzierung:

Ausgleichsflächen gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (von Dez. 2021)

Im Rahmen der Kompensationsberechnung gemäß Leitfaden „Eingriffs- und Ausgleichsregelung“ wurde für das Plangebiet ein Bedarf an Ausgleichsflächen von ca. **37.366,9 WP** errechnet.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden, durch Aufwertung gemäß o.g. Leitfaden und Biotopwertliste Bayern, innerhalb des Geltungsbereichs der Wohnbebauung (31.055 WP) und auf externen Ausgleichsflächen auf der Gemarkung Wasserberndorf Fl.Nr. 654 (18.864 WP) bereitgestellt.

Somit kann der Markt Geiselwind dem **Ökokonto voraussichtlich noch 12.191 WP** in einem gesonderten Antragsverfahren gutschreiben lassen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich und berücksichtigt. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen somit sehr wahrscheinlich nicht ausgelöst.

Würzburg, 02.10.2024

Bearbeitung: A. Röser
(B. Eng. Landschaftsarchitektur + M. Eng. Umweltmanagement und Stadtplanung)

Geprüft: Trapp

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail info@r-auktor.de | Web www.r-auktor.de

Datenabfrage – Geis21_0002, Sandhöhe

Abfrage vom 26.01.2022	Bayernatlas Kategorie	Planungsrelevant	Informationen
	Geobasisdaten -Kartenblatt-schnitte		
X	Blattschnitt TK25		6229
	Planen und Bauen -Regional-planung		
X	Punktuelle Festlegung Verkehr		/
X	Trassenfestlegung Verkehr		/
X	Biotopverbundsystem, Wanderkorridore		/
X	Trenngrün		/
X	Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung		/
X	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet		/
X	Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung		/
X	Vorranggebiet für Wasserversorgung		/
X	Vorranggebiet für Hochwasserschutz		/
X	Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze		/
X	Vorranggebiet für Bodenschätze		/
X	Vorranggebiet für Windenergienutzung		/
X	Vorbehaltsgebiet für Windenergienutzung		/
X	Regionaler Grünzug		/
	Planen und Bauen -Denkmal-daten		
X	Landschaftsprägendes Denkmal		/
X	Ensemble		/
X	Bodendenkmal		/
X	Baudenkmal		/
	Umwelt - Natur		
X	Naturwälder		/
X	Vogelschutzgebiete		/
X	Naturschutzgebiete		/
X	Naturparke		Steigerwald
X	Ökoflächenkataster		/
X	Nationalparke		/
X	Landschaftsschutzgebiete		Östl. hinter KT49 LSG-00569.01

			LSG innerhalb des Naturparks Steigerwald (ehemals Schutzzone)
X	Fauna-Flora-Habitat Gebiete		/
X	Biosphärenreservate		/
X	Biotopkartierung (Stadt)		/
X	Biotopkartierung (Flachland)		/
	Umwelt - Lärm		
X	Lärm an Hauptverkehrsstraßen – Pegelraster LDEN		56/57 dB(A)
X	Lärm an Hauptverkehrsstraßen – Pegelraster LNight		50 dB(A)
X	11.1.1.1 Lärm in Ballungsräumen - Schienenwege - Pegelraster LDEN		/
X	11.1.1.2 Lärm in Ballungsräumen - Schienenwege - Pegelraster LNight		/
X	11.1.1.3 Lärm in Ballungsräumen - Straßenverkehr - Pegelraster LDEN		/
X	11.1.1.4 Lärm in Ballungsräumen - Straßenverkehr - Pegelraster LNight		/
	Umwelt - Wasser		
X	Einzugsgebiete der Wasserversorgung		/
X	Gewässerstrukturkartierung der Fließgewässer		/
X	Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände		/
X	Heilquellenschutzgebiete in Bayern		/
X	Trinkwasserschutzgebiete in Bayern		/
	Umwelt - Geologie/Boden		
X	Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25)		Mittlerer Keuper Schilfsandstein Gesteinsbeschreibung Sandstein, schluffig, fein- bis mittelkörnig, grüngrau, rötlich, rötlichbraun, tonig gebunden, selten mergelig; mit Tonsteinschmitzen

			und -lagen, schluffig, graugrün, blaugrün, rotbraun
X	Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25)		<p>Baugrundtyp Mäßig harte Festgesteine, häufig mit Inhomogenitäten Beispiele für Gesteine Sandstein, Kalkstein mit Zwischenlagen oder Einschaltungen von Ton-/Schluffstein, Mergelstein oder harten Festgesteinen</p> <p>Mittlere Tragfähigkeit hoch bis sehr hoch Allgemeiner Baugrundhinweis häufig verwitterungsempfindlich, z. T. Setzungsunterschiede möglich (qu etwa 12,5 bis 50 MPa in unverwittertem Zustand)</p>
X	Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000		449b Vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet Braunerde-Pseudogley, selten Podsol-Pseudogley aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein)
	Freizeit - Freizeit in Bayern		
X	Bayernnetz für Radler		/
X	Radwege		/
X	Wanderwege		/
	Naturgefahren - Hochwasser		
	Wassersensibler Bereich		/
X	Hochwassergefahrenflächen HQhäufig		/
X	Hochwassergefahrenflächen HQ100		/
X	Hochwassergefahrenflächen HQextrem		/
	Naturgefahren - Georisiken		
X	GEORISK – Punktobjekte		/
X	GEORISK – Anbruchbereiche		/
X	GEORISK – Ablagerungsbereiche		/

X	Gefahrenhinweisbereich Steinschlag/Blockschlag mit Walddämpfung		/																						
X	Gefahrenhinweisbereich Steinschlag/Blockschlag ohne Walddämpfung und Felssturz		/																						
X	Gefahrenhinweisbereich tiefreichende Rutschungen		/																						
X	Gefahrenhinweisbereich Rutschanfälligkeit		/																						
X	Gefahrenhinweisbereich Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche		/																						
X	Gefahrenhinweisbereich Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche im Extremfall		/																						
X	Gefahrenhinweisbereich Erdfälle/Dolinen		/																						
X	Gefahrenhinweisbereich großflächige Senkungsgebiete		/																						
	Bayernatlas Plus – weitere Daten der BVV																								
X	Bodenschätzung		<table border="1"> <tr> <td>Kulturart</td> <td>Ackerland(A)</td> </tr> <tr> <td>Bodenart</td> <td>Anlehmiger Sand(SI)</td> </tr> <tr> <td>Zustands- / Bodenstufe</td> <td>Zustandsstufe(4)</td> </tr> <tr> <td>Entstehungsart/ Klimastufe/ Wasserhältnisse</td> <td>Verwitterung (V)</td> </tr> <tr> <td>Boden-/ Grünlandgrundzahl</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Acker-/ Grünlandzahl</td> <td>29</td> </tr> <tr> <td>Sonstige Angaben</td> <td></td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>Kulturart</td> <td>Ackerland(A)</td> </tr> <tr> <td>Bodenart</td> <td>Anlehmiger Sand(SI)</td> </tr> <tr> <td>Zustands- / Bodenstufe</td> <td>Zustandsstufe(3)</td> </tr> <tr> <td>Entstehungsart/ Klimastufe/ Wasserhältnisse</td> <td>Verwitterung (V)</td> </tr> </table>	Kulturart	Ackerland(A)	Bodenart	Anlehmiger Sand(SI)	Zustands- / Bodenstufe	Zustandsstufe(4)	Entstehungsart/ Klimastufe/ Wasserhältnisse	Verwitterung (V)	Boden-/ Grünlandgrundzahl	30	Acker-/ Grünlandzahl	29	Sonstige Angaben		Kulturart	Ackerland(A)	Bodenart	Anlehmiger Sand(SI)	Zustands- / Bodenstufe	Zustandsstufe(3)	Entstehungsart/ Klimastufe/ Wasserhältnisse	Verwitterung (V)
Kulturart	Ackerland(A)																								
Bodenart	Anlehmiger Sand(SI)																								
Zustands- / Bodenstufe	Zustandsstufe(4)																								
Entstehungsart/ Klimastufe/ Wasserhältnisse	Verwitterung (V)																								
Boden-/ Grünlandgrundzahl	30																								
Acker-/ Grünlandzahl	29																								
Sonstige Angaben																									
Kulturart	Ackerland(A)																								
Bodenart	Anlehmiger Sand(SI)																								
Zustands- / Bodenstufe	Zustandsstufe(3)																								
Entstehungsart/ Klimastufe/ Wasserhältnisse	Verwitterung (V)																								

			Boden-/Grünland-36 grundzahl Acker-/Grünland-36 zahl Sonstige Angaben
			Kulturart Ackerland(A) Bodenart Anlehmgiger Sand(SI) Zustands- Zustands- / Boden- stufe(3) stufe Entste- Verwitterung hungsart/ Klima- (V) Klima- stufe/ Wasser- verhält- nisse
			Boden-/Grünland-38 grundzahl Acker-/Grünland-38 zahl Sonstige Angaben
X	Tatsächliche Nutzung		Ackerland; Weg

Abfrage vom 26.01.2022	FinWeb Kategorie	Planungsrelevant	Informationen
	Arten und Biotopschutz - Wiesenbrüterkulisse		
X	Wiesenbrüterkulisse		/
X	Feldvogelkulisse		/
X	Bayernnetz Naturprojekte		Sandverbund zwischen Main und Steigerwald; Feuchtlebensräume im Steigerwaldvorland und mittleren Maintal
X	ABSP-Punkte und Flächen		675-115-B Steigerwald-Hochfläche Z: Trockenstandorte im Tal der reichen Ebrach (Verbund)
	Vegetation; Naturräume		
X	Potentielle natürliche Vegetation		(Bergseggen-)Hainsimsen- mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald Südlicher Bereich:

			Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald
X	Vorkommensgebiete gebiets-eigene Gehölze		5. 1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches
X	Ursprungsgebiete gebietsei-genes Saatgut		12 Fränkisches Hügel-land, Produktionsraum 7
X	Naturräumliche Gliederung		D59 Fränkisches Keuper-Liasland; 115-B Steiger-wald-Hochfläche
	Forst		
X	Waldfunktionskarte		/
	Geologie, Boden, Relief		
X	Moorbodenkarte		/
	Wasser		
X	Gewässerrandstreifen -ste-hende Gewässer		/
X	Gewässerrandstreifen - Fließ-gewässer		/
	Verkehr		
X	Unzerschnittene verkehrs-arme Räume		C
	Kartengitter		
X	Kartengitter TK25-Quadranten		6229-1

Abfrage	vom	ABuDIS 3.0	Planungsrelevant	Informationen
26.01.2022				
X		Landkreis Kitzingen Gemeinde Geiselwind		/

Abfrage	vom	DWD Bayern Mittlere Tempe-ratur 2021	Planungsrelevant	Informationen
26.01.2022				
X		Jahresmitteltemperatur		9-10°

Abfrage	vom	DWD Bayern Mittlere Tempe-ratur 2021	Planungsrelevant	Informationen
26.01.2022				
X		Mittlere jährliche Nieder-schlagssummen		801-900 mm