

Eingriffsregelung der Bauleitplanung

Vorhaben: 2. Änderung Bebauungsplan
Sondergebiet
"Freizeitgebiet III"
Markt Geiselwind

Auftraggeber:

Freizeit-Land Geiselwind
Wiesentheider Str. 25
96160 Geiselwind

Bearbeitung: Lennard Wintjen (B. Sc. Waldwirtschaft und Umwelt)

Stand: November 2025

1. Beschreibung des Vorhabens

Der Markt Geiselwind plant die 2. Änderung des Bebauungsplanes Freizeitgebiet III in Geiselwind (Abb.1). Dabei sollen weite Teile des Gebietes so geändert werden, dass Flächen, die bisher als Wasserfläche, Grünfläche und zur Anlage einer Streuobstwiese festgelegt waren, zu Sondergebiet umgeplant werden. In diesen Sondergebieten ist als Nutzung eine weitgehende Versiegelung bzw. Befestigung zulässig. Zusätzlich sollen drei der vier bestehenden Teiche verfüllt werden und lediglich als neuangelegter Bachlauf verbleiben. Über diesem Bach soll die Errichtung von Wohnbungalows in Pfahlbauweise zulässig sein.

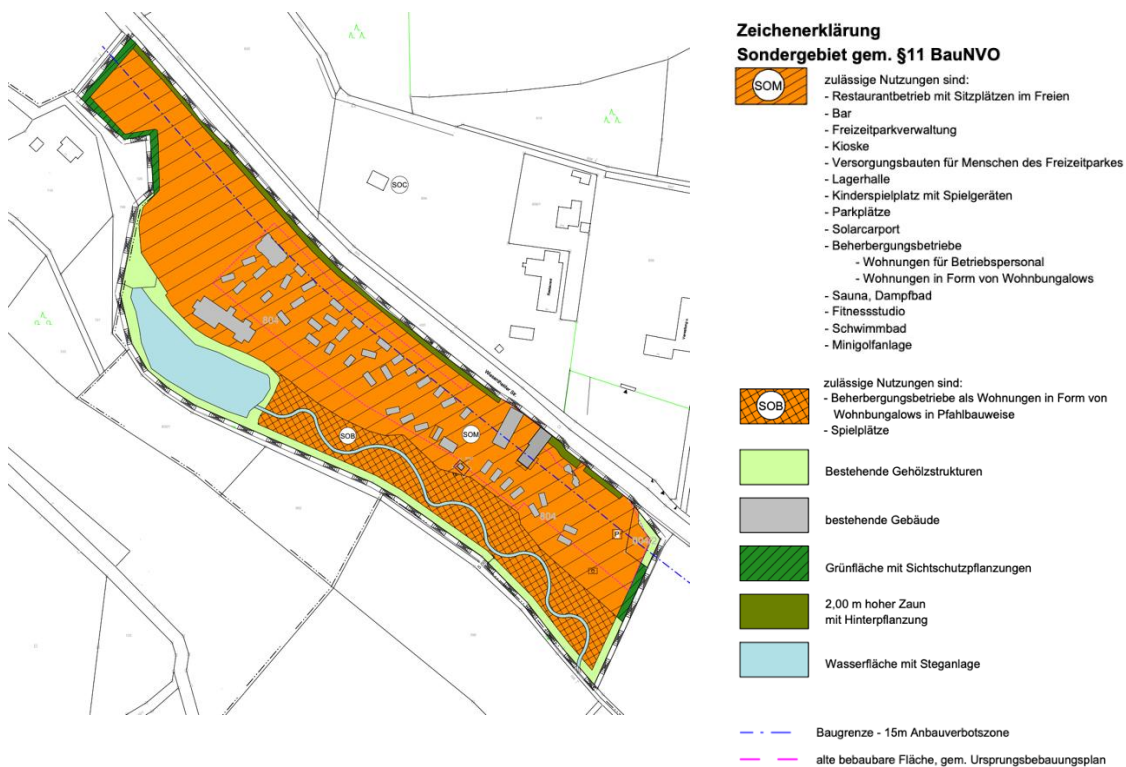


Abbildung 1: 2. Änderung Bebauungsplan Sondergebiet "Freizeitgebiet iii"; Quelle: Ingenieurbüro Brändlein.

1. Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
B116 Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte	7.674	7	0.4	21.487
K122 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	791	6	0.4	1.898
B312 Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung	504	9	0.4	1.814
B211 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen,	576	6	0.4	1.382

standortgerechten Arten junge Ausprägung				
B212 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlere Ausprägung	542	10	0.4	2.168
B431 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland - , junge Ausbildung	2.940	2*+1** = 3	1***	8.840
G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland****	1.367	6	0.4	3.280
G221 Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt)	485	9	0.4	1.746
R123 Großröhrichte oder Verlandungsbereiche, Sonstige Wasserröhrichte	2.070	11	1	22.770
R22 Kleinröhrichte eutropher Gewässer	267	11	1	2.937
P32 Sport- Spiel und Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad	333	2	0.4	266
S22 Sonstige naturfremde bis künstliche Stillgewässer	1.382	2	0.4	1.105
P431 Ruderalflächen im Siedlungsbereich, vegetationsarm / -frei	155	2	0.4	124
P432 Ruderalflächen im Siedlungsbereich, mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren	3.072	4	0.4	4.915
Summe	22.158 m²			74.712
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
-	-			0%
Summe (max. 20%)				0%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				74.712
*8 WP (B431) – 6 WP (G211) = 2 WP				
** Timelag: Aufschlag für durch Verzögerung des Ausgleichs und damit Verlängerung der Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops.				
*** vollständig zu ersetzen aus vergangener Planung des Sondergebietes „Freizeitgebiet III“				
****angenommene Vegetation vor Überbauung				

2. Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Herstellung mehrerer Biotop-Teiche: Auf Fl.Nr. 118 (Gemarkung Gräfenneuses) im Bereich der Fischerei-Teiche existiert ein kleiner Teich und ein Becken die früher als teilweise zur Fischeaufzucht gedient hatte (Anhang). Teich und Becken eignen sich optimal, um für Amphibienarten wie *Rana esculenta* und *Rana ridibunda* den wegfallenden Lebensraum zu ersetzen. Die Ufer des Teiches sind leicht abzuflachen und mit Kleinröhrichten (z.B. mit Flut-Schwaden, Pfeilkraut, Tannenwedel, Igelkolben usw.) zu bepflanzen. Gleiches gilt für das Becken. Die Aufwertung des Beckens soll zusätzlich in seiner Form und Oberflächengestaltung

so ausgeführt werden, dass dieses sich in die umgebende Landschaft einfügt und den Charakter eines naturnahen Tümpels aufweist. Beide Gewässer sind frei von Fischen zu halten. Falls möglich ist die Durchströmung zu reduzieren bzw. vollständig einzustellen. Im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen entfernte Gehölze sind durch gebietseigene Gehölze wie Hängebirke (*Betula pendula*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) und Fahl-Weide (*Salix rubens*) nachzupflanzen. Mit den beiden größeren Teichen ist ähnlich zu verfahren. Hier sollen zwei bedingt naturnahe Stillgewässer mit einem Großröhricht-Gürtel (z.B. aus Rohrkolben, Wasser-Schwaden, Rohrglanzgras, Kalmus usw.) entstehen. Hier wird aufgrund der mangelnden Umsetzbarkeit davon abgesehen diese fischfrei zu halten.

Herstellung einer Streuobstwiese: Auf Flurstück Nr. 324/1, Gemarkung Geiselwind soll im südlichen Bereich über die Jahre ein Streuobstbestand mittlerer Ausbildung entstehen. Es sind bevorzugt alte, regionale zu pflanzen, um die genetische Vielfalt und das landschaftstypische Erscheinungsbild zu fördern. Die Pflanzung erfolgt mit Hochstämmen, da diese eine längere Lebensdauer besitzen als andere Wuchsformen und durch ihre Struktur einen hohen ökologischen Wert bieten. Empfohlene Arten sind z. B. Apfel (Jakob Fischer, Gravensteiner, Boskoop), Birne (Gute Luise, Köstliche von Charneux) und Zwetschge (Hauszwetschge). Zur Anlage der Streuobstwiese ist die Herstellung einer fruchtbaren Oberbodenschicht notwendig. Der Oberboden wird hierzu in ausreichender Mächtigkeit neu eingebracht.

Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	S22	Sonstige naturfremde bis künstliche Stillgewässer	3	R22	Kleinröhrichte (i.d.R. Röhrichte aus Arten mit einer Wuchshöhe von <70 cm)-eutropher Gewässer (z.B. mit Flut-Schwaden, Pfeilkraut, Tannenwedel, Igelkolben usw.)	11	302	8	0	2.416
2	S22	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten- junge Ausprägung	6	R122	Kleinröhrichte (i.d.R. Röhrichte aus Arten mit einer Wuchshöhe von <70 cm)-eutropher Gewässer (z.B. mit Flut-Schwaden, Pfeilkraut, Tannenwedel, Igelkolben usw.)	11	35	5	0	175

3	B211	Sonstige naturfremde bis künstliche Stillgewässer	3	R123	Großröhrichte (i.d.R. Röhrichte aus Arten mit einer Wuchshöhe von >70 cm) -Sonstige Wasserröhrichte (z.B. aus Rohrkolben, Wasser-Schwaden, Rohrglanzgras, Kalmus usw.)	11	5.630	8	0	45.040
4	B211	Sonstige naturfremde bis künstliche Stillgewässer	3	S132	Eutrophe Stillgewässer -bedingt naturnah	8*	4.471	5	0	22.355
5	P423	Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren	4	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland -, mittlerer bis alter Ausbildung	9*	380	5	0	1.900
6	O7	Bauflächen und Baustelleneinrichtungenflächen (Rohbodenstandorte)	1	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland -, mittlerer bis alter Ausbildung	9*	370	8	0	2.970
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										74.856
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang										74.856
Summe Ausgleichsbedarf										74.712
Differenz										+ 144
*ggf. unter Berücksichtigung Timelag										
**30 m ² x 16 n										

Durch die vorgesehenen Kompensationen (**74.856 Wertepunkte**) werden die zu kompensierende Wertepunkte (**74.712 Wertepunkte**), im Rahmen der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen somit nicht nur vollständig, sondern in einem darüberhinausgehenden Umfang kompensiert.

3. Literatur

BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR LANDWIRTSCHAFT (2025): Streuobst erhalten - pflegen – nutzen

STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2014): Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2014): Kompensationsverordnung (BayKompV) Arbeitshilfe zur Biotopwertliste – verbale Kurzbeschreibung

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