

Stadt: Arnstein
Stadtteil: Gänheim
Kreis: Main-Spessart

30.07.2024



Integrierte Grünordnung Bebauungsplan für das Sondergebiet „SO Soziale Anlagen und Sport Gänheim“

Vorentwurf

Begründung zur Grünordnung

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Arn22-0002

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.....	13
4.	Vermeidung von Beeinträchtigungen	13
5.	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors	14
6.	Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept sowie Ermittlung des Ausgleichsumfangs und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen.....	17
7.	Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen.....	23
8.	Darstellung oder Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich; ggf. mit Zuordnung	23
9.	Umsetzung und rechtliche Sicherung	23
10.	Meldung zur Erfassung im Ökoflächenkataster / Überwachung	24
11.	Zusammenfassung	25

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:

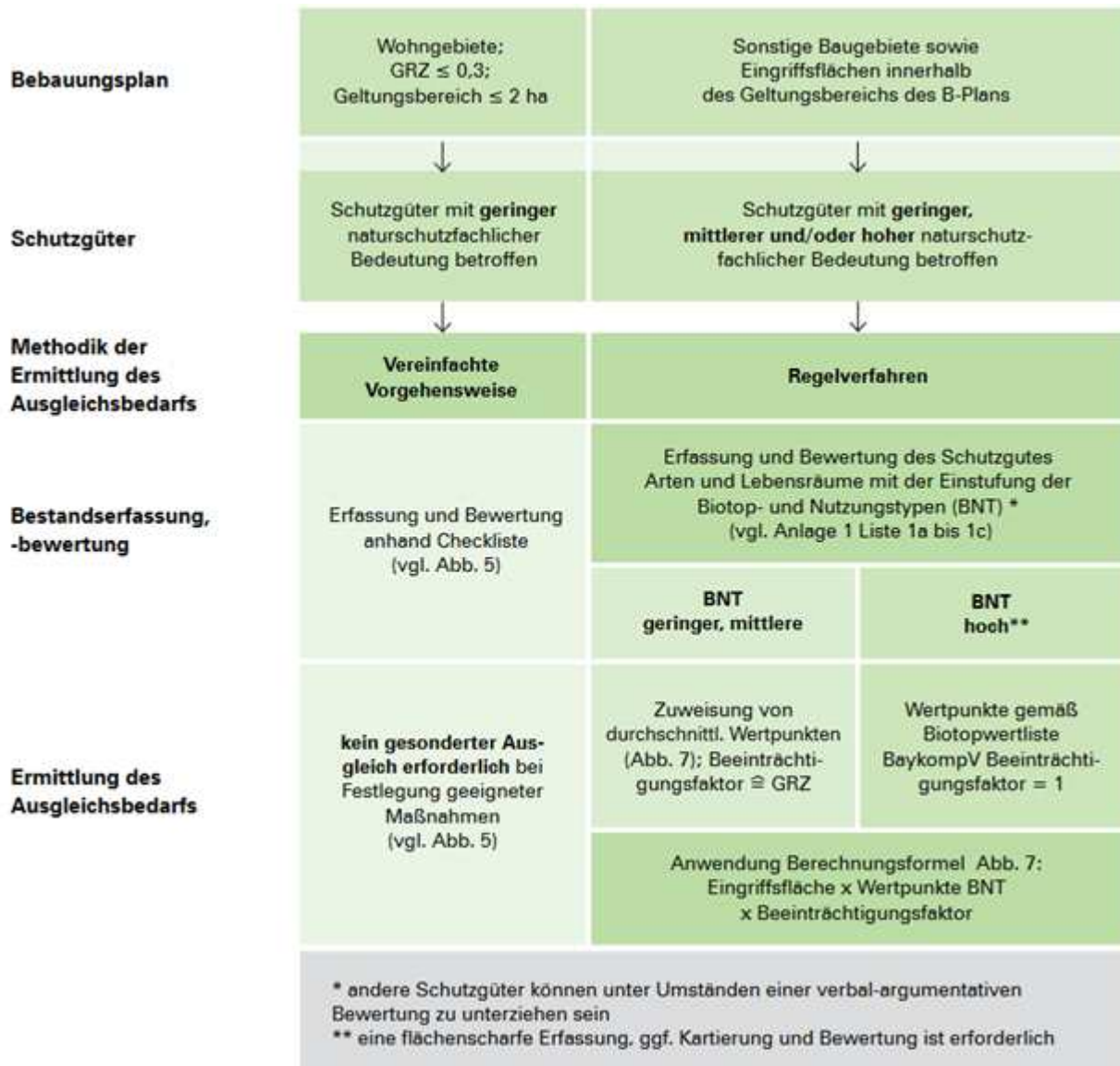
- Die weitgehende Erhaltung von Grünbeständen,
- der Schutz von gesetzlich geschützten Biotopen sowie weiterer hochwertiger Flächen,
- die Minimierung der Negativwirkungen einer geplanten Bebauung,
- die Planung und Schaffung öffentlicher, naturnaher und gestalteter Grünflächen zur Erholungsnutzung,
- 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.



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: <i>Sondergebiet Soziale Anlagen und Sport</i>	<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>Ausgleichsfläche</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 <i>Einbeziehung Bestand</i>	✘	<input 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 type="checkbox"/>
4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	✘	<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>Wasserdurchlässige Beläge</i>	✘	<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 type="checkbox"/>
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	✘	<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 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>Dach- und Fassadenbegrünung, ...</i>	✘	<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.

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:

Die Stadt Arnstein plant die Ausweisung eines Sondergebietes für Soziale Anlagen und Sport gemäß § 11 BauNVO. Entstehen soll dieses im Stadtteil Gänheim auf Fl.Nr. 1355 und die dazugehörigen Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 1375. Ziel ist es, die bestehende Nachfrage vorwiegend nach einem Kindergarten und attraktiven Freisportflächen vor Ort zu decken.

- FNP/Landschaftsplan
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Arnstein ist das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport dargestellt. Derzeit wird die Fläche als Freizeitsportanlage genutzt.
Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, ist es erforderlich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB den rechtswirksamen Flächennutzungsplan vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu ändern, um die weitere Zweckbestimmung soziale Anlagen aufzunehmen und die Ausgleichsfläche darzustellen. Dies geschieht in einem eigenständigen Verfahren, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Nach Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan dann, gemäß § 8 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauGB, gewährleistet. Die Stadt Arnstein hat keinen Landschaftsplan.
- Arten- und Biotopschutzprogramm
Innerhalb des Plangebietes liegen keine bedeutsamen ABSP-Flächen.
- Biotopkartierung
Nördlich: 6026-1014-006 Wern mit Gewässer begleitenden Auwaldsäumen um Gänheim, Auwälder / 91E0 (60 %), Natürliche und naturnahe Fließgewässer / kein LRT (40 %), Anteil Schutz Par. 30 Art.23 100
- Bayernatlas¹
 - Wanderwege: Fränkischer Marienweg und Stadt Arnstein - schwarz auf gelb Ammonit (Weg 3/Binsbacher Pfad)
 - Radwege: Wern-Radweg
 - Landkreis Main-Spessart - Wegenetz des Landkreises
 - Bodenschätzung: L4Lö 70/67, L3Lö 74/74, L3AI 76/76
 - Tatsächliche Nutzung: Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, Fließgewässer, unkultivierte Fläche (Graben), Straßenverkehr, Weg
 - Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25)
Westen:
Geologische Einheit: Löß oder Lößlehm
Gesteinsbeschreibung: Schluff, feinsandig, karbonatisch oder Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei
Osten:
Geologische Einheit: Oberer Muschelkalk
Gesteinsbeschreibung: Kalk-, Mergel- u. Tonstein; nach SE zunehmend Dolomitstein, sandig u. Sandstein
 - Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25)
Westen:
Baugrundtyp: Bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert

¹ Datenabfrage 24.07.2024

Allgemeiner Baugrundhinweis: wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar

Osten:

Baugrundtyp: Bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen

Allgemeiner Baugrundhinweis: wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar

- Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000

Westen:

Boden 507b: Vorherrschend Parabraunerde, gering verbreitet Braunerde aus Schluff bis Lehm (Lösslehm) über (skelettführendem) (Carbonat-)Schluff bis Ton bis Tonschutt (Kalk-, Mergelstein); gering verbreitet über Kalkstein

Osten:

Boden 12c: Fast ausschließlich kalkhaltiger Kolluvisol (pseudovergleyt) aus (grusführendem) Schluff bis Lehm (Kolluvium)

- FINWeb²

- Bayernnetz Naturprojekte: 611 Lebensräume auf Kalkstandorten MSP
- Potentielle natürliche Vegetation:
 - Westen:
 - Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald
 - Osten:
 - Typischer Waldmeisterbuchenwald
 - Norden:
 - Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald
- Vorkommensgebiete gebietseigene Gehölze: 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken
- Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut: 11 Südwestdeutsches Bergland
- Naturräumliche Gliederung:
 - D56 Mainfränkische Platten
 - 135 Wernlauerplatte
 - 135-B Wellenkalkgebiete der Wern-Lauer-Platte mit Werngrund

Weitere Informationen zur Datenabfrage sind dem beigefügten Abfragebogen zu entnehmen.

² Datenabfrage 24.07.2024

Vor-Ort-Erhebung zur Bestimmung des Ausgangszustandes:

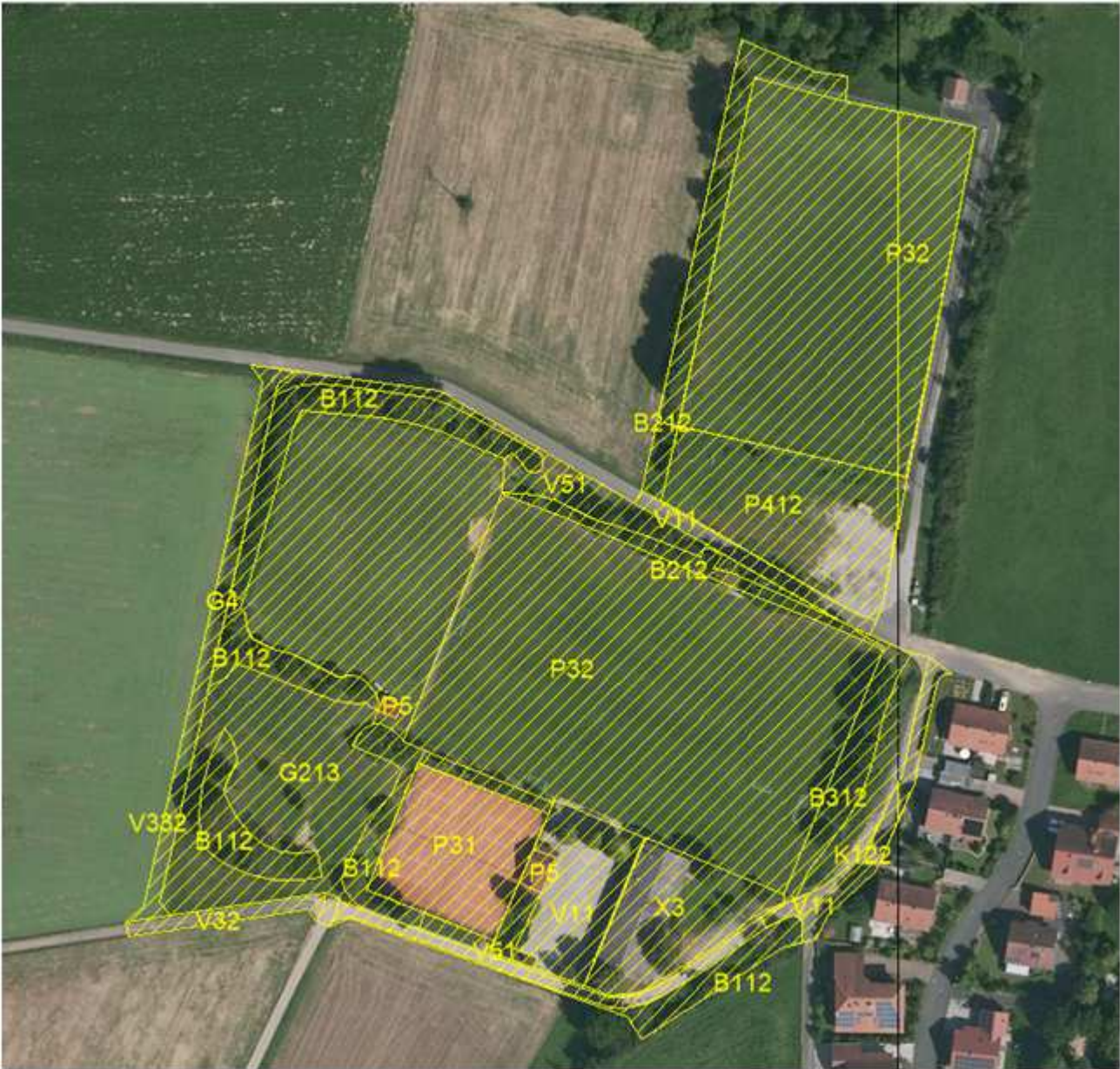


Abbildung 1: Open Data Bayern DOP20, bearbeitet Auktor Ing. GmbH, 30.07.2024

- Vorhandene Biotope mit Biotopwert nach der Biotopwertliste und Darstellung im Bestandsplan:

B112 mesophile Gebüsche / Hecken (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel)	mittel	10	8
B212 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten – mittlerer Ausprägung	mittel	10	8

B312 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (inkl. Alleen)	mittel	9	8
G213 Artenarmes Extensivgrünland (z. B. Rotschwengel-Rotstraußgras-Wiesen oder Weiden)	mittel	8	8
G4 Tritt- und Parkrasen (mit hoher Schnittfrequenz und/oder Trittbelastung)	gering	3	3
K122 mäßig artenreiche Säume und Staudenflure, frischer bis mäßig trockener Standorte	mittel	6	8
P32 Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit hohem Versiegelungsgrad	keine	0	0
P32 Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad	gering	2	3
P412 Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft (z.B. Fahrsilo, Schutt- oder Lagerplatz, Fotovoltaikfläche, Windkraftanlage - teilversiegelt)	gering	1	3
P5 Sonstige versiegelte Freiflächen	keine	0	0
V11 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt	keine	0	0
V32 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege (land- und forstwirtschaftliche Wege), befestigt	gering	1	3

V332 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege (land- und forstwirtschaftliche Wege), unbefestigt (Grünwege und Wege mit offenem Boden), bewachsen	gering	3	3
V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (z.B. auf Böschungen und weiteren Nebenflächen)	gering	3	3
X3 Sondergebiete (inkl. typischer Freiräume)	gering	2	3

- Vorbelastungen – auch absehbarer:
 - Sportplatz-Nutzung
- Sonstiges
 - Jahresmitteltemperatur 10-12°
 - Mittlere jährliche Niederschlagssummen 400-800 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 Fläche wird bereits als Sondergebiet genutzt. Hier soll die Nutzung Sport um soziale Anlagen erweitert und konzentriert werden, d.h. vorhandene, bereits ähnlich genutzte Flächen werden im Sinne der Nachhaltigkeit zukünftig optimiert und somit der Flächenverbrauch reduziert. Der Eingriff ist daher insgesamt als **gering** zu bewerten.
- **Boden**
Die natürliche Ertragsfähigkeit des vorliegenden Bodens ist als hoch (- sehr hoch) einzustufen. Das Rückhaltevermögen für Schwermetalle des anstehenden Bodens ist ebenfalls als hoch zu bewerten. Das Retentionsvermögen ist überwiegend als mittel zu deklarieren⁴. Die Flächen sind bisher bereits teilweise versiegelt bzw. für eine intensive Nutzung hergerichtet. Die vorgesehene erweiterte Versiegelung stellt dennoch einen Verlust an natürlichen Bodenfunktionen dar, wenn auch nur in geringem Maße.
Die Bedeutung des Bodens ist in Summe im Geltungsbereich als **mittel** einzustufen.

³ BayKis, Jahresmitteltemperatur und Mittlere jährliche Niederschlagssummen, Abfrage vom 23.07.2024

⁴ Das Schutzgut Boden in der Planung, Bay. Geol. Landesamt und LFU, 2003

- **Wasser**
Oberflächenwasser:
Ein permanent wasserführendes Gewässer, die Wern, ist nördlich des Planungsgebietes vorhanden. Hieran grenzen allerdings keine Bauflächen, sondern nur Ausgleichsflächen an.
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 im ausgewiesenen Baubereich beeinträchtigt. Durch die Rückhaltung und Wiederverwendung wird das Wasser weitgehend wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Auch vor dem Hintergrund, dass das Retentionsvermögen des Bodens hier nur eine mittlere Leistungsfähigkeit aufweist, ist insgesamt eine **geringe** Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erwarten.
- **Luft und Klima**
Die jährlichen Niederschläge liegen im Plangebiet 400-800 mm⁵, die mittlere Temperatur liegt bei ca. 10-12 °C⁶. Als bereits mit Bebauung bestandene Fläche, bzw. intensiv gepflegte Grünfläche übernimmt das Plangebiet keine bzw. nur eine geringe kühlende Funktion. Ein Verlust an kühlenden Vegetationsflächen für den Luftaustausch im geplanten Siedlungsgebiet oder der Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes ist nicht gegeben. Die Gebüsche und Heckenstrukturen sind überwiegend zum Erhalt festgesetzt. Die Erweiterung und Verdichtung des Sondergebietes führt zu kleinklimatischen Veränderungen. Beispielsweise führen die künstlichen Materialien der Gebäude zu einer Aufheizung. Durch die Verwendung heller Farbtöne oder Dach- und Fassadenbegrünungen können diese kleinklimatischen Veränderungen minimiert werden. Erhebliche Auswirkungen auf die überörtliche Klimasituation sind aufgrund der Ausstattung, Lage und Größe des Gebietes und der Umgebung dagegen nicht zu erwarten. Insgesamt ist eine **geringe** 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 vor. Die Topographie im Plangebiet ist bewegt – zum Ausgleich von Höhenunterschieden sind Böschungen angelegt.
Das Landschaftsbild besitzt keine sonstigen herausragenden Merkmale in diesem Landschaftsteil.
Durch die geplante Erweiterung und Nachverdichtung der Sondergebietsfläche wird das Landschaftsbild verändert. Bauliche Anlagen werden im Allgemeinen dominanter wahrgenommen als natürliche Strukturen. Zur Einbindung in die Landschaft ist daher im Westen eine artenreiche Eingrünung vorgesehen. Im Süden soll eine Fassadenbegrünung entstehen. Damit die Gebäude in einem verträglichen Maße aufragen enthält der Bebauungsplan entsprechende Höhenfestsetzungen. Insgesamt wird von einer **geringen** Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgegangen.
- **biologischen Vielfalt**
Die biologische Vielfalt ist innerhalb des Plangebietes gering bis mittel ausgeprägt. Innerhalb der bebauten oder als Sportflächen genutzten Bereichen eine geringe Anzahl unterschiedlicher Arten vor, die aber im Vergleich zu einer extensiv gepflegten Grünfläche wiederum gering sind. Insgesamt und vor dem Hintergrund der Erhaltungsmaßnahmen und weiteren grünordnerischen Maßnahmen, ist die

⁵ BayKis, Mittlere jährliche Niederschlagssummen, Abfrage vom 23.07.2024

⁶ BayKis, Jahresmitteltemperatur, Abfrage vom 23.07.2024

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: 0,8
Sondergebietsfläche für soziale Anlagen und Sport: mittel
- Dauer des Eingriffs:
permanent
- Reichweite der Wirkungen:
Im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzende Flächen
- Betroffenheit der Schutzgüter:
s.o.: gering

„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 Sondergebiet hier auf 0,8 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 von einigen Grünstrukturen

- Randliche Begrünung
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Rückhaltung
- Wasserdurchlässige Beläge
- Maximale Gebäudehöhe
- Regelung Abgrabungen und Auffüllungen
- Verwendung von Oberboden
- Baumpflanzungen

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 = $\text{GRZ}_{\text{neu}} - \text{GRZ}_{\text{alt}}$)“.

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: Wasser, Boden, Landschaft, Arten, Biologische Vielfalt, Luft und Klima 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 10 % 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.**

Eingriff [BNT]			* Fläche [m ²]		* GRZ (oder 1)	= Aus- gleichsbe- darf [WP]
B112 mesophile Gebüsch / He- cken (z.B. mit Schlehe, Weiß- dorn, Hasel)	mittel	8	1.269 (Erhalt: 1318)		0,8	8.121,6
B212 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten – mittlerer Ausprägung	mittel	8	Erhalt		---	0
B312 Einzel- bäume / Baumrei- hen / Baumgrup- pen mit überwiegend ein- heimischen, standortgerechten Arten (inkl. Alleen)	mittel	8	Erhalt		---	0
G213 Artenarmes Extensivgrünland (z. B. Rotschwin- gel-Rotstrauß- gras-Wiesen oder Weiden)	mittel	8	2.439		0,8	15.609,6
G4 Tritt- und Park- rasen (mit hoher Schnittfrequenz und/oder Trittbe- lastung)	gering	3	Erhalt		---	0
K122 mäßig ar- tenreiche Säume und Staudenflure, frischer bis mää- ßig trockener Standorte	mittel	8	Erhalt		---	0
P32 Sport-/Spiel- /Erholungsanla- gen mit hohem Versiegelungs- grad	keine	0			---	0
P32 Sport-/Spiel- /Erholungsanla- gen mit geringem Versiegelungs- grad	gering	3	3.901 (Erhalt 7.955)		0,8	9.362,4

P412 Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft (z.B. Fahrsilo, Schutt- oder Lagerplatz, Fotovoltaikfläche, Windkraftanlage - teilversiegelt)	gering	3	Erhalt		---	0
P5 Sonstige versiegelte Freiflächen	keine	0			---	0
V11 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt	keine	0			---	0
V32 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege (land- und forstwirtschaftliche Wege), befestigt	gering	3	Erhalt		---	0
V332 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege (land- und forstwirtschaftliche Wege), unbefestigt (Grünwege und Wege mit offenem Boden), bewachsen	gering	3	Erhalt		---	0
V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (z.B. auf Böschungen und weiteren Nebenflächen)	gering	3	309 (Erhalt: 990)		0,8	741,6
X3 Sondergebiete (inkl. typischer Freiräume)	gering	3	Erhalt		---	0
33.835,20 WP Planungsfaktor -10%: - 3.383,52 30.452 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 nahe kommen, 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 [.]“.

Die direkt angrenzende Ausgleichsfläche ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellt.

Ausgangszustand der externen Ausgleichsfläche:

P32 Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad	gering	2	5.966
---	--------	---	-------

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

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:

Maßnahmen (WP)			Ausgangszustand (WP)			Dif-ferenz WP	Flä- che	= Um- fang des Aus- gleichs (WP)
B112 meso- phile Gebü- sche / He- cken (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel)	mittel	10	P32 Sport- /Spiel-/Er- holungsan- lagen mit geringem Versiege- lungsgrad	gering	2	8	1.269	10.152

G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (z. B. Glatt-/Goldhaferwiesen oder Weiden)	mittel	8	P32 Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad	gering	2	6	4.697	28.182
38.334 WP								

Maßnahmenübersicht:

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

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

Ausgleichsfläche

Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist von Überbauung und Versiegelung freizuhalten und wenn nötig gegen Beeinträchtigungen zu schützen. Die Maßnahmen sind vor dem Eingriff funktionsfähig herzustellen (CEF-Maßnahme).

A1 Artenreiches Extensivgrünland:

- Ansaaten (auf 50% der Fläche) sind mit autochthonen artenreichen Saatgutmischungen (Herkunftsgebiet 11) durchzuführen
 Pflege: 1-2 schürige Mahd mit Entfernung des Mahdgutes. Bei der Pflege durch Mahd ist ein Balkenmäher mit einer Schnitthöhe von > 15 cm zu verwenden.
 Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide.

A2 Gebüsche/Hecken:

- Artenreiche, autochthone Strauchpflanzung gem. Artenliste Sträucher.
 Mindestqualität für Sträucher: vStr. 100-150.
 Aufgelockerte 1-2-reihige lineare Pflanzung nördlich der Zauneidechsenmaßnahmen.
 Es ist ein Pflanzabstand von 1,5 - 2,0 m einzuhalten.

A3 Zauneidechsenmaßnahme:

- Anlage von Sommer- Winterhabitaten (Anzahl wird nach Vorliegen aller Begehungen ergänzt):
 1. Vollsonniger Standort
 2. Abtrag der Vegetation (Abplaggen)
 3. Aushub einer Grube 5 m lang, 4 m breit, mind. 1 m tief
 4. ggf. Drainage einbauen
 5. Steinschüttung bruchraue Natursteine (60% Größenklasse 60/120 mm und 40% Größenklasse 80/200 mm) auf ganzer Länge in 2 m Breite (Norden) und bis 80 cm über GOK.

6. Teilverfüllung der Grube mit Flusssand (0,2/2 mm Fein- bis Grobsand, unterschiedliche Körnung) bis GOK
7. Andecken der Grassoden und des Oberbodens am Fuß der nordexponierten Böschung der Steinschüttung
8. Totholz (daumenstarke Äste) auf Plateau und Südseite der Steinschüttung aufbringen
9. Anlegen lichter Gebüschgruppen 5 – 7 Stk. autochthone Gehölze im Norden der Sommer- Winterquartiere Mindestqualität vStr 100-150.

Erhalt bestehender Grünstrukturen:

- Zum Erhalt festgesetzte Bereiche/Strukturen sind gemäß den Regeln der Technik zu sichern und falls erforderlich vor Beeinträchtigungen zu schützen.

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

M1: Ortsrandeingrünung Westen

M1.1 Artenreiche, autochthone Strauchpflanzung gem. Artenliste Sträucher.
Mindestqualität für Sträucher: vStr. 100-150.
1-2-reihige Pflanzung.
Es ist ein Pflanzabstand von 1,5 - 2,0 m einzuhalten.

M.1.2 Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide.

M2: Fassadenbegrünung

Boden- oder wandgebundene Begrünung mit mind. 50% heimischen Arten über mind. 2/3 der südlichen Fassadenlänge.

M3: Dachbegrünung

Ansaat einer artenreichen extensiven Dachbegrünung bei Flachdächern.
Pflege: Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide.

M4: Baumpflanzung

Autochthone Baumpflanzung gem. Artenliste Bäume oder Obstgehölze.
Mindestqualität Bäume: H 3xv StU16-18
Anzahl und Standort gemäß der Darstellung im Bebauungsplan.
Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

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:

Malus sylvestris	Holz Apfel
Pyrus communis	Kulturbirne
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aria	Gewöhnliche Mehlbeere
Sorbus collina	Hügelmehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus herbipolitana	Würzburger Mehlbeere
Sorbus latifolia	Breitblättrige Mehlbeere
Sorbus perlonga	Langblättrige Mehlbeere
Sorbus puellarum	Mädchen Mehlbeere
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
Viburnum lantana	Wolliger 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 11 Südwestdeutsches Bergland 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“.

Das Abwägungsergebnis der naturschutzrelevanten Punkte, wird nach der frühzeitigen Beteiligung und nach Beschlussfassung der Gemeinde an dieser Stelle kurz dargestellt.

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: vorgezogen zum Eingriff (Ausgleichsfläche FI.Nr. 1375) bzw. nach Errichtung des Gebäudes (Maßnahmen auf FI.Nr. 1355)

„Flächen, bzw. die jeweiligen Maßnahmen müssen solange 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 Jahr
Angenommene Entwicklungszeit: 2 Jahre
Unterhaltungszeit: 22 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“.

Hierzu ist der Umweltbericht als Grundlage heranzuziehen.

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. **30.452 WP** errechnet.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden, durch Aufwertung gemäß o.g. Leitfaden und Biotopwertliste Bayern, innerhalb des Geltungsbereichs des Sondergebietes auf der Gemarkung Gänheim bereitgestellt. Insgesamt entstehen hier Ausgleichsmaßnahmen im Wert von **38.334 WP**. Die Maßnahmen reichen somit aus um den Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren. Der generierte Mehrwert von 7.882 WP wird von Seiten der Gemeinde freiwillig erbracht und kann zur Aufnahme in das Ökokontokataster beantragt werden.

Die Fläche dient gleichzeitig als artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche (CEF). Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sehr wahrscheinlich nicht ausgelöst.

Würzburg, 30.07.2024

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

Geprüft: N. Trapp

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Datenabfrage – Arn22_0002, Gänheim SO Soziale Anlagen und Sport

Abfrage vom 24.07.2024	Bayernatlas Kategorie	Planungsrelevant	Informationen
	Geobasisdaten -Kartenblatt- schnitte		
X	Blattschnitt TK25		6026 Werneck
	Planen und Bauen -Regional- planung		
X	Punktuelle Festlegung Ver- kehr	/	
X	Trassenfestlegung Verkehr	/	
X	Biotopverbundsystem, Wan- derkorridore	/	
X	Trenngrün	/	
X	Lärmschutzbereich zur Len- kung der Bauleitplanung	/	
X	Landschaftliches Vorbehalts- gebiet	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet außerhalb von Na- turschutzflächen (R11NBL)	
X	Vorbehaltsgebiet für Wasser- versorgung	/	
X	Vorranggebiet für Wasserver- sorgung	/	
X	Vorranggebiet für Hochwas- serschutz	Vorranggebiet für Hochwasserschutz, Wern (R11NRH)	
X	Vorbehaltsgebiet für Boden- schätze	/	
X	Vorranggebiet für Boden- schätze	/	
X	Vorranggebiet für Windener- gienutzung	/	
X	Vorbehaltsgebiet für Wind- energienutzung	/	

X	Regionaler Grünzug	/	
	Planen und Bauen -Denkmal- daten		
X	Landschaftsprägendes Denk- mal	/	
X	Ensemble	/	
X	Bodendenkmal	/	
X	Baudenkmal	/	
	Umwelt - Natur		
X	Naturwälder	/	
X	Vogelschutzgebiete	/	
X	Naturschutzgebiete	/	
X	Naturparke	/	
X	Ökoflächenkataster	/	
X	Nationalparke	/	
X	Landschaftsschutzgebiete	/	
X	Fauna-Flora-Habitat Gebiete	/	
X	Biosphärenreservate	/	
X	Biotopkartierung (Stadt)	/	
X	Biotopkartierung (Flachland)		Nördlich: 6026-1014- 006 Wern mit Gewäs- ser begleitenden Au- waldsäumen um Gän- heim, Auwälder / 91E0 (60 %), Natürliche und naturnahe Fließgewäs- ser / kein LRT (40 %), Anteil Schutz Par.30 Art.23 100
	Umwelt - Lärm		
X	Lärm an Hauptverkehrsstra- ßen – Pegelraster LDEN	/	
X	Lärm an Hauptverkehrsstra- ßen – Pegelraster LNight	/	

X	12. Lärm in Ballungsräumen - Schienenwege - Pegelraster LDEN	/	
X	13. Lärm in Ballungsräumen - Schienenwege - Pegelraster LNight	/	
X	14. Lärm in Ballungsräumen - Straßenverkehr - Pegelraster LDEN	/	
X	15. 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	/	
X	Kommunale Kläranlage	/	
	Umwelt - Geologie/Boden (für Bauflächen)		
X	Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25)		Westen: Geologische Einheit: Löß oder Lößlehm Gesteinsbeschreibung: Schluff, feinsandig, karbonatisch oder Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei

			<p>Osten:</p> <p>Geologische Einheit: Oberer Muschelkalk</p> <p>Gesteinsbeschreibung: Kalk-, Mergel- u. Tonstein; nach SE zunehmend Dolomitstein, sandig u. Sandstein</p>
X	Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25)		<p>Westen:</p> <p>Baugrundtyp: Bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert</p> <p>Allgemeiner Baugrundhinweis: wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar</p> <p>Osten:</p> <p>Baugrundtyp: Bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen</p> <p>Allgemeiner Baugrundhinweis: wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen),</p>

			Stauanässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar
X	Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000		<p>Westen:</p> <p>Boden 507b: Vorherrschend Parabraunerde, gering verbreitet Braunerde aus Schluff bis Lehm (Lösslehm) über (skelettführendem) (Carbonat-)Schluff bis Ton bis Tonschutt (Kalk-, Mergelstein); gering verbreitet über Kalkstein</p> <p>Osten:</p> <p>Boden 12c: Fast ausschließlich kalkhaltiger Kolluvisol (pseudovergleyt) aus (grusführendem) Schluff bis Lehm (Kolluvium)</p>
	Freizeit - Freizeit in Bayern		
X	Bayernnetz für Radler		Wern-Radweg
X	Radwege		Landkreis Main-Spessart - Wegenetz des Landkreises
X	Wanderwege		Fränkischer Marienweg und Stadt Arnstein - schwarz auf gelb Ammonit (Weg 3/Binsbacher Pfad)
	Naturgefahren - Hochwasser		
	Wassersensibler Bereich		Nördlich

X	Hochwassergefahrenflächen HQhäufig		/
X	Hochwassergefahrenflächen HQ100		Nördlich
X	Hochwassergefahrenflächen HQextrem		Nördlich
	Naturgefahren - Georisiken		
X	GEORISK – Punktoobjekte	/	
X	GEORISK – Anbruchbereiche	/	
X	GEORISK – Ablagerungsbereiche	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Steinschlag/Blockschlag mit Walddämpfung	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Steinschlag/Blockschlag ohne Walddämpfung und Felssturz	/	
X	Gefahrenhinweisbereich tief- reichende Rutschungen	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Rutschanfälligkeit	/	
X	Gefahrenhinweisbereich An- fälligkeit für flachgründige Hanganbrüche	/	
X	Gefahrenhinweisbereich An- fälligkeit für flachgründige Hanganbrüche im Extremfall	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Erd- fälle/Dolinen	/	
X	Gefahrenhinweisbereich großflächige Senkungsge- biete	/	
	Bayernatlas Plus – weitere Daten der BVV		
X	Bodenschätzung		L4Lö 70/67, L3Lö 74/74, L3AI 76/76
X	Tatsächliche Nutzung		Sport-, Freizeit- und Er- holungsfläche,

			Fließgewässer, unkultivierte Fläche (Graben), Straßenverkehr, Weg
--	--	--	---

Abfrage vom 23.07.2024 und 24.07.2024	FinWeb Kategorie	Planungsrelevant	Informationen
	Arten und Biotopschutz - Wiesenbrüterkulisse		
X	Wiesenbrüterkulisse		/
X	Feldvogelkulisse		/
X	Bayernnetz Naturprojekte		Lebensräume auf Kalkstandorten LK MSP - 611
X	ABSP-Punkte und Flächen	ABSP Naturraumziele 135 Wellenkalkgebiete der Wern-Lauer-Platte mit Werngrund	
	Vegetation; Naturräume		
X	Potentielle natürliche Vegetation		Westen: Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald Osten: Typischer Waldmeisterbuchenwald Norden: Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald
X	Vorkommensgebieteigene Gehölze	5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken	

X	Ursprungsgebietegebietsei- genes Saatgut	11 Südwestdeut- sches Bergland	
X	Naturräumliche Gliederung		135 B Wellenkalkgebiete der Wern-Lauer-Platte mit Werngrund
	Forst		
X	Waldfunktionskarte	/	
	Geologie, Boden, Relief		
X	Moorbodenkarte	/	
	Wasser		
X	Gewässerrandstreifen -ste- hende Gewässer		/
X	Gewässerrandstreifen - Fließgewässer		Wern
	Verkehr		
X	Unzerschnittene verkehrs- arme Räume		Teilweise E
	Kartengitter		
X	Kartengitter TK25-Quadran- ten		6026-1

Abfrage vom 23.07.2024	ABuDIS 3.0	Planungsrelevant	Informationen
X	Landkreis Main Spessart Arnstein		Altlast auf Kataster- nummer 67700488 in Arnstein

Abfrage vom 23.07.2024	BayKis	Planungsrelevant	Informationen
X	Jahresmitteltemperatur		10-12°
X	Mittlere jährliche Nieder- schlagssummen		400-800 mm

Abfrage vom 23.07.2024	Regierung von Unterfranken Schutzgutkarte	Planungsrelevant	Informationen
X			überwiegend gering (Wert 2 von 5)

Abfrage vom 23.07.2024	Landschaftsbildbewertung LFU	Planungsrelevant	Informationen
X	Landschaftsbild		überwiegend hoch (Wert 4 von 5)
X	Erholungsfunktion		hohe Erholungs- wirksamkeit (Wert 3 von 3)