

Markt Elsenfeld

B-Plan

„Verlängerte BarbarasträÙe“, Eichelsbach
Flurstücke 146, 151 (TF), 557 (TF) und 558 (TF)

Umweltbericht

Mai 2022

Vorhabenträger:

Elsenfeld, den

Entwurfsverfasser:

Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW)
Wandweg 5, 97080 Würzburg, 0931-9701036, oeaw@arcor.de



Würzburg den 15.05.2022

INHALT

1	Zusammenfassung.....	1
2	Einleitung.....	2
2.1	Anlass und Ziel der Planung, Lage des Planungsgebietes.....	2
2.2	Gesetzliche Grundlagen.....	4
2.3	Übergeordnete Planungen	5
3	Bestandsbeschreibung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
3.1	Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und landschaftsgebundene Erholung, Denkmale	6
3.2	Schutzgut, Geologie und Böden	6
3.3	Schutzgut Klima und Luft	7
3.4	Schutzgut Oberflächengewässer und Grundwasser.....	7
3.5	Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume.....	8
3.5.1	Schutzgebiete und geschützte Biotope im Untersuchungsbereich.....	10
3.6	Baubedingte Auswirkungen	11
3.7	Anlagebedingte Auswirkungen.....	11
3.8	Betriebsbedingte Auswirkungen.....	11
4	Variantenuntersuchung, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	12
5	Ermittlung des Belastungsgrades und des Risikos.....	13
5.1.1	Böden	13
5.1.2	Wasser	13
5.1.3	Pflanzen, Tiere, Lebensräume	13
5.1.4	Klima und Luft	13
5.1.5	Landschaftsbild und landschaftsgebundene Erholung, Mensch, Kultur und Sachgüter.....	13
5.2	Zusammenfassende Beurteilung des projektbezogenen Risikos	14
6	Maßnahmen und Festsetzungen	15
7	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	17
8	Quellen	20

Bearbeiter

Dipl. Biol. Bernhard Kaiser

Dipl. Biol. Helmut Stumpf

1 Zusammenfassung

Der Markt Eisenfeld plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Verlängerte Barbarastraße“ im Ortsteil Eichelsbach (s. Abb. 1 und 2).

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden die Belange des Umweltschutzes beschrieben, mögliche erhebliche Umweltauswirkungen werden ermittelt und Angaben zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensation werden dargestellt.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 7.400 m², als Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,4 für das westliche Baufenster und mit 0,6 für das östliche Baufenster festgesetzt. Amtlich kartierte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Als faktisches Biotop ist der in der saP genannte Biotoptyp G212 (GU651L) sehr kleinflächig (ca. 200 m²) auf Flurstück 248 vorhanden.

Für streng geschützte Fledermausarten und europäische Vogelarten sind Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen vorgesehen.

Landschaftsoptische Beeinträchtigungen werden durch die Eingrünungen kompensiert.

Der naturschutzfachliche Ausgleich kann innerhalb des Geltungsbereiches nicht umgesetzt werden (Ausgleichsbedarf ca. 13.340 Ökopunkte). Der Ausgleich wird im Rahmen der-Extensivierung von Streuobst auf Flurstück 557 und Umwandlung von Acker in Grünland auf Flurstück 443 erbracht (Abb. 2, 6 und 7).

Mit der Ausführung des Vorhabens sind, nach Durchführung der Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen, keine bleibenden erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

2 Einleitung

2.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Der Markt Eisenfeld plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Verlängerte Barbarastraße“ im Ortsteil Eichelsbach (s. Abb. 1 und 2).

Das Vorhaben soll auf den Flurstücken 146, 151 (TF), 557 (TF) und 558 (TF) realisiert werden (Abb. 1 und 2). Der überplante Bereich hat eine Grundfläche von ca. 7.400 m². Ein Teil der Flächen ist aktuell bereits bebaut bzw. versiegelt (Abb. 3)

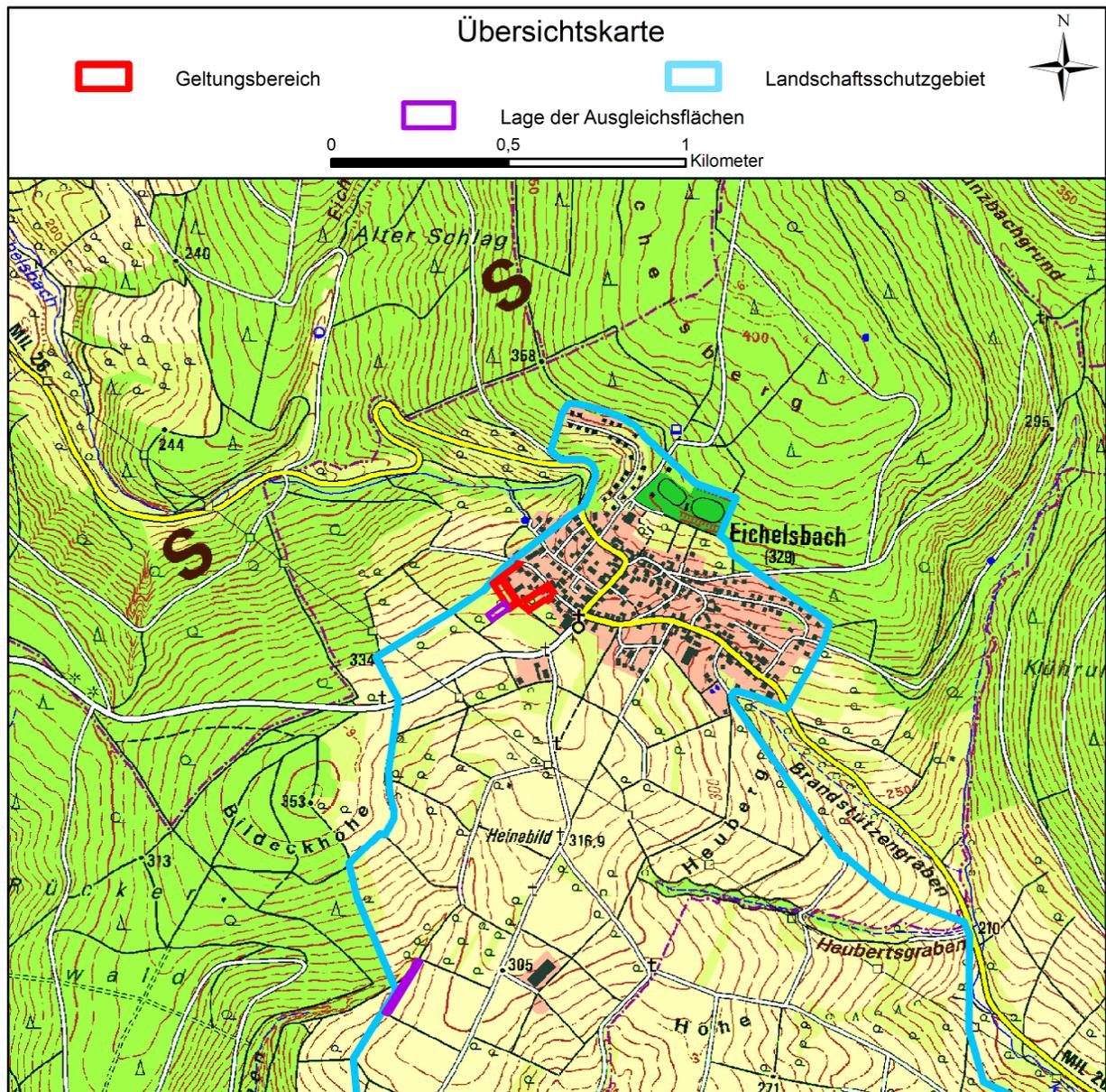


Abb. 1: Lage des Planungsgebietes und der Ausgleichsflächen sowie Schutzgebiete

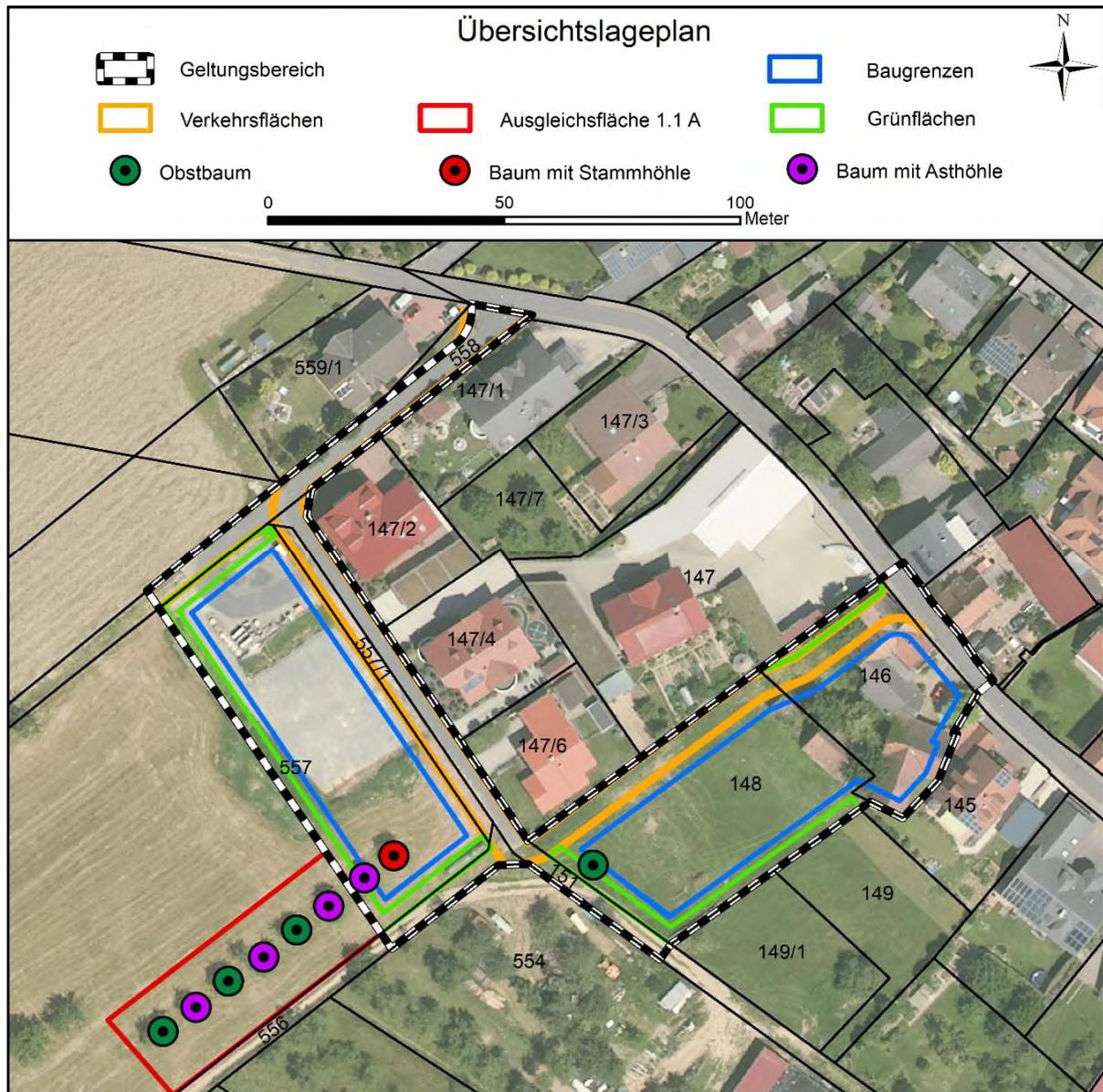


Abb. 2: Lage der geplanten Bauvorhaben und Flächenausgleich für das westliche Baufenster

2.2 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Nach § 1 Abs. 5 BauGB gilt für Bauleitpläne:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind insbesondere zu berücksichtigen:

- „1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,*
- 2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,*
- 3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,*
- 4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,*
- 5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,*
- 6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,*
- 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,*
- 8. die Belange*
 - a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,*
 - b) der Land- und Forstwirtschaft,*
 - c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,*
 - d) des Post- und Telekommunikationswesens,*
 - e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,*
 - f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,*
- 9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,*
- 10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,*
- 11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,*
- 12. die Belange des Hochwasserschutzes.“*

Nach § 1, Abs 7 BauGB sind:

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“.

Weitere wesentliche rechtliche und fachspezifische Grundlagen zur Erarbeitung des Umweltberichtes sind:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2009), zuletzt geändert am 18.08.2021
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BAYDSCHG- VOM 25.06.1973, zuletzt geändert am 23.04.2021.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG vom 23.02.2011), zuletzt geändert am 23.06.2021.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG vom 17.03.1998),
- WHG – Wasserhaushaltsgesetz: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts* Vom 19. August 2002, zuletzt geändert am 18.08.2021.
- Bayerisches Wassergesetz vom 25 Februar 2010, zuletzt geändert am 09.11.2021.
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV vom 16.02.2005)

2.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm ist Eisenfeld als „Ländlicher Raum“ mit besonderem Handlungsbedarf im „Verdichtungsraums“ um das Oberzentrum Aschaffenburg ausgewiesen (Anlage 2 LEP, Strukturkarte).

Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben

Die Region um Miltenberg ist zudem als Region mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt.

Im Regionalplan der Region Bayerischer Untermain Stand Oktober 2017 sind die Vorgaben des LEP übernommen.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Eisenfeld ist der östliche Teil des Plangebietes als Mischgebiet, der westliche Teil als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Der FNP wird im Parallelverfahren an die geplante Bebauung angepasst.

3 Bestandsbeschreibung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 SCHUTZGUT MENSCH, LANDSCHAFTSBILD UND LANDSCHAFTSGEBUNDENE ERHOLUNG, DENKMALE

Der Geltungsbereich liegt am Rand der geschlossenen Ortsbebauung. Nach Süden und Osten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an (Äcker, Wiesen, Streuobst), nach Norden und Westen grenzen bebaute Flächen an. Die Freizeitnutzung ist, aufgrund der relativ schlechten Erschließung, eingeschränkt. Kulturdenkmäler sind im Planbereich nicht bekannt (Bayerischer Denkmal-Atlas <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik>). Bei den Bauarbeiten ist dennoch auf Hinweise auf früh- oder vorgeschichtliche Bodendenkmäler zu achten (Art. 8 BayDSchG).

3.2 SCHUTZGUT, GEOLOGIE UND BÖDEN

Naturräumlich gehört das Plangebiet zur Untereinheit „Westliche Spessarthochstufe“ (141 B) im „Sandsteinspessart“ (141). Im Planbereich sind Gesteine des Mittleren Buntsandstein von Lößablagerungen überdeckt (Geol. Karte Bayern). Im Planungsbereich treten aufgrund der anthropogenen Überformungen keine natürlichen oder naturnahen Böden auf.

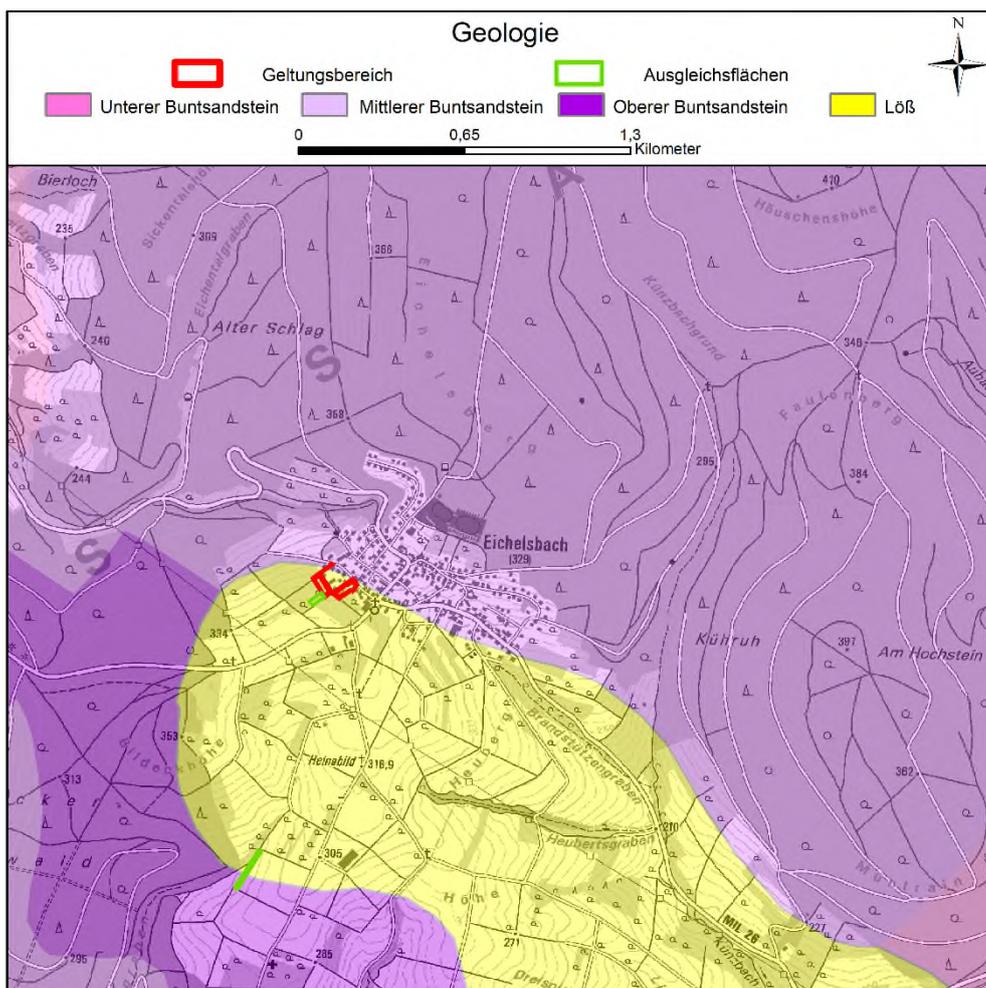


Abb. 3: Geologie im Untersuchungsgebiet

3.3 SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Die mittleren Jahrestemperaturen liegen bei ca. 10,0°C, der durchschnittliche jährliche Niederschlag beträgt ca. 987 mm (<http://de.climate-data.org>).

Das Klima des Plangebiets wird durch seine naturräumliche Lage im Westen des Spessarts bestimmt und weist hinsichtlich Temperaturgang und Niederschlag ein gemäßigt kühles, subkontinentales Mittelgebirgsklima auf.

3.4 SCHUTZGUT OBERFLÄCHENGEWÄSSER UND GRUNDWASSER

Oberflächen- und Grundwasser stehen in Wechselbeziehung zueinander. Abhängig von der Durchlässigkeit von Boden und Gestein fließt ein mehr oder weniger großer Anteil des Wassers oberflächennah in Bächen und Flüssen oder unterirdisch im Porenraum durch Lockergestein oder in Klüften des Festgesteins. Für die Bewertung des Schutzgutes Wasser sind demnach Oberflächenwasser und Grundwasser zu betrachten.

Oberflächengewässer sind in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches nicht vorhanden, das Gebiet entwässert nach Nordwesten in den Eichelsbach.

Grundwasser: Der Mittlere und der Untere Buntsandstein sind im Untersuchungsgebiet als Grundwasserleiter zu nennen.

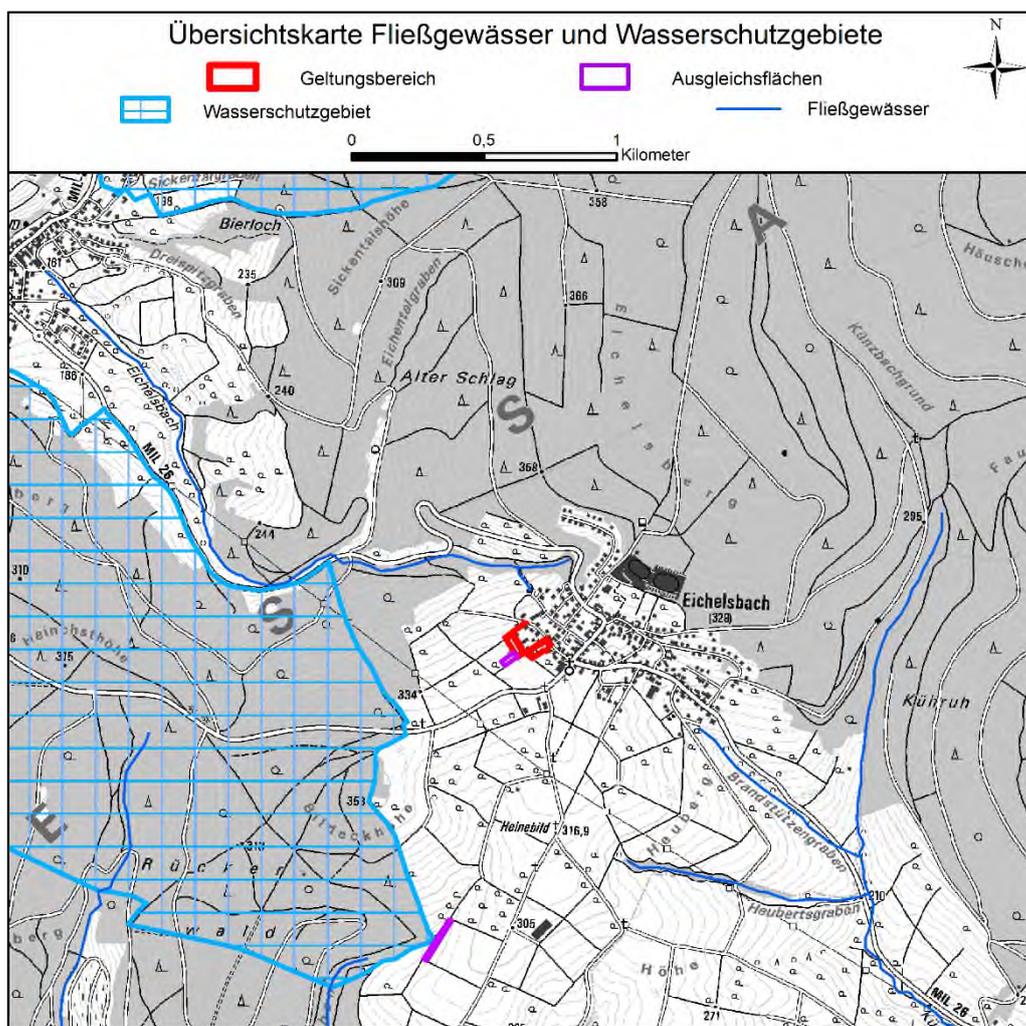


Abb. 4: Oberflächengewässer und Trinkwasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Die nächsten Trinkwasserschutzgebiete liegen 500 m westlich (WSG Eisenfeld) bzw. ca. 1,7 km nördlich (WSG Hausen).

3.5 SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN UND DEREN LEBENSÄRÄUME

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation eines Standortes wird die Pflanzengemeinschaft bezeichnet, die sich ohne menschliche Einwirkung von selbst bei den bestehenden edaphischen und klimatischen Verhältnissen einstellen würde. Sie gibt Anhaltspunkte für die Bewertung des Bestandes und für standortgemäße Pflanzenverwendung bei landschaftspflegerischen Maßnahmen.

Ohne menschlichen Einfluss würde das Plangebiet heute nahezu vollständig mit Wald bestockt sein.

Die zu erwartende potenzielle natürliche Vegetation im Geltungsbereich sind Buchenwälder (bes. Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald) zu erwarten.

Tabelle 1: Biotoptypen im Geltungsbereich (Abb. 2) nach Biotopwertliste zur BayKompV

Biotoptyp	Code
Streuobst	B432
Intensivgrünland	G11
Extensivgrünland, artenarm	G211
Extensivgrünland	G212
Garten, strukturarm	P21
Garten, strukturreich	P22
Holzlager	P42
Ruderalflur über Schotter	P431
Ruderalflur artenarm	P432
Gebäude	P44
Straße	V11
Schotter	V32
Grasweg	V331
Straße	V11
Grasweg	V331
Mischgebiet	X12

Der Biotoptyp G212 ist in Biotoptyp G211 auf Flurstück 148 eingebettet und nicht flächenscharf abgrenzbar. Der Flächenanteil beträgt ca. 10% der Gesamtfläche von Biotoptyp G211.

Tier- und Pflanzenarten

Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten im Geltungsbereich können aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten ausgeschlossen werden.

Vorkommen von streng geschützten Fledermausarten und europäischen Vogelarten sind im Geltungsbereich insbesondere an und in den bestehenden Gebäuden sowie an den Gehölzen auf Flurstück 557 möglich. Die Gehölze in den Gartenbrachen (Flur-Nr. 146) bieten Vögeln derzeit keine dauerhaften Nisthabitate. Ansonsten ist davon auszugehen, dass alle Flächen von Vögeln und Fledermäusen als Jagdgebiet genutzt werden.

Die im Geltungsbereich potenziell vorhandenen Brutvogelarten sind kommune und wenig stör anfällige Arten. Diese meist weit verbreiteten und ungefährdeten Arten besitzen eine geringe Wirkungsempfindlichkeit. Arten der Roten Listen oder besonders geschützte Arten wurden im Geltungsbereich nicht nachgewiesen. In potenziell für Reptilien geeigneten Habitaten wurden keine Reptilien nachgewiesen.

Als Wirtspflanzen für streng geschützte Schmetterlingsarten treten im Geltungsbereich der Krause Ampfer (*Rumex crispus*) und der Stumpflättrige Ampfer (*R. obtusifolius*) auf. Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters (*Lycaena dispar*), der die beiden Ampferarten als Wirtspflanzen nutzt, wurden nicht festgestellt.

3.5.1 Schutzgebiete und geschützte Biotope im Untersuchungsbereich

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Spessart, weitere Schutzgebiete sind im Geltungsbereich des B-Planes nicht ausgewiesen, kartierte Biotope sind nicht vorhanden (Abb. 1). Faktische Biotope nach §30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG wurden, bis auf kleinflächig auftretende Flachlandmähwiesen (Biotoptyp G212), nicht festgestellt.

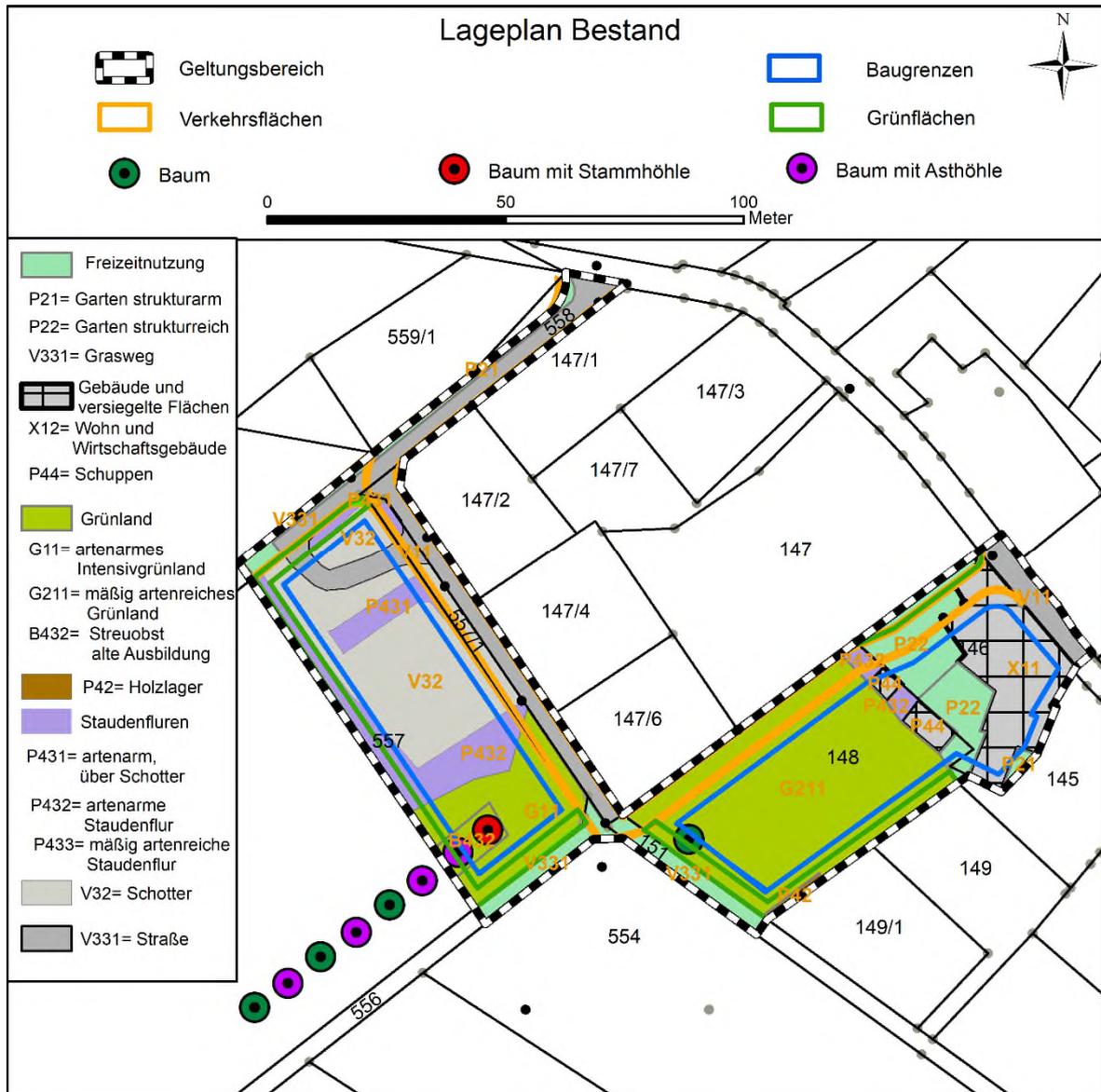


Abb. 5: Biotop- und Nutzungstypen

3.6 BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Im Zuge der Baumaßnahme sind Bodenbewegungen mit Aufschüttungen und Abgrabungen vorgesehen. Hierbei sind Bodenverdichtungen nicht vermeidbar.

Während des Baubetriebes ist mit Staub- und Lärmemissionen zu rechnen, die sich auf Tiere und Erholung Suchende negativ auswirken.

Abschwemmungen von Boden in den Vorfluter Eichelsbach sind nur in geringem Ausmaß zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen des Grundwassers sind als gering einzustufen.

Auswirkungen auf Vegetationsbestände, die an das Planungsgebiet angrenzen, sind nicht zu erwarten.

3.7 ANLAGEBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Aus den geplanten Eingriffen resultieren Versiegelungen von mindestens 2.000 m². Es gehen 2 Bäume mit Höhlenstrukturen verloren (Abb. 2). An den bestehenden Gebäuden gehen potenziell Nisthabitate für Vögel und Sommerhabitate für Fledermäuse verloren, die an den neuen Gebäuden nur bedingt neu entstehen.

Die zusätzlichen Versiegelungen bedingen einen Verlust aller Bodenfunktionen und eine Verringerung der Grundwasserneubildung.

Luftaustauschbahnen und Frischluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die landschaftsgebundene Erholung sind als gering einzustufen.

Es entfallen Grünlandbestände und Staudenfluren unterschiedlicher Ausprägung.

3.8 BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Es ist von einer geringfügigen Steigerung des Verkehrsaufkommens und zusätzlichen betriebsbedingten Lärm-, Geruchs-, Licht- und Staubemissionen durch die geplante Nutzung auszugehen.

4 Variantenuntersuchung, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Alternativen zur Planung bestehen nicht. Bei Nichtumsetzung des Vorhabens würde die derzeitigen Lebensräume im derzeitigen Umfang erhalten bleiben.

5 Ermittlung des Belastungsgrades und des Risikos

5.1.1 Böden

Die Bodenfunktionen gehen auf zusätzlich mindestens 2.000 m² vollständig verloren. Die Belastungen durch die zusätzlichen Versiegelungen werden als hoch eingestuft.

5.1.2 Wasser

Es gehen mindestens 2.000 m² Versickerungsflächen verloren, was als hohe Belastung einzustufen ist. Die potenzielle Belastung des Grundwassers während der Bauphase wird als gering eingestuft (relativ undurchlässige Böden). Für den Vorfluter (Eichelsbach) sind keine erheblichen bau- und anlagenbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die potenzielle schnellere Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorfluter führt dort zu einer Erhöhung der hydraulischen Belastung. Die potenzielle zusätzliche stoffliche Belastung des Vorfluters wird ebenfalls als gering eingestuft, Schmutzwasser aus dem Bereich des Bebauungsplanes wird der Kläranlage zugeführt.

Insgesamt wird das Risiko für Beeinträchtigungen als gering eingestuft.

5.1.3 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Die geplante Bebauung führt zu einem Verlust von Lebensräumen geringer bis mittlerer Wertigkeit, der im Geltungsbereich nicht kompensiert werden kann.

Streng geschützte Arten werden durch den Eingriff potenziell erheblich beeinträchtigt (Fledermäuse, Vögel, vgl. saP).

Insgesamt wird das Risiko für Beeinträchtigungen als mittel eingestuft.

5.1.4 Klima und Luft

Zerschneidungseffekte treten nicht auf, durch die zusätzliche Versiegelung wird die Evapotranspiration geringfügig reduziert. Bau- und betriebsbedingt ist mit zusätzlichen Emissionen zu rechnen, die sich insbesondere in der Nähe der geplanten Baumaßnahme auswirken.

Auswirkungen auf Klima und Luft sind insbesondere im unmittelbaren Bereich der Bebauung zu erwarten, das Risiko für Belastungen des Schutzgutes (Temperatur, Feuchte, Stoffeinträge) wird als gering eingestuft.

5.1.5 Landschaftsbild und landschaftsgebundene Erholung, Mensch, Kultur und Sachgüter

Der Geltungsbereich ist bereits zu einem Teil überbaut oder wird derzeit landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt. Mit der zusätzlichen Bebauung und dem dadurch bedingten Verkehr sind zusätzlichen Emissionen verbunden. Von einer Erhöhung der Geräuschemissionen oberhalb der Orientierungswerte für die westlich angrenzende bestehende oder geplante Wohnbebauung ist nicht auszugehen. Es ist jedoch baubedingt

von einer höheren Belastung von Anwohnern, Spaziergängern und Radfahrern im Umfeld des Geltungsbereichs auszugehen. Die Belastung des Landschaftsbilds durch die geplante Bebauung kann durch eine Eingrünungsmaßnahmen minimiert werden. Das Risiko für Belastungen des Schutzgutes wird als gering eingestuft.

5.2 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DES PROJEKTBEZOGENEN RISIKOS

Das Projekt birgt aufgrund der Überbauung von ca. 3.580 m² hohe Risiken hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser und geringe bis mittlere Risiken auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume sowie Landschaftsbild und landschaftsgebundene Erholung.

Tabelle 1: Risiken der geplanten Ausweisung für die Schutzgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen (= allgemein)	Anlage- + betriebsbedingte Auswirkungen (= dauerhaft)	Ergebnis
Boden	mittlere Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit
Grundwasser, Oberflächenwasser, Trinkwasser	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Arten und Lebensräume	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Klima und Lufthygiene	gering Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit

6 Maßnahmen und Festsetzungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Festsetzungen):

Die Maßnahmen sind nach den beiden Baufenstern getrennt aufgeführt

- Zur Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf den Brutvogelbestandes des Geltungsbereichs sind die Rodungs- und Räumungsarbeiten im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.
(**Maßnahme 3.1 V**, beiden Baufenstern zugeordnet)
- Der Abriss der bestehenden Gebäude ist in der Zeit durchzuführen, in der die Anwesenheit von Fledermäusen ausgeschlossen werden kann (Durchführung November-Ende Februar).
(**Maßnahme 2.3 V**, dem östlichen Baufenster zugeordnet)
- Als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Niststätten für Vögel an den bestehenden Gebäuden sind 4 Halbhöhlen und 2 Meisenkästen an den neu zu errichtenden Gebäuden anzubringen.
(**Maßnahme 2.4 V**, dem östlichen Baufenster zugeordnet)
- Als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Sommerquartieren von Fledermäusen sind an den neu zu errichtenden Gebäuden insgesamt 4 Fledermauskästen (Flachkästen) anzubringen.
(**Maßnahme 2.4 A**, dem östlichen Baufenster zugeordnet)
- Äste mit Höhlen sind beim Fällen der Obstbäume zu bergen und lagegerecht an angrenzenden Bäumen aufzuhängen. (**Maßnahme 1.2 A**, dem westlichen Baufenster zugeordnet, Abb. 6))
- Der Stamm des Obstbaumes mit Höhlen und Mulm ist beim Fällen der Obstbäume zu bergen und an einem Obstbaum in der Umgebung dauerhaft lagegerecht anzubringen.
(**Maßnahme 1.3 A**, dem westlichen Baufenster zugeordnet, Abb. 6)
- Der mögliche Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse mit Baumquartieren ist durch das Ausbringen von künstlichen Quartieren im Umfeld der Maßnahme vor Beginn der nächsten Fortpflanzungsperiode zu kompensieren (2 Rundkästen).
(**Maßnahme 1.5 A**, dem westlichen Baufenster zugeordnet, Abb. 6)
- Mit Beginn der Baumaßnahmen sind 2 Biotopbäume (in Streuobstbeständen oder im Wald) auszuwiesen, die dauerhaft zu erhalten sind. Die Bäume sind zu kennzeichnen, einzumessen und die genaue Lage der Biotopbäume ist der Naturschutzbehörde mitzuteilen.
(**Maßnahme 1.6 A**, dem westlichen Baufenster zugeordnet, Abb. 6)
- Zum Schutz des Grundwassers und des angrenzenden Oberflächengewässers sind Restriktionen bezüglich der Nutzung und Lagerung wassergefährdender Stoffe vorzusehen.
(**Maßnahme 1.7 V**, beiden Baufenstern zugeordnet)
- Um die neu entstehenden Gebäude in das Landschaftsbild zu integrieren, sind diese mit einheimischen Laubgehölzen regionaler Herkunft einzugrünen. Für die Eingrünungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes sind standortgerechte einheimische Gehölze vorzusehen. Die Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. Die Breite der Grünstreifen sollte 5 m nicht unterschreiten, alle 8 bis 10 m ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 1a BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO).
(**Maßnahme 3.2 G**, beiden Baufenstern zugeordnet)
- Vor Baubeginn sind nicht saure Ampferpflanzen im Eingriffsbereich nach Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters abzusuchen. Sofern Eier, Raupen oder Puppen nachgewiesen werden, sind

die Pflanzen auszugraben, an einer gesicherten Stelle wieder einzupflanzen und bis zum Ende des Entwicklungszyklus zu pflegen. (**Maßnahme 3.3 V**, beiden Baufenstern zugeordnet)

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, sind weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches notwendig.

- Auf der Ackerfläche Flurstück 443 Gmk. Eichelsbach wird eine Teilfläche von 2.200 m² mit einer Fettwiesenmischung regionaler Herkunft (Region 21) eingesät und extensiv bewirtschaftet (Zweischürige Mahd mit Abräumen, keine Düngung).
(**Maßnahme 2.1 A**, dem östlichen Baufenster zugeordnet, Abb. 7)
- Auf Flurstück 557 wird eine Teilfläche von 1.200 m² (inklusive der vorhandenen Obstbäume extensiviert (zweischürige Mahd mit Abräumen, keine Düngung).
(**Maßnahme 1.1 A**, dem westlichen Baufenster zugeordnet, Abb. 6)

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Naturschutzbehörde anzuzeigen, für die beiden Ausgleichsmaßnahmen 1.1 A und 2.1 A ist jeweils eine Eintragung im Grundbuch erforderlich, da es sich um private Flächen handelt.

Tabelle 2: Pflanzliste Gehölze im Geltungsbereich (Auswahlliste):

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna s.l.</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus s.l.</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina s.l.</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Fett dargestellte Arten können als Einzelbäume gepflanzt werden, anstelle der Waldbäume können auch hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche) gepflanzt werden

7 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Bei der Bilanzierung wird wie folgt vorgegangen:

- Bestandsbewertung (Ausgangszustand): Im Rahmen einer Begehung werden die Biotoptypen im Eingriffsbereich kartiert. Den einzelnen kartierten Flächen werden einem Biotoptyp entsprechend der bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet. Die Bewertung erfolgt nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Dezember 2021. Anhand der jeweiligen Flächengröße der Biotoptypen und ihrer und der geplanten GRZ lässt sich der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten für den Eingriff errechnen.
- Bewertung der Planung: Analog zur Bestandsbewertung werden die in der Planung vorgesehenen Biotoptypen nach der BayKompV eingestuft (Bestandswert). Die Bewertung der Maßnahmenflächen nach Durchführung der Maßnahmen (Prognosewert) erfolgt ebenfalls nach der BayKompV. Die Ausgleichsumfang ergibt sich aus der Differenz des Bestandswertes (multipliziert mit der Maßnahmenfläche) und des Maßnahmenwertes (multipliziert mit der Maßnahmenfläche).

Tabelle 3: Bestandsbewertung und Ermittlung Ausgleichsbedarf:

Bezeichnung	Code	Fläche	Bewertung	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf
Bereich westliches Baufenster (GRZ-0,4)					
Intensivgrünland	G11	720,0 m ²	3 WP/m ²	0,4	864,0 Pkt
Ruderalflur über Schotter	P431	192,0 m ²	2 WP/m ²	0,4	153,6 Pkt
Ruderalflur artenarm	P432	422,0 m ²	4 WP/m ²	0,4	675,2 Pkt
Straße	V11	899,0 m ²	0 WP/m ²	0,4	0,0 Pkt
Schotter	V32	1.213,0 m ²	1 WP/m ²	0,4	485,2 Pkt
Grasweg	V331	214,0 m ²	2 WP/m ²	0,4	171,2 Pkt
		3.660 m²			2.349,2 Pkt
Bereich östliches Baufenster (GRZ 0,6)					
Extensivgrünland, artenarm	G211	1.710,0 m ²	6 WP/m ²	0,6	6.156,0 Pkt
Extensivgrünland	G212	200,0 m ²	8 WP/m ²	1	1.600,0 Pkt
Garten, strukturarm	P21	95,0 m ²	5 WP/m ²	0,6	285,0 Pkt
Garten, strukturreich	P22	521,0 m ²	7 WP/m ²	0,6	2.188,2 Pkt
Holzlager	P42	21,0 m ²	2 WP/m ²	0,6	25,2 Pkt
Ruderalflur, artenarm	P432	60,0 m ²	4 WP/m ²	0,6	144,0 Pkt
Gebäude	P44	92,0 m ²	0 WP/m ²	0,6	0,0 Pkt
Straße	V11	163,0 m ²	0 WP/m ²	0,6	0,0 Pkt
Grasweg	V331	159,0 m ²	2 WP/m ²	0,6	190,8 Pkt
Mischgebiet	X12	669,0 m ²	1 WP/m ²	0,6	401,4 Pkt
		3.690 m²			10.990,6 Pkt
		7.350,0 m²			13.339,8 Pkt

Der Ausgleichsbedarf von 13.340 WP kann im Geltungsbereich nicht erbracht werden. Nach Abstimmung mit der Gemeinde stellen die beiden Investoren jeweils für die betreffenden Baufenster Flächen für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

Tabelle 5: Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

Ausgangszustand				Prognosezustand				Ausgleichsmaßnahme		
Maßnahme Nr.	Code	Bezeichnung	Bewertung	Code	Bezeichnung		Bewertung	Fläche	Aufwertung	Ausgleichsumfang
Baufenster Ost, Maßnahme 2.1 A										
1	A11	Intensivacker	2 WP/m ²	G212	Extensivgrünland	G212-LR65 10	8 WP/m ²	2.225,0 m ²	6 WP/m ²	13.350,0 Pkt
Baufenster West, Maßnahme 1.1 A										
148	B432	Streuobst	10 WP/m ²	G212	Streuobst	B441	12 WP/m ²	1.200,0 m ²	2 WP/m ²	2.400,0 Pkt

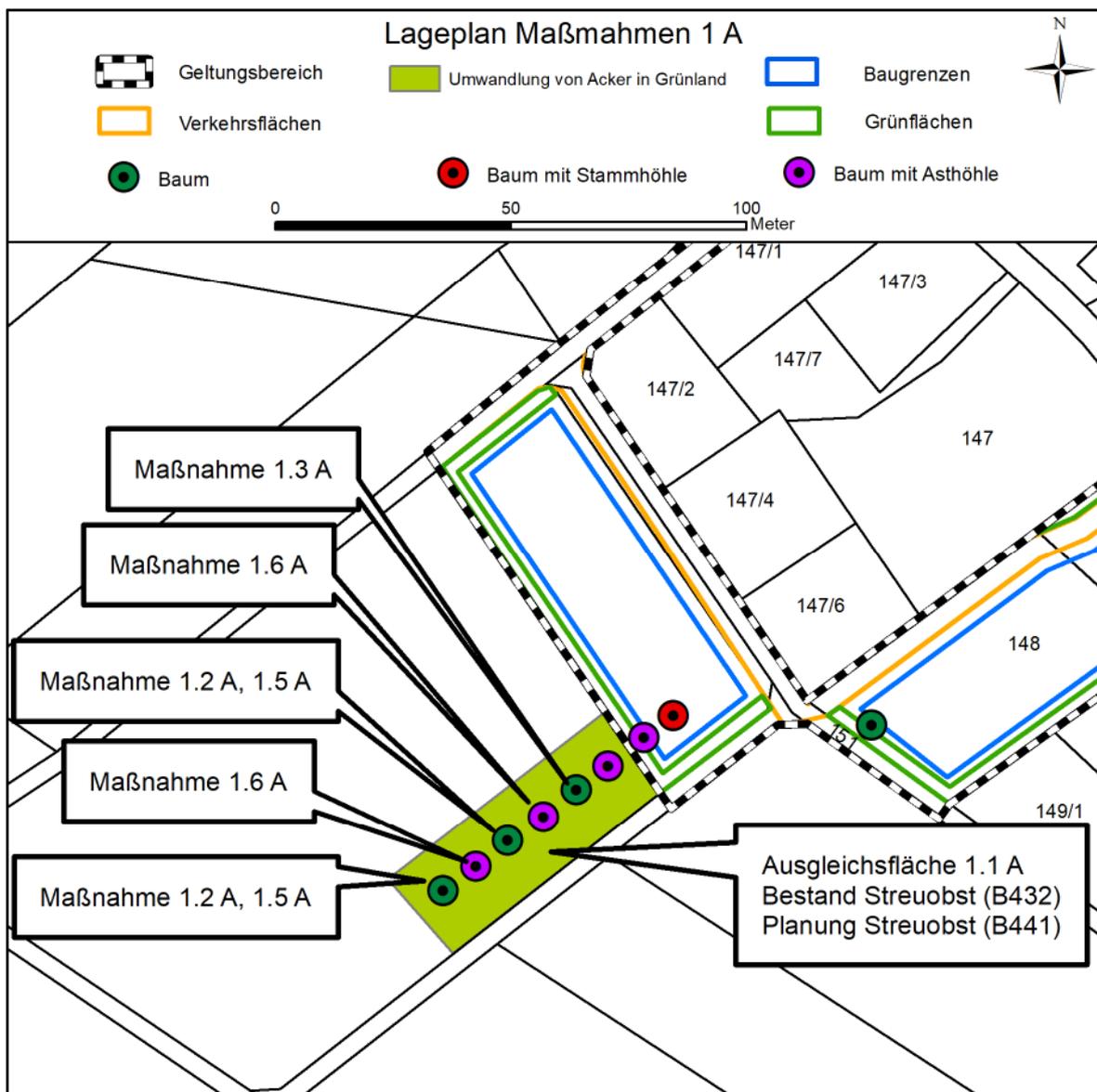


Abb. 6: Ausgleichsfläche für Baufenster West, außerhalb des Geltungsbereiches

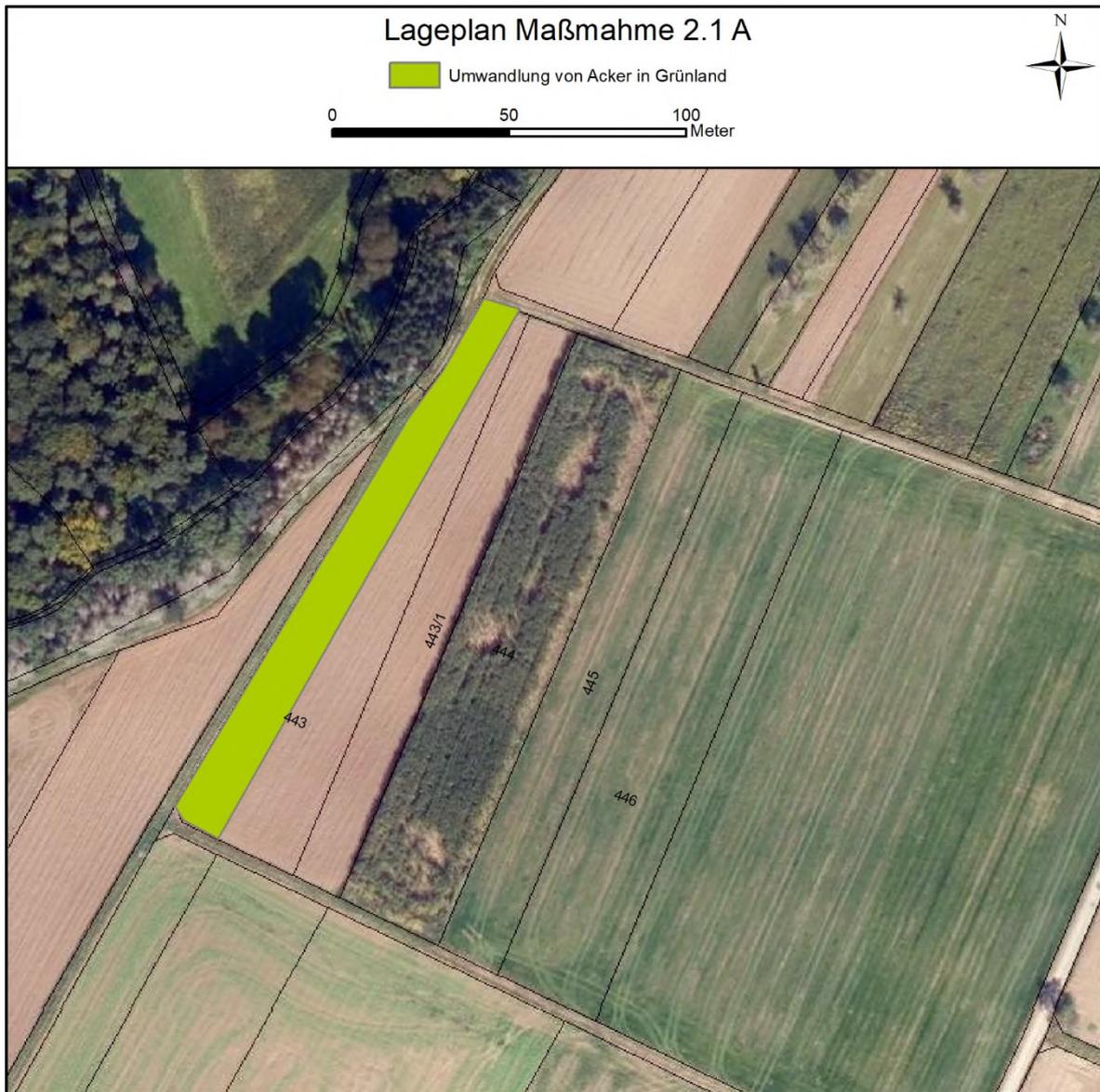


Abb. 7: Ausgleichsfläche für Baufenster Ost, außerhalb des Geltungsbereiches

8 Quellen

Gesetze und Richtlinien

Baugesetzbuch BauGB - vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 20.10.2015

Bayerische Bauordnung - BayBO- vom 14. August 2007, zuletzt geändert am 27.07.2015

Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG- vom 25.06.1973, zuletzt geändert am 10.07.2018

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Fassung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I Nr. 11 vom 24.02.2005 S. 258; ber. 18.03.2005 S. 896) Gl.-Nr.: 791-8-1

Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009, S. 2542 ff)

Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG vom 17. März 1998: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, zuletzt geändert am 31.08.2015

Naturschutzgesetz Bayern (BayNatSchG): Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur. In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert am 23. Juni 2021

BayKompV - Bayerische Kompensationsverordnung „Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft“ Vom 7. August 2013 (GVBl. Nr. 15 vom 07.08.2013 S. 517) Gl.-Nr: 791-1-4-UG

Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“; Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021).

Literatur

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (BLFU) <Hrsg.> (2002): Rote Liste gefährdeter Gefäßpflanzen Bayerns mit regionalisierter Florenliste. - Schriftenr. Bayer. Landesamt für Umweltschutz 165, München, 372 S.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (BLFU) <Hrsg.> (2003): Rote Liste gefährdeter Tiere Bayerns. - Schriftenr. Bayer. Landesamt für Umweltschutz 166, München, 384 S.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN)(1996): Rote Liste gefährdeter Pflanzen Deutschlands. - Schriftenreihe für Vegetationskunde 28: 1-744

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN)(1998): Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands. – Schriftenreihe Landschaftspflege Naturschutz 55: 434 S.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN)(2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands Band 1: Wirbeltiere. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 70(1), 386 S.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN)(2010): Floraweb – Daten und Informationen zu Wildpflanzen und zur Vegetation Deutschlands. – Internet: <http://www.floraweb.de>

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr BW (2010): ÖKVO – Ökokonto-Verordnung über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen, (GBl. Nr 23 vom 28.12.2010 S. 1089)

TRAUTNER, J., K. KOELCKE, H. LAMBRECHT & J. MAYER (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren. – Books on Demand, Norderstedt, 234 S.