



Bebauungsplan Nr. 114 „Ware House“ mit integriertem Grünordnungsplan

Entwurf

Begründung zur Grünordnung

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen.....	3
2.	Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt	3
3.	Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der Bauleitplanung	6
3.1	Bestandserfassung, -bewertung.....	6
3.2	Darstellung möglicher Auswirkungen, Ermittlung der Eingriffsschwere	11
4.	Vermeidung von Beeinträchtigungen	12
5.	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors	12
6.	Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept sowie Ermittlung des Ausgleichsumfangs und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen	14
7.	Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen	19
8.	Darstellung oder Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich; ggf. mit Zuordnung	19
9.	Umsetzung und rechtliche Sicherung.....	19
10.	Meldung zur Erfassung im Ökoflächenkataster / Überwachung	20
11.	Zusammenfassung	21

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),
- und bei der Aufstellung von Einbeziehungssatzungen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

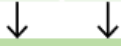
findet er Anwendung.

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

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

0 Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	☒	☐
1. Vorhabenstyp	ja	nein
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	☒	☐
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:	☐	☒
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	☐	☒
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 ☐ Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), ☐ Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete ☐ Gesetzlich geschützte Biotop bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	☐	☒
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: <u>vgl. artenschutzrechtl. Maßnahmen</u>	☒	☐
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	☐	☒
4. Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	☒	☐
4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	☒	☐
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	☐	☒

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.	☒	☐
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	☐	☒
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.	☒	☐
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). <i>Art der Maßnahmen vgl. Beschränkung Gebäudehöhe</i>	☒	☐



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:

Für den Bereich „Ware House“ hat die Stadt Kitzingen die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um den ehemals militärisch genutzten Gebäuden einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen. Gleichzeitig wird der Bedarf des städtischen Bauhofs an Lagerflächen sowie an Flächen für die städtische Gärtnerei gedeckt. Die Lage des Standortes bietet sich dabei besonders an, da die Flächen von Wald umgeben und daher kaum aus dem öffentlichen Raum wahrnehmbar sind.

Die geplante Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „städtischer Bauhof“ liegt innerhalb des Klosterforstes nahe der östlichen Gemarkungsgrenze der Stadt Kitzingen. Die Flächen sind vollständig von Wald umschlossen. Südlich befindet sich die Großlangheimer Straße (St 2272).

Die überplanten Flächen liegen teilweise innerhalb des FFH-Gebietes „6227-371 Sandgebiete bei Schwarzach, Klein- und Großlangheim“ sowie direkt angrenzend an das Vogelschutzgebiet „6227-471 Südliches Steigerwaldvorland“. Innerhalb des Plangebietes sind keine Biotope bekannt.

Die Lagergebäude sind durch eine Panzerstraße erschlossen, die an die Großlangheimer Straße (St 2272) angeschlossen ist.

Das Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „städtischer Bauhof“ ausgewiesen.

- Datenabfrage Bayernatlas – (Biotopkartierung Bayern, Denkmal-Daten (BLfD), Regionalplanung Bayern, Schutzgebiete des Naturschutzes, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete hier:)

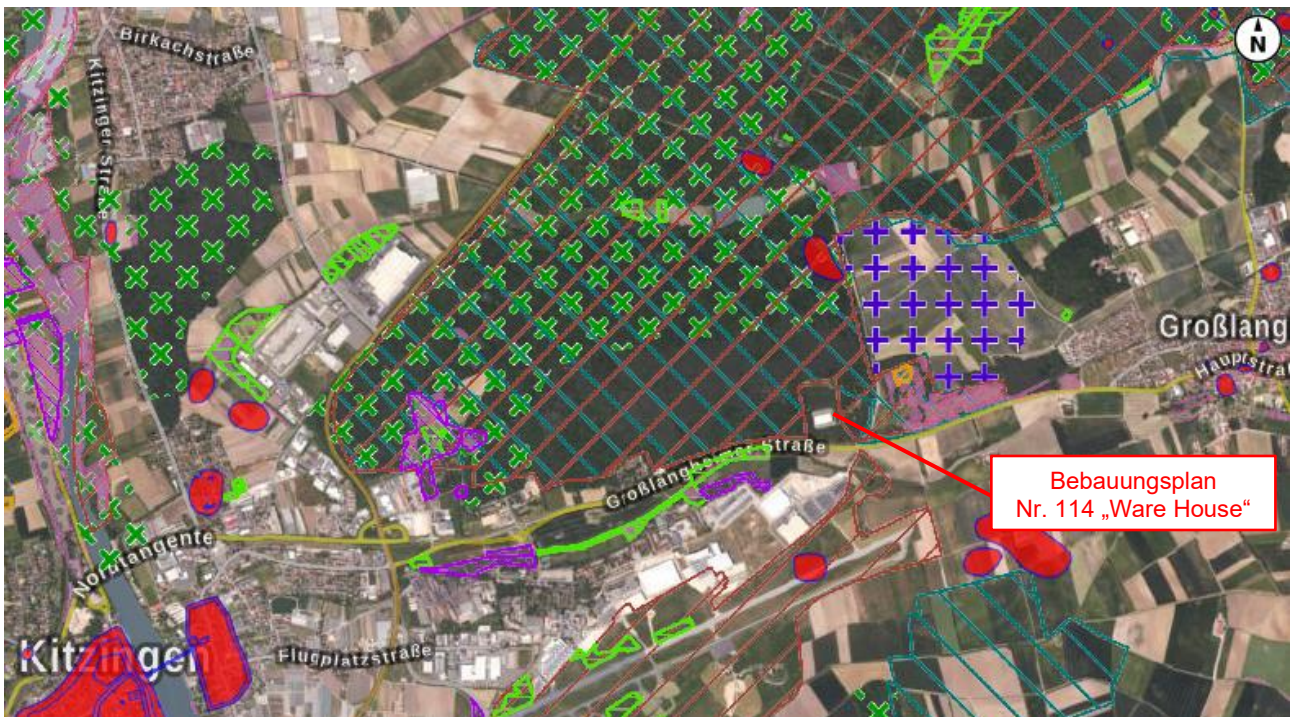


Abbildung 1. Datenabfrage Bayernatlas, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, 09.08.2024

Legende:

- Kreuz grün: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
- Kreuz lila: Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze
- Schraffur blaugrün: Vogelschutzgebiet
- Schraffur braun: FFH-Gebiet
- Schraffur hellgrün eng: Ökoflächenkataster (Ausgleich/Ersatz)
- Schraffur orange eng: Ökoflächenkataster (Ökokonto)
- Schraffur lila eng: Ökoflächenkataster (aus Flurbereinigung)
- Schraffur rosa: Biotopkartierung Flachland
- Fläche rot mit blauer Linie: Bodendenkmal

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

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Strukturen:

- Grünland
Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen (mehrjährig brachgefallene Bestände mit einem hohen Anteil an Brachezeigern, Verbuschung < 50 %) **(G215)**

- Vorwälder
 Vorwälder auf natürlich entwickelten Böden (**W21**)
 Eichen-Hainbuchenwälder wechsellückiger Standorte
 - junge Ausprägung (**L112**)
 - alte Ausprägung (**L113**)
- Freiflächen des Siedlungsbereichs
 Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren (**P432**)
- Siedlungsbereich, Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiete
 Einzelgebäude im Außenbereich (**X132**)
 Industrie- und Gewerbegebiete (inkl. typische Freiräume (**X2**))
 Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete (**X4**)
- Verkehrsfläche
 Wirtschaftswege versiegelt (mit wasserundurchlässiger Beton-, Asphalt- oder Pflasterdecke (**V31**))
 Wirtschaftswege befestigt (mit wasserdurchlässiger Pflasterdecke, geschottert oder mit wassergebundener Decke (**V32**))



Abbildung 2: Bayernatlas Luftbild, abgerufen und bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH, 09.08.2024
 Und folgende Sonderstrukturen finden sich angrenzend:

- Vorbelastungen – auch absehbarer:
 - ehemalige genutzte Gebäude sowie deren Zuwegung
 - Abstell- und Lagerfläche

- Sonstiges¹
 - Jahresmitteltemperatur 10-12°C
 - Mittlere jährliche Niederschlagssummen 600-800 mm/a

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 vorliegende Planung beinhaltet die Wiedernutzbarmachung ehemals militärisch genutzter Bausubstanz. Die Flächen sind bereits fast vollständig versiegelt. Da es sich bei der Planung um eine Umnutzung der bestehenden Flächen handelt und nur eine geringfügige zusätzliche Versiegelung der Flächen vorgesehen ist, ist die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **gering** zu werten.

- **Boden**

Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage von Mensch, Tier und Pflanzen. Der Schutz des Bodens hat einen hohen Stellenwert in der Bauleitplanung, da er weitgehend als nicht erneuerbare Ressource gilt. Diese Entwicklung ist Grund für die Verabschiedung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) als eigenständiges Gesetzeswerk.

Das Plangebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit Mainfränkische Platten und in der Naturraum-Untereinheit 137 Steigerwaldvorland.

„Die Böden des Vorlandes sind meist schwere, nährstoffreiche Gipskeuperböden. Zum Main nehmen sandig-kiesige, aus quartären Ablagerungen gebildete Böden zu. Teilweise sind auch Böden aus Löss anzutreffen. Die Keupersandsteine und Gipskeuperschichten haben mäßig nährstoffreiche Böden herausgebildet. In kleinräumigem Wechsel finden sich sandige und tonig-mergelige Böden. Nach Osten, zum Regnitztal hin, nehmen magere, sandige Böden zu.“²

Bewertung / Bedeutung:

Die Bodenschätzungskarte im Bayernatlas Plus zeigt für das Plangebiet keine Werte. Ein hochwertiger Ackerboden liegt innerhalb des Plangebietes somit nicht vor. In der Karte der tatsächlichen Nutzung³ ist der Bereich bereits als Fläche besonderer funktionaler Prägung dargestellt, der von Waldflächen umgeben ist. Das Gebiet ist derzeit mit ungenutzten Gebäuden und Lager- und Verkehrsflächen versiegelt, so dass der Böden seine natürlichen Bodenfunktionen bereits verloren hat. Da außerdem nur eine geringfügige zusätzliche Versiegelung der Flächen vorgesehen ist, ist insgesamt eine **geringe** Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu erwarten.

- **Wasser**

Das Schutzgut Wasser ist ein wesentlicher Bestandteil des Lebens. Sauberes Trink-, Oberflächen- und Grundwasser beeinflussen unsere Lebensqualität entscheidend.

Das Schutzgut Wasser ist allgemein als empfindlich zu betrachten, da es leicht durch Fremdeinträge verunreinigt werden kann. Eine Versiegelung des Bodens verringert die Niederschlagsversickerung über die belebte Bodenoberfläche und somit die Filterungsrate und Grundwasserneubildung.

Oberflächenwasser:

Kein permanent wasserführendes Gewässer im Planungsgebiet vorhanden.

Grundwasser:

¹ BayKis, Jahresmitteltemperatur und Mittlere jährliche Niederschlagssummen, Abfrage vom 09.08.2024

² Bayerisches Landesamt für Umwelt, <https://www.lfu.bayern.de>

³ Tatsächliche Nutzung, Bayernatlas, aufgerufen am 09.08.2024

Kein Trinkwasserschutzgebiet im Planungsgebiet vorhanden.

Überschwemmungsgebiet:

Das geplante Vorhaben liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Bewertung / Bedeutung:

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. Beeinträchtigungen entstehen durch die Versiegelung des Bodens und der somit einhergehenden Verringerung von Grundwasserneubildung in diesem Bereich. Der Naturraum „ist relativ gewässerarm“⁴. Jedoch befindet sich der Planungsbereich umgebend vom Wald „Giltholz“, in dem sich „zahlreiche kleine Feucht- und Gewässerflächen von insgesamt hohem naturschutzfachlichem Wert befinden“⁵. Somit ist eine Versickerung/Rückhaltung des sauberen Oberflächenwassers sowie die gleichzeitige Verhinderung eindringender Schadstoffe in den Boden bedeutend.

Vor dem Hintergrund, dass die Fläche bereits fast vollständig versiegelt ist und im Bebauungsplan festgesetzt ist, dass die Entwässerung entsprechend den aktuellen Regeln der Technik zu überprüfen und entsprechend anzupassen ist, ist insgesamt eine **geringe** Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

- **Luft und Klima**

Die Luft ist eines der wichtigsten Lebensgrundlagen für den Menschen. Ohne Luft gibt es kein Sauerstoff, ohne Sauerstoff kein menschliches Leben. Der Anteil der Luftschadstoffe hat sich durch menschliches Einwirken in den letzten Jahrzehnten immer wieder verändert. Technische Weiterentwicklungen und verändertes Nutzungsverhalten tragen dazu bei.

Die jährlichen Niederschläge liegen im Plangebiet etwa bei 600-800 mm/a⁶, die mittlere Temperatur liegt bei ca. 10 - 12°C⁷.

Bewertung / Bedeutung:

Im neuen Baugebiet sind keine Anlagen vorgesehen, die erhebliche Mengen an Treibhausgasen emittieren. Über das Normalmaß, der vorgesehenen Nutzung, hinaus sind somit keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Lokal können bedingt durch Schattenwurf, Luftstau und Erwärmungen durch Gebäude kleinklimatische Veränderungen auftreten. Diese sind jedoch aufgrund der geringen Anzahl an Gebäuden so-wie der Lage innerhalb von Waldflächen zu vernachlässigen. An der Gebäudekubatur des Warehouse soll zudem nichts verändert werden. Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima ist in der Gesamtbetrachtung als **gering** zu werten.

- **Landschaft / Landschaftsbild**

Der Begriff der Landschaft ist synonym zum Begriff Landschaftsbild zu sehen und beschreibt damit einen sinnlich wahrnehmbaren Landschaftsausschnitt. Geprägt wird die Landschaft durch Landnutzung und die natürlichen Gegebenheiten, wie die Topografie und prägende Biotoptypen. Beurteilt werden unter anderem Vielfalt, Schönheit, Eigenart und Seltenheit der Landschaft.

Bewertung / Bedeutung:

Durch die geplante Umnutzung der Fläche wird das Landschaftsbild kaum verändert, da diese sich in keiner exponierten Lage befindet. Außerdem sollen keine weiteren Gebäude entstehen. Aufgrund der Lage im Klosterforst ist nur ein Mindestmaß an Festsetzungen bzgl. der Gestaltung erforderlich. Beeinträchtigungen sind somit **keine** zu erwarten.

- **biologischen Vielfalt**

Die biologische Vielfalt ist innerhalb des Plangebietes unterschiedlich ausgeprägt. Aufgrund der Versiegelung sind die Lagerflächen und Wege überwiegend als gering zu bewerten. Die bestehenden Gebäude bieten jedoch geeignete Strukturen für gebäudebrütende Vögel so-

⁴ ABSP Kitzingen, Kapitel 4.8, S.1, Bearbeitungsstand Juli 2002

⁵ ABSP Kitzingen, Kapitel 4.8, S.2, Bearbeitungsstand Juli 2002

⁶ BayKis, Mittlere jährliche Niederschlagssummen, Abfrage vom 09.08.2024

⁷ BayKIS, Jahresmitteltemperatur, Abfrage vom 09.08.2024

wie für Wochenstuben und Quartiere von Fledermäusen. In den angrenzenden Grünflächen ist mit dem Vorkommen von Kriech- und Kleintieren, Vögeln, Haselmäusen sowie Fledermäusen zu rechnen. Da jedoch nur geringe Eingriffe zu erwarten sind und zudem Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgelegt werden, ist die Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt im gesamten Plangebiet insgesamt als **mittel** einzustufen. Darüber hinaus werden Ausgleichsmaßnahmen definiert, um mögliche negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu kompensieren.

- **Wirkungsgefüge**

Die Schutzgutekarte des LFU zeigt im Geltungsbereich eine überwiegend sehr geringe Bedeutung bis eine überwiegend sehr hohe Bedeutung. Es ist allerdings nicht zu erwarten, dass sich durch die Wechselwirkungen der einzelnen Belange des Umweltschutzes, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Schutzgutes kommen wird.

Dies gilt auch sofern die entsprechenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, umgesetzt werden.

Somit sind negative Wechselwirkungen unter den Belangen des Umweltschutzes auszuschließen.

Durch das Vorhaben sind folgende Schutzgüter mit hoher Bedeutung betroffen:

- FFH-Gebiet „6227-371 Sandgebiete bei Schwarzach, Klein- und Großlangheim“
- Vogelschutzgebiet „6227-471 Südliches Steigerwaldvorland“ (angrenzend)

Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzzielen der SPA-Gebiete wird im Rahmen einer entsprechenden Verträglichkeitsabschätzung überprüft (siehe Anlage 4 und Anlage 5).

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: GRZ 1,0 und 0,8 somit hoch jedoch vorwiegend bereits Vollversiegelung
- Dauer des Eingriffs: permanent
- Reichweite der Wirkungen: Im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzende Flächen
- Betroffenheit der Schutzgüter: s.o.: gering bis mittel

„Soweit möglich, sind dabei die direkten und indirekten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der vorgesehenen Bebauung zu berücksichtigen“.

„Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ)“, die für das Plangebiet 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:

- Arten und Lebensräume: 5% (dauerhafte Begrünung von Flachdächern, Artenschutzrechtliche (CEF-)Maßnahmen, tierfreundlichen und abgeschirmten Beleuchtungsanlagen)
- Landschaft: 2% (Beschränkung Gebäudehöhe, Umnutzung vorhandener Bebauung)

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: Arten, Wasser, Boden kann ein Planungsfaktor von 7% abgezogen werden. Aufgrund der Abwendung von Beeinträchtigungen von fast allen Schutzgütern und der Qualität der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ist hier ein Abzug eines Planungsfaktors von 7 % 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 [m²]	* GRZ (oder 1)	= Ausgleichsbedarf [WP]
G215 - Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen	mittel	8	4.082,67		AUFWERTUNG
B13 - Stark verbuschte Grünlandbrachen (Verbuschung > 50 %) und initiales Gebüschstadium	mittel	8	843,60	1	6.749
B13 - Stark verbuschte Grünlandbrachen (Verbuschung > 50 %) und initiales Gebüschstadium	mittel	8	774,45		ERHALT
W21 - Vorwälder auf natürlich entwickelten Böden	mittel	8	394,18	0,8	2.523
W21 - Vorwälder auf natürlich entwickelten Böden	mittel	8	2.305,68		AUFWERTUNG
W21 - Vorwälder auf natürlich entwickelten Böden	mittel	8	1.157,35		ERHALT
L111 - Eichen-Hainbuchenwälder wechsellückiger Standorte junger Ausprägung	mittel	8	1.860,62		AUFWERTUNG
L113 - Eichen-Hainbuchenwälder wechsellückiger Standorte alter Ausprägung	hoch	14	1.582,37	1	22.153
P432 - Ruderalflächen im Siedlungsbereich (z.B. Brachen der Industrie-/Gewerbegebiete, Häfen, Bahnhöfe oder Tiergehege, häufig mit stark verdichtetem Boden) mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren	gering	3	531,81	1	1.595
X132 - Siedlungsbereiche; Einzelgebäude im Außenbereich	gering	3	772,66		ERHALT
X2 - Industrie- und Gewerbegebiete (inkl. typische Freiräume)	gering	3	6.522,82		ERHALT
X4 - Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete	ohne Wert		4.002,91		ERHALT
V31 - Wirtschaftswege versiegelt (mit wasserundurchlässiger Beton-, Asphalt- oder Pflasterdecke)	ohne Wert		1.340,55		ERHALT

V32 - Wirtschaftswege befestigt (mit wasserdurchlässiger Pflasterdecke, geschottert oder mit wassergebundener Decke)	gering	3	115,96	0,8	278
SUMME			26.287,63		33.298 WP
Planungsfaktor -7%:					- 2.331 WP
					30.967 WP

Es „wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden“. Eine Abweichung vom Regelfall ist bei diesem Projekt nicht erkennbar.

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

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

Flächen, die für die Erbringung eines Ausgleiches herangezogen werden, müssen folgende Kriterien erfüllen:

- „ökologische Aufwertung für den Naturhaushalt und/oder eine Aufwertung für das Landschaftsbild
 - Ausgleichsmaßnahmen beziehen sich auf die infolge des Eingriffs beeinträchtigten Funktionen (Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung müssen nicht die durch den Eingriff beeinträchtigten Funktionen der Schutzgüter wiederherstellen, sondern können diese auch durch andere Funktionen, die den beeinträchtigten möglichst nahekommen, ersetzen).
 - Keine Betroffenheit agrarstruktureller Belange - wenn der Ausgleich eines Eingriffs nicht mehr als drei Hektar land- oder forstwirtschaftliche Fläche in Anspruch nimmt. (Übertrifft die Acker- und Grünlandzahl den Landkreisdurchschnitt, soll die Fläche nicht vorrangig für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden)
 - eine oder mehrere kombinierte Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche sollen möglichst auf einer Fläche kompensiert werden, insbesondere bei erheblichen Umweltauswirkungen
 - Zudem sollen zusammenhängende Gebiete für Ausgleichsmaßnahmen angestrebt und geeignete Ökokontoflächen möglichst verwendet werden.
- Darüber hinaus sollen in das Ausgleichskonzept festgelegte Entwicklungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen für Schutzgebiete, Maßnahmen in Bewirtschaftungsplänen, Maßnahmen nach § 34 Abs. 5 und § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG sowie Maßnahmen in Maßnahmenprogrammen im Sinne des § 82 WHG einbezogen werden).

Zunächst bedarf es einer Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands der in Betracht kommenden Ausgleichsflächen. [...] An dieser Stelle [wird] keine pauschale, sondern eine konkrete flächenscharfe Erfassung der jeweiligen Merkmale und Ausprägungen der BNT vorgenommen [...]“.

Durch die Ausweisung von internen und externen Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt:

a) **Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs**

Ausgangszustand der Ausgleichsflächen:

Ausgangszustand [WP]			Fläche [m²]
W21 - Vorwälder auf natürlich entwickelten Böden	mittel	8	2.305
L111 - Eichen-Hainbuchenwälder wechsel-trockener Standorte junge Ausprägung	mittel	8	1.861
G215 - Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen	mittel	8	4.083

Eine Aufwertung kann durch folgende zu priorisierende Maßnahmen erfolgen:

- „durch Maßnahmen zur Entsiegelung oder
- durch sonstige Rückbaumaßnahmen,
- zur Wiedervernetzung von Lebensräumen,
- durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen) oder
- durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen
- zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen
- in Natura 2000-Gebieten nach § 32 BNatSchG, Naturschutzgebieten nach § 20 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG und in Biosphärenreservaten nach § 20 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen,
- auf Flächen im Sinn von § 9 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 Buchst. c BNatSchG (Gebiete, die im Landschaftsplan als Kulisse für mögliche Kompensationsflächen dargestellt sind),
- auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms gem. Art. 19 BayNatSchG,
- entlang oberirdischer Gewässer im Sinn des § 21 Abs. 5 BNatSchG und in strukturalarmen Landschaftsräumen im Sinn des § 21 Abs. 6 BNatSchG, die der Biotopvernetzung dienen,
- in Wasserschutzgebieten nach § 51 Abs. 1 Satz 1 WHG und Überschwemmungsgebieten nach § 76 Abs. 1 WHG, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden

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)	Entsiegelungs- faktor
Nebenflächen und Straßen mit ungebundener Befestigung, geschottert oder mit wasser-durchlässiger Pflasterdecke <i>Bsp.:</i> ■ 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> ■ 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.

Auf den internen Ausgleichsflächen wird die geschilderte **1A_{CEF}-Maßnahme** (siehe Anlage 3, S.14) für die Zauneidechsen durchgeführt. Insgesamt ergeben die Ausgleichsflächen eine Fläche von 0,83 ha.

Ziel ist die Anlage eines Zauneidechsenhabitats für verlorengelassene Habitatfläche:

- „Zurücksetzen / Auflichten des Waldrandes und Entwicklung eines Krautsaums am Nordrand der Zufahrtsstraße zur Verbesserung der Verbindung zwischen den einzelnen, gut geeigneten Zauneidechsenhabitaten.“

- Zurücksetzen / Auflichten des Waldrandes an der Nord- und Ostseite des Ware House auf 10 m Tiefe und mind. 2.200 m² Fläche hinter den jetzigen Waldrand mit Entwicklung eines verbreiterten Krautsaums. Mahd des Krautsaums 1 – 2 x pro Jahr mit 10 cm Schnitthöhe. Maßnahme im Wald: Herausnehmen der Kiefern und stark beschattenden Buchen, Erhalt alter Eichen, Ringeln (nicht Fällen!) von Robinien bis zu deren Absterben. Aufschichten des Kronenholzes zu Reisig-/Totholzstapeln oder -haufen.
- Anlage von Reptilienstrukturen (Holzhaufen, Steinhaufen, Sandlinsen in Anlehnung an KARCH 2011 (<http://www.karch.ch/karch/de/home/reptilien-fordern/praxismerkblatter.html>) im Umfeld der vom Bau betroffenen Flächen (s. Abbildung 3) sowie entlang des Waldrandes an der Nord- und Ostseite des Ware House.
- Wahlweise die Optimierung der Eidechsenhabitate nördlich und südlich der Einmündung der Zufahrt in die Panzerstraße.⁸

Diese sollen ebenfalls als baubedingter Ausgleich angerechnet werden.

Berechnungsformel Ausgleich:

((Maßnahmen (WP) – Ausgangszustand (WP)) x Fläche = Umfang des Ausgleichs (WP))

Berechnung des Ausgleichs:

Maßnahmen [WP]			Ausgangszustand [WP]			Differenz [WP]	Fläche [m ²]	= Umfang des Ausgleichs [WP]
[1A_{CEF}] Entwicklung artenreicher Säume und Staudenfluren, trocken-warmer Standorte - K131 und Anlage von Reptilienstrukturen - O21	hoch	11	Vorwälder auf natürlich entwickelten Böden - W21	mittel	7	3	2.306	9.223
	hoch	11	Eichen-Hainbuchenwälder wechsellückiger Standorte junge Ausprägung - L111	mittel	8	3	1.861	5.582
	hoch	8	Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen (mehrjährig brachgefallene Bestände mit einem hohen Anteil an Brachezeigern, Verbuschung < 50 %) – G215	mittel	7	1	4.083	4.083
18.888 WP								

⁸ Anlage 3 Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 114 „Ware House“ (Klosterforst, Stadt Kitzingen) vom 04.06.2025, Fabion GbR, S. 14, 15

Durch die Aufflichtung des angrenzenden Waldrandes und die Anlage von Reptilienstrukturen, sowie ihre Pflege ergibt sich eine Fläche mit einem Wert von 18.888 WP. Daher verbleibt folgender Restbedarf an Wertpunkten, die außerhalb des Plangebietes ausgewiesen werden müssen.

[Eingriff] 30.967 WP – [externer Ausgleich] 18.888 WP = **-12.079 WP**

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

Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlicher Grundstücksfläche

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

Die festgesetzten Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten.

- Bei der Pflege durch Mahd ist ein Balkenmäher mit einer Schnitthöhe von > 15 cm zu verwenden.
- Pflegemahd nur im Winter. Das Mahdgut ist zu entfernen.

b) Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs

Auf den Flurstücken mit den Nummer 7 und 8, Gemarkung Klosterforst, Stadt Kitzingen, wird die externe Ausgleichsmaßnahme durchgeführt. Die Fläche ergibt eine Gesamtsumme von ca. 0,14 ha und wird von einer intensiv genutzten Grünlandfläche zu einem artenreichen, extensiv genutzten Grünland aufgewertet. Die Berechnung des Ausgleichs erfolgt in nachfolgender Tabelle.

Berechnungsformel Ausgleich:

((Maßnahmen (WP) – Ausgangszustand (WP)) x Fläche = Umfang des Ausgleichs (WP)

Berechnung des externen Ausgleichs:

Maßnahmen [WP]			Ausgangszustand [WP]			Differenz [WP]	Fläche [m²]	= Umfang des Ausgleichs [WP]
Artenreiches Extensivgrünland (z. B. magere Glatt-/ Goldhaferwiesen oder Magerweiden) (extensiv genutzt) - G214	hoch	12	Intensivgrünland (genutzt) (inkl. einjährig brachgefallenes Intensivgrünland) - G11	gering	3	9	1.372	12.348
								12.348 WP

[Restbedarf] 12.079 WP – [externer Ausgleich] 12.348 WP = **- 269 WP**

Somit ist der Restbedarf von 12.079 WP durch die externe Ausgleichsmaßnahme vollständig kompensiert. Daraus generiert sich ein Wertpunkteüberschuss von 269 Wertpunkten.

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gelten für die Flächen folgende Festsetzungen:

Umwandlung von intensiv genutzter Grünlandfläche in artenreiches, extensiv genutztes Grünland:

Erhalt und Schutz vorhandener Gehölzstrukturen

Ansaaten sind mit autochthonen Saatgutmischungen (Herkunftsgebiet 11) durchzuführen

- Blühwiese (50% Blumen/Kräuter, 50% Gräser)

- Pflege: 1 bis 3 Turnusmäh

Einsatz von Scheibenmähdwerke wird empfohlen

Mähverzicht zwischen Anfang März und Mitte Juni

Verzicht auf Mulchen und die Verwendung von Mähauflbereiter

Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide

7. Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen

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

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

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

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

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

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

Darstellung der Ausgleichsverpflichtung in der vorliegenden Bauleitplanung: Festsetzung der Flächen als Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG), Festsetzung externer Ausgleichsmaßnahme auf den Flurstücken mit den Nummer 7 und 8, Gemarkung Klosterforst, Stadt Kitzingen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20.

9. Umsetzung und rechtliche Sicherung

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

Geplante Durchführung der Maßnahmen: CEF-Maßnahmen müssen mindestens ein Jahr vor dem Eingriff begonnen werden. Ihre Wirksamkeit muss vor dem Eingriff gegeben sein.

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

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

Angenommene Herstellungszeit: 1,5 Jahre

Angenommene Entwicklungszeit: 2 Jahre

Unterhaltungszeit: 15 Jahre

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

Eigentumsverhältnisse der Ausgleichsfläche: Im Eigentum der Gemeinde

Rechtliche Sicherung: Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG)

10. Meldung zur Erfassung im Ökoflächenkataster / Überwachung

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

„Die Gemeinden überwachen nach § 4c BauGB in geeigneter Weise die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten“.

Durch das hier untersuchte Vorhaben sind allerdings keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

11. Zusammenfassung

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Bilanzierung:

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

Im Rahmen der Kompensationsberechnung gemäß Leitfaden „Eingriffs- und Ausgleichsregelung“ wurde für das Plangebiet ein Bedarf an Ausgleichsflächen von ca. **30.967 WP** errechnet.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden, durch Aufwertung gemäß o.g. Leitfaden und Biotopwertliste Bayern, innerhalb des Geltungsbereichs am Rande des Plangebietes als 1A_{CEF}-Maßnahme und außerhalb des Geltungsbereichs auf den Flurstücken mit den Nummer 7 und 8, Gemarkung Klosterforst, Stadt Kitzingen, bereitgestellt.

Durch die interne Ausgleichsflächen ergibt sich eine Aufwertung von 18.888 WP. Somit verbleibt eine Restbedarf von 12.0798, die auf der Gemarkung Klosterforst auf den Flurstücken mit den Nummer 7 und 8 durch Entwicklung ein artenreiches Extensivgrünland vollständig kompensiert werden. Daraus generiert sich ein Wertpunkteüberschuss von 269 Wertpunkten. **Somit ist der Eingriff dann vollständig ausgeglichen**

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich und berücksichtigt.

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

Würzburg, 31.07.2025

Bearbeitung: Hernandez

Geprüft: Hennlich

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Datenabfrage – Kt23-0001, BPlan Nr. 114 Ware House

Abfrage vom 09.08.2024	Bayernatlas Kategorie	Planungsrelevant	Informationen
	Geobasisdaten - Kartenblattschnitte		
X	Blattschnitt TK25		6227
	Planen und Bauen - Regionalplanung		
X	Punktuelle Festlegung Verkehr	/	
X	Trassenfestlegung Verkehr	/	
X	Biotopverbundsystem, Wanderkorridore	/	
X	Trenngrün	/	
X	Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung	/	
X	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	/	
X	Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung	/	
X	Vorranggebiet für Wasserversorgung	/	
X	Vorranggebiet für Hochwasserschutz	/	
X	Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze	/	
X	Vorranggebiet für Bodenschätze	/	
X	Vorranggebiet für Windenergienutzung	/	
X	Vorbehaltsgebiet für Windenergienutzung	/	
X	Regionaler Grünzug	/	
	Planen und Bauen - Denkmaldaten		
X	Landschaftsprägendes Denkmal	/	
X	Ensemble	/	
X	Bodendenkmal	/	
X	Baudenkmal	/	
	Umwelt - Natur		
X	Naturwälder	/	
X	Vogelschutzgebiete	/	angrenzend: 6227-471 Suedliches Steigerwaldvorland
X	Naturschutzgebiete	/	
X	Naturparke	/	
X	Ökoflächenkataster	/	
X	Nationalparke	/	
X	Landschaftsschutzgebiete	/	
X	Fauna-Flora-Habitat Gebiete		teilw. innerhalb FFH: 6227-371 Sandgebiete bei Schwarzach, Klein-

			und Großlangheim
X	Biosphärenreservate	/	
X	Biotopkartierung (Stadt)	/	
X	Biotopkartierung (Flachland)	/	
	Umwelt - Lärm		
X	Lärm an Hauptverkehrsstraßen – Pegelraster LDEN	/	
X	Lärm an Hauptverkehrsstraßen – Pegelraster LNight	/	
X	Lärm in Ballungsräumen - Schienenwege - Pegelraster LDEN	/	
X	Lärm in Ballungsräumen - Schienenwege - Pegelraster LNight	/	
X	Lärm in Ballungsräumen - Straßenverkehr - Pegelraster LDEN	/	
X	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		
X	Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25)		Geologische Einheit: Flussschotter, mittelpleistozän (Mittelterrasse 2)
X	Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25)		Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert; allgemeiner Baugrundhinweis: lokal z. T. mäßig frostempfindlich
X	Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000		1f Fast ausschließlich Braunerde, unter Wald meist podsolig aus Sand (Flugsand)

	Freizeit - Freizeit in Bayern		
X	Bayernnetz für Radler	/	
X	Radwege	/	Südl. St 2272
X	Wanderwege	/	
	Naturgefahren - Hochwasser		
X	Wassersensibler Bereich	/	
X	Hochwassergefahrenflächen HQhäufig	/	
X	Hochwassergefahrenflächen HQ100	/	
X	Hochwassergefahrenflächen HQextrem	/	
	Naturgefahren - Georisiken		
X	GEORISK – Punktoobjekte	/	
X	GEORISK – Anbruchbereiche	/	
X	GEORISK – Ablagerungsbe- reiche	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Steinschlag/Blockschlag mit Walddämpfung	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Steinschlag/Blockschlag ohne Walddämpfung und Felssturz	/	
X	Gefahrenhinweisbereich tief- reichende Rutschungen	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Rutschanfälligkeit	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Anfäl- ligkeit für flachgründige Han- ganbrüche	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Anfäl- ligkeit für flachgründige Han- ganbrüche im Extremfall	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Erd- fälle/Dolinen	/	
X	Gefahrenhinweisbereich groß- flächige Senkungsgebiete	/	
	Bayernatlas Plus – weitere Daten der BVV		
X	Bodenschätzung		Keine Bewertung
X	Tatsächliche Nutzung		Fläche besonderer funkti- onaler Prägung, Straßen- verkehr, angrenzender Wald

Abfrage vom 09.08.2024	FinWeb Kategorie	Planungsrelevant	Informationen
	Arten und Biotopschutz - Wiesenbrüterkulisse		
X	Wiesenbrüterkulisse	/	
X	Feldvogelkulisse	/	
X	Bayernnetz Naturprojekte		25 Sandverbund zwischen Main und Steigerwald 650 Feuchtlebensräume im Steigerwaldvorland und Mittleren Maintal 609 Sandgrasheiden
X	ABSP-Punkte und Flächen		6227 C74 ehem. Mittelwald (UNB)
	Vegetation; Naturräume		
X	Potentielle natürliche Vegetation		Fluttergras-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald
X	Vorkommensgebiete gebietseigene Gehölze		5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken
X	Ursprungsgebiete gebiets-eigenes Saatgut		11 Südwestdeutsches Bergland
X	Naturräumliche Gliederung		D56 Mainfränkische Platten
	Forst		
X	Waldfunktionskarte		Angrenzend Erholungswald, Schutzwald für Immissionen, Lärm und lokales Klima
	Geologie, Boden, Relief		
X	Moorbodenkarte	/	ca. 350 m nördlich: Vorherrschend Anmoorgley und Moorgley, gering verbreitet Gley über Niedermoor, humusreicher Gley und Naßgley, teilweise degradiert
	Wasser		
X	Gewässerrandstreifen - stehende Gewässer	/	
X	Gewässerrandstreifen - Fließgewässer		ca. 150 m südlich hinter St2272
	Verkehr		
X	Unzerschnittene verkehrs-arme Räume		E
	Kartengitter		
X	Kartengitter TK25-Quadranten		6227-1

Abfrage 27.10.2022	vom	ABuDIS 3.0	Planungsrelevant	Informationen
X		Landkreis Kitzingen Großlangheim	/	/

Abfrage 27.10.2022	vom	BayKis	Planungsrelevant	Informationen
X		Jahresmitteltemperatur		10-12°
X		Mittlere jährliche Niederschlags- summen		400-600 mm

Abfrage 27.10.2022	vom	Regierung von Unterfranken Schutzgutkarte	Planungsrelevant	Informationen
X				überwiegend sehr gering (Wert 1 von 5)

Abfrage 27.10.2022	vom	Landschaftsbildbewertung LFU	Planungsrelevant	Informationen
X		Landschaftsbild		überwiegend gering (Wert 2 von 5)
X		Erholungsfunktion		geringe Erholungswirk- samkeit (Wert 1 von 3)