

**TEILAUFBEBUNG UND 12. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS „EBERTSHAUSEN“ DER
GEMARKUNG EBERTSHAUSEN
DER GEMEINDE ÜCHTELHAUSEN**

**BEGRÜNDUNG MIT GRÜNORDNUNGSPLAN EINSCHL. KURZER
SPEZIELLER ARTENSCHUTZRECHTLICHER PRÜFUNG**

LANDKREIS SCHWEINFURT

FASSUNG VOM 24.03.2026

**ENTWURFSVERFASSER MIRIAM GLANZ
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
AM WACHOLDERRAIN 23
97618 LEUTERSHAUSEN
Stand 24.03.2026**

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| A | Begründung zum Bebauungsplan | 1 |
| 1 | Vorbemerkungen..... | 1 |
| 1.1 | Anlass und Ziele der Planung | 1 |
| 1.2 | Städtebaulicher Bedarf | 1 |
| 1.3 | Planungsrechtliche Grundlagen | 2 |
| 1.4 | Geplantes Verfahren..... | 3 |
| 1.5 | Verfahrensverlauf | 3 |
| 2 | Rahmenbedingungen..... | 4 |
| 2.1 | Lage | 4 |
| 2.2 | Abgrenzung | 5 |
| 2.3 | Flächenausweisung und geltende Darstellung im Flächennutzungsplan..... | 5 |
| 3 | Größe und Nutzung..... | 6 |
| 3.1 | Größe | 6 |
| 3.2 | Bauliche Nutzung..... | 6 |
| 4 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 5 | Verkehrliche Erschließung | 8 |
| 6 | Immissionsschutz..... | 8 |
| 7 | Entwässerung | 8 |
| 8 | Wasserversorgung | 9 |
| 9 | Energieversorgung..... | 9 |
| 10 | Telefon- und Fernmeldeanlagen | 9 |
| 11 | Müllentsorgung | 9 |
| 12 | Denkmalschutz/ -pflege..... | 9 |
| B | Grünordnung | 10 |
| 1 | Bestandsaufnahme | 10 |
| 1.1 | Lage im Raum | 10 |
| 1.2 | Geologie und Böden | 10 |
| 1.3 | Wasser | 10 |
| 1.4 | Klima | 10 |
| 1.5 | Tiere und Pflanzen und ihre Lebensräume | 10 |
| 1.6 | Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte | 12 |
| 1.7 | Landschaftsbild..... | 12 |
| 1.8 | Sonstige Schutzgüter..... | 12 |
| 2 | Eingriffssituation..... | 13 |
| 2.1 | Geplantes Vorhaben und Eingriffssituation | 13 |
| 2.2 | Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung..... | 13 |
| 3 | Ermittlung des Kompensationsbedarfs bzw. der Wertigkeit der Aufhebung und Änderung für das Ökokonto der Gemeinde | 14 |

| | | |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4 | Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen..... | 15 |
| 4.1 | Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild..... | 15 |
| 4.2 | Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)..... | 16 |
| 4.3 | Flächen bzw. Maßnahmen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB) ... | 17 |
| 5 | Angaben zum Artenschutz für die Teilaufhebung und 12. Änderung des Bebauungsplans „Ebertshausen“ (saP)..... | 18 |
| 5.1 | Wirkungen des Vorhabens..... | 18 |
| 5.2 | Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität..... | 18 |
| 5.3 | Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie..... | 19 |
| 5.4 | Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie..... | 20 |
| 5.5 | Gutachterliches Fazit | 22 |

A Begründung zum Bebauungsplan

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Der bestehende Bebauungsplan „Ebertshausen“ der Gemeinde Üchtelhausen im Ortsteil Ebertshausen ist mit Satzungsbeschluss vom 12.07.1970 rechtskräftig.

Er wurde vielfach geändert (letzte Änderung ist die 11. Änderung und Neufassung eines Teilbereichs vom 29.12.2000).

Die Gemeinde Üchtelhausen möchte der Empfehlung des Amtes für ländliche Entwicklung Unterfranken folgen und zur Verdeutlichung des Vorrangs der Innenentwicklung Bebauungspläne, deren Umsetzung über viele Jahre nicht verwirklicht wurde, aufheben. Der Bebauungsplan „Ebertshausen“ umfasst solche Teilbereiche. Er soll deshalb im Bereich zwischen Lerchenweg und Ballinghäuser Straße überplant werden. Ziel ist es, einen sinnvoll Ortsabschluss (einschl. Entwicklung eines Ortsrandes) entstehen zu lassen und die Restfläche wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen (siehe Aufstellungsbeschluss vom 14.05.2019).

Dabei wird die westliche Teilfläche von 2,2173 ha des Bebauungsplans aufgehoben, eine 1,7312 ha Teilfläche als 12. Änderung hinsichtlich der Erschließung und der Ausweisung von Baugrundstücken angepasst.

In diesem Zusammenhang werden vorhandene Obstbäume zum Erhalt festgesetzt und eine großzügige Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Dabei orientieren sich die textlichen Festsetzungen an denen der angrenzenden Bebauung und den derzeitigen Ansprüchen potenzieller Bauherren.

Dieser Bebauungsplan ersetzt abschließend für den Geltungsbereich dieser 12. Änderung alle bisherigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans "Ebertshausen".

Die Gemeinde Üchtelhausen hat im rechtsgültigen Flächennutzungsplan eine Wohnbebauung über den gesamten Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans einschl. der 11. Änderung dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Zuge der nächsten Änderung an dieser Stelle gemäß der Teilaufhebung im Rahmen der 12. Bebauungsplanänderung angepasst und die Bauflächen zurückgenommen.

1.2 Städtebaulicher Bedarf

Durch die verkehrsgünstige Lage mit der direkten Anbindung der Kreisstraße SW 6 an die St 2280 Schweinfurt – Bad Königshofen und der Lage in der Nähe der Erholungsflächen am Ellertshäuser See ist die Gemeinde Üchtelhausen mit dem Ortsteil Ebertshausen ein attraktiver Wohnstandort.

Als Mitglied der Interkommunalen Allianz „Schweinfurter Oberland“ versucht die Gemeinde seit Jahren aktiv die Entwicklung des Ortes weiter voranzutreiben und somit die Lebensqualität im Ortskern zu erhalten.

Die Gemeinde Üchtelhausen hat schon bisher nach den sich ihr bietenden Möglichkeiten versucht, den städtebaulichen bzw. landesplanerischen Planungsgrundsätzen zur Förderung

der Innenentwicklung unter dem Aspekt des allgemeinen demographischen Wandels zu genügen. Die Gemeinde ist bestrebt, auf diesem Wege auch weiterhin für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und den Erhalt der örtlichen Strukturen Sorge zu tragen.

Hier hat sich aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung und der Verfügbarkeit der Flächen ein Teilbereich des Bebauungsplans „Ebertshausen“ angeboten.

In dem noch nicht bebauten Teil des Bebauungsplans „Ebertshausen“ sind ca. 35 Bauplätze mit einer Größe von ca. 1.000 m² und größer vorgesehen.

In dem Teilbereich der 12. Änderung werden 17 Bauplätze mit einer Grundstücksgröße von ca. 521 m² bis ca. 765 m² angeboten, was der derzeit nachgefragten Grundstücksgröße deutlich besser entspricht.

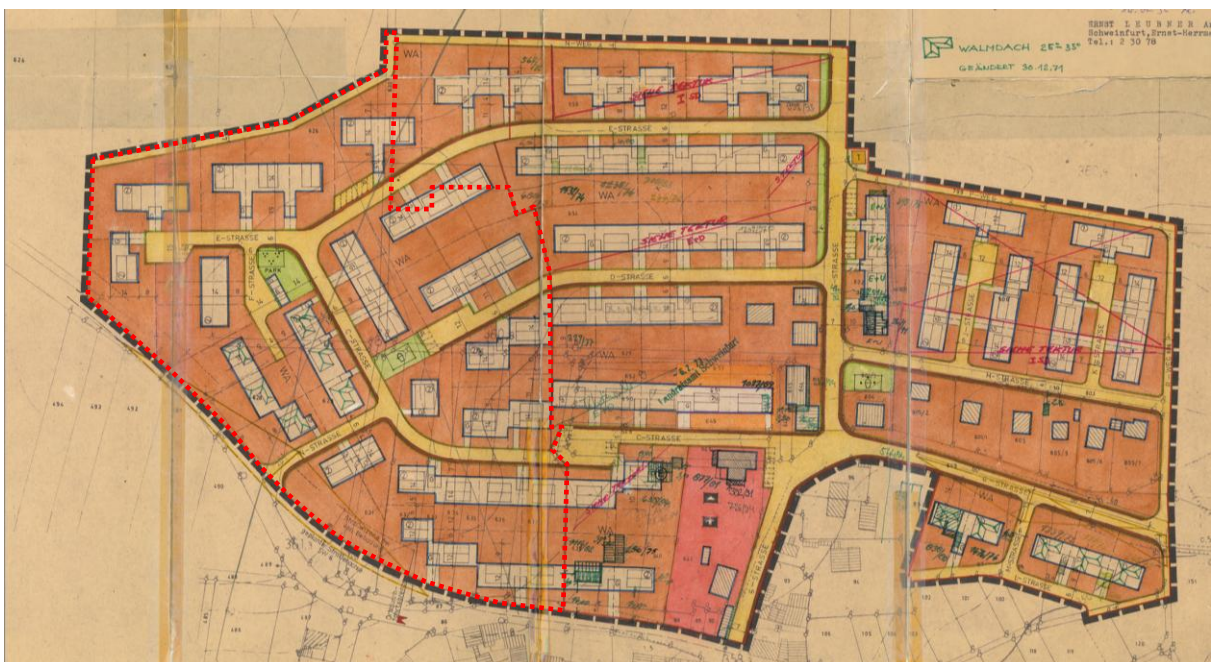
Mit der Teilaufhebung und der 12. Änderung des Bebauungsplans reduziert sich also die Zahl der angebotenen Bauplätze um ca. die Hälfte.

Der Bereich der Teilaufhebung umfasst ca. 56 % der Fläche der gesamten Änderung des Bebauungsplans, der der Änderung ca. 44 %. Dabei entfallen in diesem Änderungsbereich alleine 12 % der Gesamtfläche von Teilaufhebung und Änderung auf den Erhalt der Obstwiesen und die Entwicklung eines neuen Ortsrandes als Siedlungsabschluss, 32 % des ursprünglichen Bebauungsplans werden tatsächlich auch zukünftig bebaut.

1.3 Planungsrechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan „Ebertshausen“ im Ortsteil Ebertshausen der Gemeinde Üchtelhausen wurde mit Satzung vom 12.07.1970 rechtskräftig.

Er wurde vielfach geändert (letzte Änderung ist die 11. Änderung und Neufassung eines Teilbereichs vom 29.12.2000) im Norden des 12. Änderungsbereichs.



Rechtsgültiger Bebauungsplan „Ebertshausen“ vom 12. 07.1970 mit den relevanten Darstellungen für den Änderungsbereich der Teilaufhebung und 12. Änderung (rot gestrichelt)

Die Mehrheit der Änderungen des Bebauungsplanes umfasst Flächen östlich des Änderungsbereichs, die zwischenzeitlich alle bebaut sind, die 11. Änderung aus dem Jahr 2000 beinhaltet eine Anpassung nördlich der 12. Änderung.

Rechtsgrundlagen sind:

- die Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)
- der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Üchtelhausen vom 18.03.1988 einschl. der 4. Änderung für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Freiflächensolaranlagen Brönnhof“ vom 23.05.2023
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung

1.4 Geplantes Verfahren

Der Bebauungsplan umfasst nun 17 Bauplätze mit einer Fläche zwischen 521 und 762 m². Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,35 beträgt die gesamte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO 3.738,7 m².

Da der neu aufzustellende Bebauungsplan der Innenentwicklung eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² umfasst, kann er nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sollte hier dennoch vollumfänglich nach § 3 Abs. 2 bzw. 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

1.5 Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat der Üchtelhausen hat in seiner Sitzung am 14.05.2019 die Teilaufhebung und Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes „Ebertshausen“ **im Rahmen eines**

Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Gemeinderatssitzung vom 24.06.2025 hat der Gemeinderat den Entwurf der Teilaufhebung und 12. Änderung des Bebauungsplanes „Ebertshausen“ **als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB** in der Fassung vom 27./29.06.2025 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in die Wege zu leiten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Teilaufhebung und 12. Änderung des Bebauungsplanes „Ebertshausen“ **als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB** in der Fassung vom 27.06./29.06.2025 wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 15.07.2025 bis 19.09.2025, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.08.2025 bis 19.09.2025 statt.

In der Gemeinderatssitzung vom 24.03.2026 wurden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt, der Entwurf der Teilaufhebung und 12. Änderung des Bebauungsplanes „Ebertshausen“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB in der Fassung vom 24.03.2026 gebilligt.

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB fand vom bis statt, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB vom bis

Die Üchtelhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Teilaufhebung und 12. Änderung des Bebauungsplans „Ebertshausen“ **als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

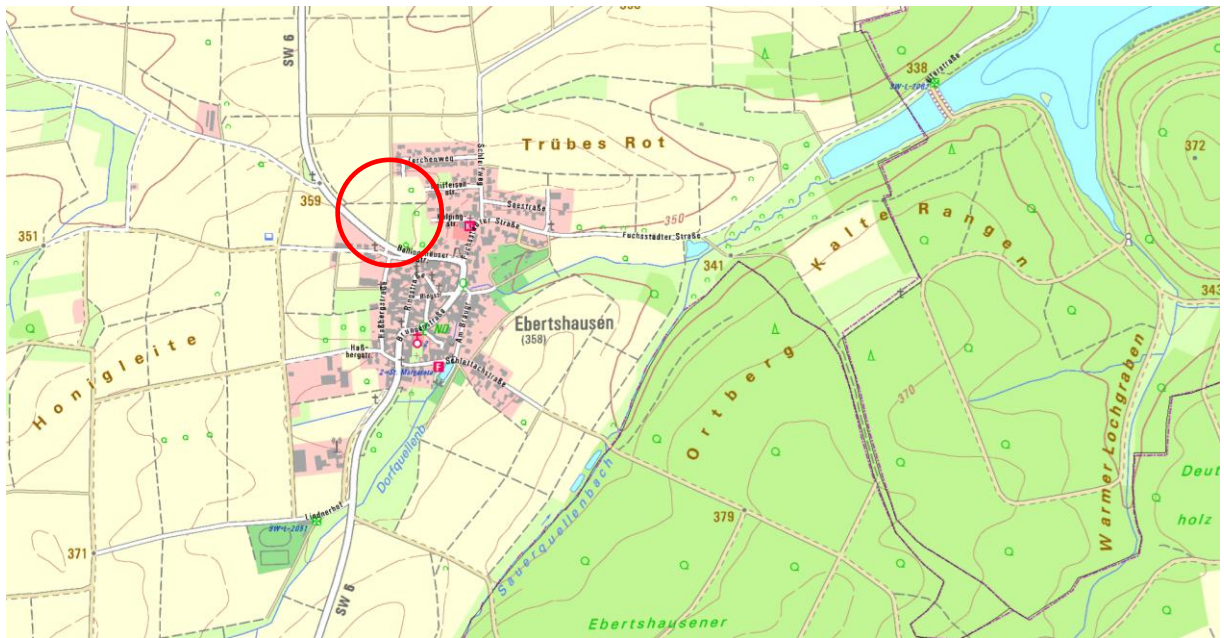
2 Rahmenbedingungen

2.1 Lage

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung und 12. Änderung des Bebauungsplanes „Ebertshausen“ befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Ebertshausen und umfasst die Grundstücke

- Fl.Nrn. 656/7, 654, 627, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 87 (12. Änderung) und
- die Fl.Nrn. 62, 629, 630 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 624, 625, 626, 623/1 und 87 (Teilaufhebung).

Der Geltungsbereich der 12. Änderung ist durch die Straßen „Lerchenweg“, „Raiffeisenstraße“, „Kolpingstraße“ erschlossen. Nördlich und östlich liegt das bestehende Allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes „Ebertshausen“. Nordwestlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, auf der Westseite des Änderungsbereichs verläuft ein landwirtschaftlicher Weg.



Lageplanausschnitt ohne Maßstab (Quelle: FinView, Mai 2025)

2.2 Abgrenzung

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung wird wie folgt umgrenzt:

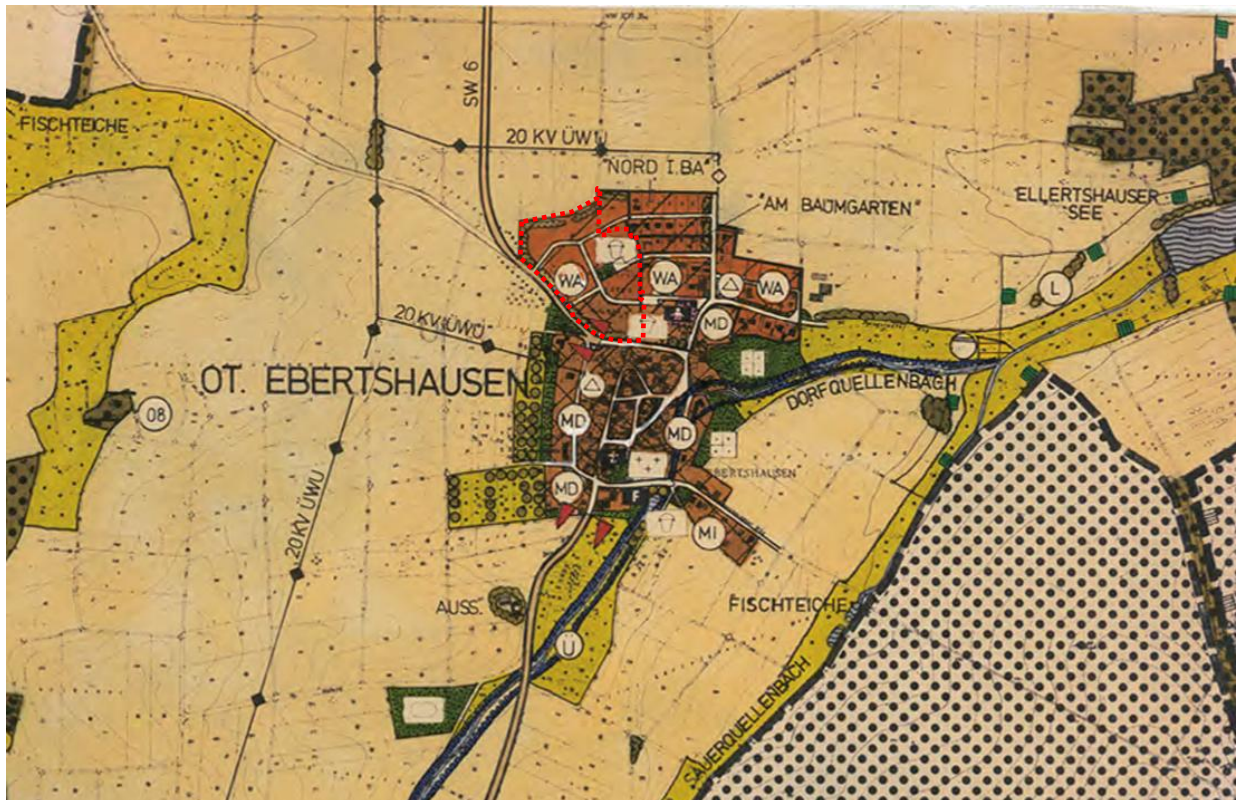
- Im Westen die Fl.Nr. 624
- Im Norden Teilflächen der Fl.Nr. 625 und 626, die annähernd hälftig durchschnitten wurden
- Im Osten die Ostgrenze des Weges auf Fl.Nr. 630 zu den Fl.Nrn. 656/1, 656/2, 656/3, 656/4, 654, der östlichen Teilfläche von Fl.Nr. 627 und zu Fl.Nr. 630 und 87.
- Im Süden der Randbereich der Kreisstraße SW 6 auf den Fl.Nrn. 86/1 und 623/1, der dort jedoch dem alten Straßenverlauf vor der Anpassung der Straßenachse folgt.

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes „Ebertshausen“ wird wie folgt umgrenzt:

- Im Westen durch den Rand des landwirtschaftlichen Weges auf der Fl.Nr. 630
- Im Norden durch die Grenze zu den bereits bebauten Grundstücken Fl.Nr. 656/4 und 656/6 sowie 654/12.
- Im Osten durch die Grenze der Fl.Nrn. 654/19, 654/26, 654/27, 654/32, 654/45, 654/39 und 654/42
- Im Süden durch den Randbereich zur Kreisstraße SW 6 auf der Fl.Nrn. 87, der dort jedoch dem alten Straßenverlauf vor der Anpassung der Straßenachse folgt

2.3 Flächenausweisung und geltende Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Üchtelhausen vom 18.03.1988 einschl. der 4. Änderung vom 23.05.2023 (die jedoch keine Änderungen für den Geltungsbereich in Ebertshausen beinhalten) als Wohngebiet ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Üchtelhausen mit dem Aufhebungs- und Änderungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplans „Ebertshausen“ – rot umrandet

Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Zuge der nächsten Änderung an dieser Stelle gemäß der Teilaufhebung im Rahmen der 12. Bebauungsplanänderung angepasst und die Bauflächen zurückgenommen.

3 Größe und Nutzung

3.1 Größe

Das Plangebiet der Teilaufhebung und 12. Änderung des Bebauungsplanes „Ebertshausen“ umfasst eine Fläche von insgesamt 39.485 m².

Dabei umfasst die Teilaufhebung 22.173 m² und die eigentliche 12. Änderung 17.312 m²

3.2 Bauliche Nutzung

Die geplanten Festsetzungen des Geltungsbereiches umfassen folgende Flächen:

| Festsetzung | Flächengröße in der derzeitigen Ausweisung | Flächengröße in der geplanten Ausweisung |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Teilaufhebung | | |
| Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO | 18.272 m ² | |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 2.366 m ² | |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, (Gehweg) | 380 m ² | |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, (landw. Weg) | 531 m ² | |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, (Parkplatz) | 137 m ² | |
| Öffentliche Grünfläche (Grünanlage) | 447 m ² | |
| Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) | 40 m ² | |
| Fläche für die Landwirtschaft | | 22.173 m ² |
| Summe Teilaufhebung | 22.173 m ² | 22.173 m ² |
| | | |
| Summe 12. Änderung | | |
| Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO | 15.054 m ² | 10.679 m ² |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 1.322 m ² | 1.467 m ² |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, (Gehweg) | 237 m ² | 386 m ² |
| Flächen für Versorgung, Zweckbestimmung Elektrizität | | 35 m² |
| Öffentliche Grünfläche (Grünanlage) | 388 m ² | 55 m ² |
| Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) | 311 m ² | |
| Öffentliche Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche für Ökokonto | | 4.690 m² 4.725 m ² |
| Summe 12. Änderung | 17.312 m² | 17.312 m² |
| Summe gesamter Geltungsbereich | 39.485 m² | 39.485 m² |

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt und sind weiterhin uneingeschränkt nutzbar. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht zu erwarten.

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bereich der 12. Änderung entsprechend des § 4

BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 ff. BauNVO ist wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,35

Im Plangebiet der Änderung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 ein der Ortsrandlage, der umgebenden Nutzung und dem Grundstückszuschnitt angepasster, maßvoller Versiegelungsgrad für die Hauptnutzung festgesetzt.

5 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen „Lerchenweg“, „Raiffeisenstraße“ und „Kolpingstraße“.

6 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des bereits ausgewiesenen Wohnbaugebietes „Ebertshausen“.

Ein auf das Baugebiet einwirkender Verkehrslärm durch die Kreisstraße SW 6 (hier bereits im Ortsbereich) ist aufgrund des Abstandes der Baugrenze von mindestens 18 m zum Fahrbahnrand nicht zu erwarten.

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen **durch die Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen und unmittelbar von den südlich gelegenen Hofstellen** auftreten, die auf das Gebiet einwirken können. **Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung unvermeidbare Emissionen verursachen, die von den Anwohnern zu dulden sind. Diese können auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den frühen Morgen- und späten Abendstunden auftreten** (siehe Hinweis Nr. 3).

7 Entwässerung

Die Fläche des Änderungsbereichs wird im Mischsystem entwässert und an den bestehenden Mischwasserkanal des Baugebietes „Ebertshausen“ angebunden.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf das Oberflächengewässer der Umgebung sind aufgrund der Entfernung und der Höhenlage des Gebietes nicht zu erwarten.

Die Baugrundverhältnisse sind derzeit nicht bekannt, sodass die Versickerungsfähigkeit im Rahmen der Baumaßnahmen festzustellen ist.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn.

8 Wasserversorgung

Der Trink- und Löschwasserbedarf wird durch Anbindung an das vorhandene Netz der Eigenwasserversorgung der Gemeinde Üchtelhausen sichergestellt.

9 Energieversorgung

Die Energieversorgung im Gemeindegebiet Üchtelhausen wird von der Bayernwerk AG zur Verfügung gestellt. Die Wohnbaugrundstücke sind noch nicht mit elektrischen Versorgungsleitungen erschlossen.

Im Nordwesten wird zwischen öffentlicher Grünfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gehweg) eine Fläche für die Versorgung, Zweckbestimmung Elektrizität für eine Trafostation zur Gebietsversorgung vorgesehen.

10 Telefon- und Fernmeldeanlagen

Die Versorgungsträger werden im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

11 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch die Abfallwirtschaft des Landkreises Schweinfurt sichergestellt.

12 Denkmalschutz/ -pflege

Für den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: Bayern-Viewer Denkmal, Stand 5/2025).

Es wird vorsorglich auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG) – siehe Hinweise Nr. 1.

B Grünordnung

1 Bestandsaufnahme

1.1 Lage im Raum

Naturräumlich liegt der Geltungsbereich der Teilaufhebung und 12. Änderung des Bebauungsplanes „Ebertshausen“ der Üchtelhausen in der naturräumlichen Haupteinheit „Mainfränkische Platten“ (D56) und dort im Naturraum Nr. 139 „Hesselbacher Waldland“ mit der gleichnamigen Untereinheit.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung und 12. Änderung des Bebauungsplanes „Ebertshausen“ liegt am nordwestlichen Ortsrand von Ebertshausen nördlich der Kreisstraße SW 6 („Ballingshäuser Straße“) auf einer sehr flach nach Nordosten geneigten Hochfläche mit Höhen um 360 m ü. NN.

1.2 Geologie und Böden

Der geologische Untergrund im Untersuchungsgebiet ist der Untere Keuper, der hier mit einer pleistozänen Ablagerung von Lößlehm überdeckt ist.

Auf diesen Ausgangsgesteinen haben sich (Para-)Braunerden sowie im Nordwesten auch teils pseudovergleyte Regosole entwickelt.

1.3 Wasser

Vorfluter des Gebietes ist der Dorfquellenbach im Südosten, der über den Sauerquellenbach in den Ellertshäuser See und dann weiter in Richtung Geißler und Lauer entwässert.

Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist nicht betroffen.

Heilquellenschutzgebiete, Wasserschutzgebiete und aktuelle Grundwassernutzungen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

1.4 Klima

Das Untersuchungsgebiet gehört zu einem Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klima. Durch die Lage im Regenschatten der Rhön zählt es zu den trockeneren Gegenden Bayerns und ist stärker kontinental geprägt.

Kleinklimatisch gesehen liegt der Geltungsbereich auf einer nur flach nach Nordosten bzw. Osten geneigten Ebene, die Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet hat.

1.5 Tiere und Pflanzen und ihre Lebensräume

Der Aufhebungsbereich im Westen umfasst ackerbaulich genutzte Flächen, einen unbefestigten Grünweg in West-Ost-Richtung sowie einen Schotterweg am Ostrand.

Die Einmündungen der Wege in die Kreisstraße SW 6 sind jeweils asphaltiert, in den Randbereichen zur Kreisstraße ist eine Altgrasflur als Straßenbegleitgrün ausgebildet. An der westlichen Wegeeinmündung steht ein alter, nicht mehr vitaler Obstbaum.

Der nördliche Änderungsbereich wird ackerbaulich genutzt. Nach Süden schließt ein Grünweg an.

Im Südwesten sind Fl.Nr. 631, die westliche Hälfte von Fl.Nr. 632 sowie Fl.Nr. 636 ebenfalls ackerbaulich genutzt. Auf der östlichen Hälfte der Fl.Nr. 632 ist eine noch fast durchgehende Reihe mittelalter vitaler Obstbäume in einer mäßig extensiv genutzten, eher artenarmen Wiese vorhanden, auf den östlich angrenzenden Fl.Nrn 633, 634 und 634 stehen nur noch wenige Einzelbäume, ebenso auf Fl.Nr. 637 und 638 (dort mit wenigen Jungbäumen wieder ergänzt).

Im Süden liegt die Straßenböschung der Kreisstraße.

Aus dem Untersuchungsgebiet und seiner Umgebung liegen keine Hinweise auf Vorkommen von seltenen Tierarten aus der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vor.

Auf den Ackerflächen des Aufhebungs- und Änderungsbereichs sind Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten nicht grundsätzlich auszuschließen. Allerdings ist eine Nutzung der Ackerflächen in der Nähe der Wohnbebauung und im Umfeld der Obstbaumreihen unwahrscheinlich, weil die Bodenbrüter diese horizontüberhöhenden Strukturen meiden.

In den Obstbäumen im südlichen Änderungsbereich sind neben weit verbreiteten, ungefährdeten hecken- und gehölzbrütenden Vogelarten wie Amsel, Blaumeise, Buchfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zilpzalp auch Höhlenbrüter wie Star, Buntspecht, Grünspecht oder Wendehals denkbar.

Im Änderungsbereich wurden keine Nester von Greifvögeln oder Rabenvögeln im Zuge der Ortsbegehung beobachtet.

Der Änderungsbereich hat darüber hinaus voraussichtlich Bedeutung als allgemeiner Jagd- und Nahrungslebensraum für typische Fledermäuse der Kulturlandschaft wie Zwergfledermaus oder Langohren.

Ein Vorkommen der Zauneidechse ist im Geltungsbereich aufgrund der Lebensraumausstattung auszuschließen. Geeignete Lebensräume mit offenen Bodenflächen als Sonnenplätzen und Flächen mit lockerem, gut grabfähigem Substrat für eine Eiablage sind auch in den dicht bewachsenen Straßennebenflächen nicht vorhanden.

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten sind aufgrund der Biotopausstattung im Änderungsbereich auszuschließen.

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich mit den Festsetzungen der Teilaufhebung und 12. Änderung des Bebauungsplanes „Ebertshausen“ der Gemeinde Üchtelhausen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, wenn

- Rodungs- und Holzungsarbeiten: ggf. erforderliche Gehölzrodungen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeiten der Vögel (nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.) durchgeführt werden (Festsetzung 8.5.1) und
- das Abschieben von Baufeldern nicht innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt. Zur Vermeidung von Bodenbruten (Feldlerche) sind die Baufelder von Mitte März bis Ende Juni

von höherem Aufwuchs freizuhalten (Festsetzung 8.5.2).

1.6 Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte

1.6.1 Europäische Schutzgebiete

In der näheren Umgebung des Aufhebungs- und Änderungsbereichs liegen keine Europäischen Schutzgebiete.

1.6.2 Schutzgebiete gemäß § 23 – 29 BNatSchG

Ca. 670 m östlich des Änderungsbereichs liegt das Landschaftsschutzgebiet „Ellertshäuser See“. Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet durch die geplante Teilaufhebung bzw. Änderung des Bebauungsplans sind nicht zu erwarten.

1.6.3 Geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG

Im Untersuchungsgebiet liegen keine geschützten Feucht- oder Trockenbiotope.

1.6.4 Biotope der Bayerischen Biotopkartierung

In der Umgebung des Geltungsbereichs liegen keine in der Biotopkartierung des Landkreises Schweinfurt erfassten Flächen.

1.7 Landschaftsbild

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt am nordwestlichen Ortsrand von Ebertshausen. Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan „Ebertshausen“ hätten die dort vorhandenen Obstbaumreihen überwiegend beseitigt werden müssen.

Die 12. Änderung des Bebauungsplans bietet die Möglichkeit, diese Obstbaumreihen durch Ausweisung als öffentliche Grünflächen zu sichern bzw. den Erhalt der Obstbäume auf geplanten Baugrundstücken durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen, so dass der ausgedehnte Ortsrand jetzt dauerhaft erhalten und weiterentwickelt werden kann.

1.8 Sonstige Schutzgüter

Für den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: BayernViewer Denkmal, Stand 5/2025).

2 Eingriffssituation

2.1 Geplantes Vorhaben und Eingriffssituation

Die Gemeinde Üchtelhausen beabsichtigt die Teilaufhebung einer Wohngebietsausweisung incl. Erschließungsflächen auf 22.173 m² und eine Änderung von Wohnbauflächen, Erschließungsflächen und Grünflächen auf insgesamt 17.312 m² im Rahmen der 12. Änderung.

Die Rücknahme der geplanten Bebauung im Bereich der Teilaufhebung stellt eine erhebliche Entlastung des Naturhaushaltes dar, weil das Baurecht für eine Versiegelung dieser landwirtschaftlich genutzten Flächen zurückgenommen wird.

Im Bereich der 12. Änderung wird auf ca. ~~12.622~~ 12.587 m² weiterhin eine Wohnbebauung mit der gleichen GRZ und entsprechende Erschließungsflächen **sowie eine Fläche für Versorgung (Trafo)** vorgesehen, so dass dort kein zusätzlicher Eingriff zu bilanzieren ist.

Auf ~~4.690~~ 4.725 m² kann die ursprünglich vorgesehene Beseitigung und Versiegelung von Obstwiesen zurückgenommen und durch umfangreiche Neupflanzungen ergänzt werden, so dass auch diese Maßnahme eine erhebliche Entlastung und Aufwertung des Naturhaushaltes gegenüber der ursprünglich festgesetzten Planung darstellt. Dieser Bereich wird als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Mit den geplanten Änderungen der Teilaufhebung und der 12. Änderung des Bebauungsplanes „Ebertshausen“ sind also keine Veränderungen der Art und Nutzung von Grundflächen verbunden, die als Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gewertet werden müssen. ~~Beide Entsiegelungs-/Entlastungsmaßnahmen werden bilanziert und dem Ökokonto der Gemeinde Üchtelhausen in Form von Wertpunkten gutgeschrieben (siehe Kap. 3 der Grünordnung).~~

2.2 Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung

Eine Reihe von Überlegungen und Maßnahmen gestatten es, die Auswirkungen durch Bebauung und Versiegelung insbesondere hinsichtlich ihrer Reichweite zu verringern.

2.2.1 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. Boden, Wasser und Kleinklima sowie Tiere und Pflanzen

- Festsetzungen zum Erhalt der Gehölze. Beeinträchtigungen der zum Erhalt vorgesehenen Bäume im Umfeld der Bauvorhaben sind zu vermeiden. Abgrabungen und Auffüllungen im Wurzelbereich der Bäume (entspricht mindestens der Bodenfläche unter der Krone) sind grundsätzlich nicht zulässig. Zum Schutz der Bäume vor Beschädigungen ist der Wurzelbereich jeweils durch eine standfeste Sicherung, z.B. Schutzzaun, zu umschließen.
- Festsetzungen zur weiteren Durchgrünung des Baugebietes
- Rodungen oder Rückschnittmaßnahmen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen, damit eine Störung der Reviere einschl. Beseitigung des jeweiligen Neststandorts ausgeschlossen werden kann, zumal diese Vögel jährlich neue Nester bauen.
- Zum Schutz bodenbrütender Vogelarten ist das Abschieben von Baufeldern innerhalb der Vogelbrutzeit ist unzulässig. Zur Vermeidung von Bodenbruten (Feldlerche) sind die Baufelder von Mitte März bis Ende Juni von höherem Aufwuchs freizuhalten.

- Garagenzufahrten und Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, etc.) zu erstellen
- Schutz des Bodens

2.2.2 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. des Landschaftsbildes

- Die notwendige Mindestdurchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes ist durch die Festlegung einer GRZ von 0,35 und die Pflanzung von weiteren Laubbäumen auf den Baugrundstücken gewährleistet.
- Begrenzung der Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen
- Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
- Festsetzung einer Vollzugsfrist zur Herstellung der Begrünungsmaßnahmen für öffentliche und private Flächen

3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs bzw. der Wertigkeit der Aufhebung und Änderung für das Ökokonto der Gemeinde

Im rechtsgültigen Bebauungsplan, der 1970 aufgestellt wurde, erfolgte keine Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung für den Geltungsbereich, da sie zum damaligen Zeitpunkt nicht erforderlich war.

~~Dennoch ergibt sich mit der Rücknahme des Baurechts mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans und der umfangreichen zusätzlichen öffentlichen Grünfläche mit Obstwiese im Westen der 12. Änderung auf ursprünglich zur Versiegelung vorgesehenen Flächen eine großflächige Entsiegelung, die für potenzielle Eingriffe an anderer Stelle und somit als Kompensation und Maßnahme für das Ökokonto der Gemeinde Üchtelhausen angerechnet werden kann.~~

~~Die Bestimmung des rechnerisch ermittelbaren Kompensationsumfangs erfolgt nach der Methodik des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom 15.12.2021 mit der Ermittlung der flächenbezogenen Merkmale anhand des Berechnungsmodells mit den tatsächlichen Wertpunkten (ohne Heranziehen von Mittelwerten).~~

Für den Bereich der Teilaufhebung gilt dabei

| Festsetzung des rechtsgültigen B-Plans | Einstufung nach BNT-Kartierung | WP | Zielbestand | WP | Flächengröße in m ² | Kompensation |
|----------------------------------------|--------------------------------|----|-------------|----|--------------------------------|--------------|
| Straßenfläche und Parkplatz | V31 | 0 | A11 | 2 | 2.503 | 5.006 |
| Gehweg | V31 | 0 | A11 | 2 | 380 | 760 |
| WA-Gebiet | X11 | 2 | A11 | 2 | 18.272 | 0 |
| Landwirtschaftlicher Weg | V33 | 2 | A11 | 2 | 531 | 0 |
| Grünfläche (Spielplatz) | P32 | 2 | A11 | 2 | 487 | 0 |
| Summe Teilaufhebung | | | | | 22.173 | 5.766 |

Im Bereich der 12. Änderung wird im Westen eine ~~4.690~~ 4.725 m² große öffentliche Grünfläche mit Obstbaumpflanzungen neu angelegt bzw. vorhandene Obstwiesen auf diesen Flächen erhalten, die eigentlich zur Beseitigung für Wohngebiete und Erschließungsstraßen vorgesehen waren. Ausgangszustand sind dort also die geplanten Wohngebiete, Straßen, Gehwege und Parkflächen. Dort ergibt sich folgende Bilanzierung:

| Festsetzung des rechtsgültigen B-Plans | Einstufung nach BNT-Kartierung | WP | Zielbestand | WP | Flächengröße in m ² | Kompensation |
|----------------------------------------|--------------------------------|----|-------------|--------|--------------------------------|--------------------------------|
| Straßenfläche und Parkplatz | V31 | 0 | B432 | 10 - 1 | 291 | 2.619 |
| WA-Gebiet | X11 | 2 | B432 | 10 - 1 | 4.143 4.178 | 29.001 29.246 |
| Grünfläche (Spielplatz) | P32 | 2 | B432 | 10 - 1 | 256 | 1.792 |
| Summe Eingrünung 12. Änderung | | | | | 4.690 4.725 | 33.412 33.657 |

Somit ergibt sich durch die Teilaufhebung ein anrechenbarer Kompensationsumfang von 5.766 Wertpunkten, durch die Eingrünung auf der Westseite der 12. Änderung ein anrechenbarer Kompensationsumfang von ~~33.412~~ 33.657 Wertpunkte. Insgesamt werden also ~~39.423~~ 33.412 Wertpunkte für das Ökokonto der Gemeinde Üchtelhausen mit den Festsetzungen von Teilaufhebung und 12. Änderung des Bebauungsplans „Ebertshausen“ gutgeschrieben.

4 Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen

4.1 Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Artenschutzrechtliche Maßnahmen (Festsetzung 8.5)

Rodungs- und Holzungsarbeiten: Ggf. erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeiten der Vögel (nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen (Festsetzung 8.5.1).

Das Abschieben von Baufeldern innerhalb der Vogelbrutzeit ist unzulässig. Zur Vermeidung von Bodenbruten (Feldlerche) sind die Baufelder von Mitte März bis Ende Juni von höherem Aufwuchs freizuhalten (Festsetzung 8.5.2).

Zeitlicher Ablauf und Vollzug (Festsetzung 8.2)

Die verbindlichen Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Erschließung zu vollziehen.

Die verbindlichen Anpflanzungen auf den privaten Flächen sind spätestens ein Jahr nach Bezug des Gebäudes zu vollziehen.

4.2 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

4.2.1 Privates Pflanzgebot

Je Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum II. Ordnung oder Obstbaumhochstamm gemäß Pflanzenartenvorschlagsliste A innerhalb des Grundstücks anzupflanzen. Die Auswahl umfasst insbesondere trockenheitsverträgliche klimafeste Baumarten. Die Plandarstellung erfolgt dabei mit Stückzahl-, aber ohne Standortbindung.

Der Erhalt der bestehenden Obstbaumhochstämme auf den betroffenen Grundstücken wird auf dieses Pflanzgebot angerechnet.

Pflanzenartenvorschlagsliste A Laubbäume (II. Ordnung) für Privatgärten

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang, Obstbäume als Hochstamm, 2 x bzw. 3x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang

| | | |
|-------------------------|---|--------------------------------------------|
| Aesculus x carnea | - | Rotblühende Kastanie (z.B. „Briotii“) |
| Acer campestre | | Feld-Ahorn (S, z.B. „Elsrijk“) |
| Alnus x spaethii | | Purpur-Erle |
| Carpinus betulus | | Hainbuche (S, z.B. „Frans Fontaine“) |
| Celtis australis | | Zürgelbaum |
| Fraxinus angustifolia | | Schmalblättrige Esche (S; z.B. „Raywood“) |
| Fraxinus ornus | | Manna-Esche |
| Gleditsia triacanthos | | Lederhülsenbaum (S, z.B. „Shademaster“) |
| Juglans regia | | Walnuss |
| Liquidambar styraciflua | | Amberbaum |
| Magnolia kobus | | Kobe-Magnolie |
| Ostrya carpinifolia | | Hopfenbuche |
| Parrotia persica | | Eisenholzbaum (S., z.B. „Vanessa“) |
| Prunus avium | | Vogelkirsche (S, z.B. „Plena“) |
| Pyrus calleryana | | Stadtbirne (S., z.B. 'Chanticleer') |
| Sorbus intermedia | | Schwedische Mehlbeere (S, z.B. „Brouwers“) |
| Sorbus torminalis | | Elsbeere |
| Ulmus spec. | | Ulmenarten und -sorten (z.B. „Lobel“). |
| Zelkova serrata | | Zelkove (S, z.B. Green Vase“) |

außerdem Obstbäume (hochstämmig)

4.2.2 Öffentliches Pflanzgebot

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind hochstämmige Obst- bzw. Wildobstbäume gemäß Pflanzenartenvorschlagsliste B mit Stückzahlbindung zu pflanzen. Die Bäume stehen in Abständen zwischen 12 - 15 m zueinander.

Die darunter liegende Fläche wird mit einer arten- und krautreichen Wiesenmischung (Regio-Saatgut, Ursprungsgebiet UG 11 "Südwestdeutsches Bergland") eingesät. Die Flächen sind als Extensivwiesen 1 - 2mal jährlich, frühestens ab Mitte Juni zu mähen. Das Mähgut ist zu beseitigen.

Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten

Pflanzenartenvorschlagsliste B Obst- und Wildobstbäume auf den Ausgleichsflächen

Obstbäume als Hochstamm (Pflanzqualität : Hochstamm 2 x v, STU 10 -12)

| | |
|------------|-------------------|
| Walnuss | Juglans regia |
| Speierling | Sorbus domestica |
| Elsbeere | Sorbus torminalis |

sowie Obstbaum-Hochstämme von Apfel, Birne oder Kirsche in regionaltypischen Sorten

4.3 Flächen bzw. Maßnahmen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

Die zum Erhalt vorgesehenen Bäume sind in der Plandarstellung markiert.

Beeinträchtigungen dieser zum Erhalt vorgesehenen Bäume im Umfeld der Bauvorhaben sind zu vermeiden. Abgrabungen und Auffüllungen im Wurzelbereich der Bäume (entspricht mindestens der Bodenfläche unter der Krone) sind grundsätzlich nicht zulässig. Zum Schutz der Bäume vor Beschädigungen ist der Wurzelbereich jeweils durch eine standfeste Sicherung, z.B. Schutzzaun, zu umschließen.

4.4 Maßnahmen für das Ökokonto der Gemeinde Üchtelhausen

~~Mit der Teilaufhebung ergibt sich ein anrechenbarer Kompensationsumfang von 5.766 Wertpunkten, Durch die Eingrünung auf der Westseite der 12. Änderung ergibt sich ein anrechenbarer Kompensationsumfang von 33.412 33.657 Wertpunkten. Insgesamt werden also 39.423 Wertpunkte für das Ökokonto der Gemeinde Üchtelhausen durch die mit den Festsetzungen von Teilaufhebung und 12. Änderung des Bebauungsplans „Ebertshausen“ gutgeschrieben.~~

4.5 Maßnahmen zur Eingrünung und zur Einbindung in das Landschaftsbild**Verringerung der Entsiegelung**

Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschl. Stell- und Parkplätzen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Garagenzufahrten und Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, etc.) zu erstellen.

Einfriedungen

Alle Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,30 m nicht überschreiten. Auf den Straßenseiten gilt die Einfriedungshöhe ab OK-Straße, **auf den übrigen Seiten die Geländeoberfläche als Bezugshöhe.**

Einfriedungen dürfen einen höchstens 30 cm hohen Sockel erhalten, darauf sind Metall- bzw. Holzzäune mit senkrechten Latten (keine Jägerzäune) sowie verputzte Mauern oder Mauern aus Naturstein, Sicht- oder Strukturbeton zulässig.

Straßenseitige Einfriedungen aus Maschendrahtzaun sind nicht zulässig.

Die Einfriedungen sind grundsätzlich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

5 Angaben zum Artenschutz für die Teilaufhebung und 12. Änderung des Bebauungsplans „Ebertshausen“ (saP)

Die in der Teilaufhebung und 12. Änderung des Bebauungsplanes „Ebertshausen“ der Gemeinde Üchtelhausen vorgesehene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets einschl. Erschließung hat möglicherweise Auswirkungen auf geschützte Tiere und Pflanzen.

In der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die ggf. erforderlichen naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Fachliteratur mit Verbreitungskarten (vgl. Literaturverzeichnis)
- Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand 5/2025), die jedoch keine Hinweise aus den letzten 10 Jahren für den unmittelbaren Geltungsbereich enthält.
- Eigene Erkenntnisse im Zuge der Ortsbegehungen mit einer Potenzialabschätzung

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die Arbeitshilfe zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand 4/2022).

5.1 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

- Flächenumwandlung (Überbauung und Versiegelung des Lebensraums Acker sowie Obstwiese einschl. der Rücknahme von Bebauung durch die Teilaufhebung)
- Benachbarungs-/ Immissionswirkungen (Lärm und Erschütterungen, Schadstoffimmissionen) während der Bauzeit

Anlagen- und betriebsbedingte Wirkprozesse

- Zerschneidungs- und Trenneffekte durch Einzäunung

5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Maßnahmen zur Vermeidung

Die allgemeinen Vorkehrungen zur Vermeidung (siehe Kap. 2.2 einschl. der Rücknahme von Bebauung durch die Teilaufhebung) aus der Eingriffsregelung heraus tragen auch dazu bei, Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden u.a. durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Rodungs- und Holzungsarbeiten: Ggf. erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeiten der Vögel (nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen (Festsetzung 8.5.1).
- Das Abschieben von Baufeldern innerhalb der Vogelbrutzeit ist unzulässig. Zur Vermeidung von Bodenbruten (Feldlerche) sind die Baufelder von Mitte März bis Ende Juni von höherem Aufwuchs freizuhalten (Festsetzung 8.5.2).

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Zusätzlich zu den oben genannten Maßnahmen werden keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchgeführt.

5.3 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

5.3.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

Schadigungsverbot

Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Bei den Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL, liegt das bayerische Verbreitungsgebiet entweder nicht im Wirkraum oder es kommt kein erforderlicher Lebensraum im relevanten Wirkraum vor (Dicke Trespe, Europäischer Frauenschuh, Sumpf-Siegwurz, Sand-Silberscharte, Prächtiger Dünnpfarn). Das Schädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist daher mangels relevanter Vorkommen nicht einschlägig.

5.3.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schadigungsverbot

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot:

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen durch Nutzung oder Betrieb, unabhängig von oben genannter Tötung (Schädigungsverbot) im Zusammenhang mit der Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Fledermäuse

Der Änderungsbereich hat Bedeutung als allgemeiner Jagd- und Nahrungslebensraum für typische Fledermäuse der Kulturlandschaft wie Zwergfledermaus oder Langohren.

Der unmittelbare Eingriffsbereich wird von den potenziell zu erwartenden Fledermausarten der Kulturlandschaft als Transferhabitat und sporadischer Nahrungslebensraum genutzt.

Quartiere der verschiedenen, im Untersuchungsgebiet möglicherweise vorkommenden Fledermäuse liegen in der Regel an bzw. in Gebäuden sowie in größeren Baumhöhlen (diese fehlen bei den im Änderungsbereich stehenden Bäumen) und sind durch die geplante Baumaßnahme nicht betroffen.

Für die Fledermausarten, die in der Umgebung des Untersuchungsgebiets vorkommen, ist kein Tatbestand eines Schädigungs- oder Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG erfüllt. Die Fledermäuse profitieren mittelfristig vom Erhalt der Obstbäume und der geplanten Neuanlage einer Grünfläche am westlichen Ortsrand als Nahrungsbiotop.

Zauneidechse

Ein Vorkommen der Zauneidechse ist im Geltungsbereich aufgrund der Lebensraumausstattung auszuschließen. Geeignete Lebensräume mit offenen Bodenflächen als Sonnenplätzen und Flächen mit lockerem, gut grabfähigem Substrat für eine Eiablage sind auch in den dicht bewachsenen Straßennebenflächen nicht vorhanden.

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund der Biotopausstattung im Änderungsbereich auszuschließen.

5.4 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot:

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen durch Nutzung oder Betrieb, unabhängig von oben genannter Tötung (Schädigungsverbot) im Zusammenhang mit der Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Bodenbrüter

Auf den Ackerflächen des Aufhebungs- und Änderungsbereichs sind Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten nicht grundsätzlich auszuschließen. Allerdings ist eine Nutzung der Ackerflächen in der Nähe der Wohnbebauung und im Umfeld der Obstbaumreihen unwahrscheinlich, weil die Bodenbrüter diese horizontüberhöhenden Strukturen meiden.

Um dennoch eine Beeinträchtigung der Bodenbrüter zu vermeiden, darf das Abschieben von Baufeldern nicht innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Zur Vermeidung von Bodenbrütern (Feldlerche) sind die Baufelder von Mitte März bis Ende Juni von höherem Aufwuchs freizuhalten

Für die bodenbrütenden Vogelarten ist kein Tatbestand eines Schädigungs- oder Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG erfüllt, wenn die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen während der Brutzeit eingehalten werden.

Die Teilaufhebung erhält Lebensräume von Bodenbrütern auf einer Fläche von 2,2 ha.

Hecken- und gehölzbrütende Vogelarten sowie Höhlenbrüter

In den Obstbäumen im südlichen Änderungsbereich sind neben weit verbreiteten, ungefährdeten hecken- und gehölzbrütenden Vogelarten wie Amsel, Blaumeise, Buchfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zilpzalp auch Höhlenbrüter wie Star, Buntspecht, Grünspecht oder Wendehals denkbar.

Im Änderungsbereich wurden keine Nester von Greifvögeln oder Rabenvögeln im Zuge der Ortsbegehung beobachtet.

Die im Zuge der Baumaßnahmen erforderlichen Rodungen bzw. Rückschnittmaßnahmen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen, damit eine Störung der Reviere gehölzbrütender und höhlenbrütender Vogelarten einschl. Beseitigung des jeweiligen Neststandorts ausgeschlossen werden kann, zumal diese Vögel jährlich neue Nester bauen.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist mit keiner erheblichen Störung der Populationen der jeweiligen Arten zu rechnen.

Für die hecken- und gehölzbrütenden Vogelarten ist kein Tatbestand eines Schädigungs- oder Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG erfüllt, wenn die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit erfolgt.

5.5 Gutachterliches Fazit

Die geplanten Maßnahmen der Teilaufhebung und 12. Änderung des Bebauungsplanes „Ebertshausen“ der Gemeinde Üchtelhausen haben möglicherweise Auswirkungen auf streng geschützte Tiere und Pflanzen.

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich mit den Festsetzungen der Teilaufhebung und 12. Änderung des Bebauungsplanes „Ebertshausen“ der Gemeinde Üchtelhausen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, wenn

- Rodungs- und Holzungsarbeiten: ggf. erforderliche Gehölzrodungen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeiten der Vögel (nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.) durchgeführt werden (Festsetzung 8.5.1) und
- das Abschieben von Baufeldern nicht innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt. Zur Vermeidung von Bodenbruten (Feldlerche) sind die Baufelder von Mitte März bis Ende Juni von höherem Aufwuchs freizuhalten (Festsetzung 8.5.2).

Aufgestellt: 24.03.2026

Miriam Glanz
Landschaftsarchitektin