

# **Begründung**

**des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan „Zeller Berg“  
mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“  
einschl. kurzer artenschutzrechtlicher Beurteilung und Um-  
weltbericht  
Gemeinde Üchtelhausen**

**Landkreis Schweinfurt**

**Entwurfsverfasser**

**Miriam Glanz  
Landschaftsarchitektin  
Am Wacholderrain 23  
97618 Leutershausen  
Stand 20.04.2023**

## Inhaltsverzeichnis

<b>B</b>	<b>Grünordnung</b> .....	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Bestandsaufnahme</b> .....	<b>1</b>
1.1	Lage im Raum .....	1
1.2	Geologie und Böden.....	1
1.3	Wasser .....	1
1.4	Klima.....	1
1.5	Lebensräume .....	2
1.6	Tiere und Pflanzen .....	2
1.7	Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte .....	4
1.7.1	Europäische Schutzgebiete .....	4
1.7.2	Schutzgebiete gemäß § 23 – 29 BNatSchG .....	4
1.7.3	Geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG .....	4
1.7.4	Biotope der Bayerischen Biotopkartierung.....	4
1.7.5	Ökoflächenkataster .....	4
1.7.6	Arten- und Biotopschutzprogramm .....	4
1.7.7	Landschaftliche Vorbehaltsgebiete .....	4
1.8	Landschaftsbild .....	4
1.9	Sonstige Schutzgüter .....	5
1.10	Bewertung von Natur und Landschaft.....	5
<b>2</b>	<b>Eingriffssituation</b> .....	<b>5</b>
2.1	Geplantes Vorhaben .....	5
2.2	Eingriffe .....	6
2.3	Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung.....	6
2.3.1	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. Lebensräumen von Tieren und Pflanzen und dem Schutzgut Wasser.....	6
2.3.2	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. Boden, Wasser und Kleinklima.....	6
2.3.3	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. des Landschaftsbildes und des landschaftlichen Erlebens .....	6
<b>3</b>	<b>Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 15 BNatSchG</b> .....	<b>6</b>
3.1	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen .....	7
3.2	Kurze Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen .....	10
3.3	Eingrünungsmaßnahmen .....	10
3.3.1	Private Begrünungsmaßnahmen .....	10
3.3.3	Weitere grünordnerische Festsetzungen für die Privatgrundstücke .....	12
<b>4</b>	<b>Kurze artenschutzrechtliche Beurteilung für den Bebauungsplan „Zeller Berg“</b> .....	<b>12</b>
4.1	Einleitung.....	12
4.2	Wirkungen des Vorhabens .....	13
4.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität .....	13
4.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung.....	13
4.3.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) .....	14
4.4	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten.....	14
4.4.1	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	14
4.4.2	Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie .....	16

4.5	Gutachterliches Fazit.....	17
<b>Anlage 1:</b>	<b>Bestandsplan 1 : 1000 .....</b>	<b>18</b>
<b>Anlage 2:</b>	<b>Detail Pflanzschema 2reihige Landschaftshecke auf Privatgrundstücken .....</b>	<b>18</b>
<b>Anlage 3:</b>	<b>Detail Pflanzschema Baum-Strauchhecke auf Ausgleichsfläche A 1 .....</b>	<b>18</b>
<b>C</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	1
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung.....	1
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltvoraussetzungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>2</b>
2.1	Schutzgut Boden und Fläche .....	2
2.2	Schutzgut Klima/Luft .....	2
2.3	Schutzgut Wasser .....	2
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	3
2.5	Schutzgut Mensch (Erholung, Immissionen).....	5
2.6	Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild.....	7
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	8
2.8	Wechselwirkungen .....	8
<b>3</b>	<b>Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung) .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....</b>	<b>8</b>
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	8
4.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	9
<b>5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>10</b>

## **B Grünordnung**

### **1 Bestandsaufnahme**

#### **1.1 Lage im Raum**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zeller Berg“ einschl. 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ der Gemeinde Üchtelhausen liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Mainfränkische Platten“ (D56) im Naturraum „Hesselbacher Waldland“ (Nr. 139) mit der gleichnamigen Untereinheit.

Das Areal befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Üchtelhausen unmittelbar östlich der Staatsstraße St 2280 (Schweinfurt–Bad Königshofen i. Gr.) und nördlich bzw. nordwestlich der Kreisstraße SW 27, der Schweinfurter Straße.

Der Geltungsbereich ist ackerbaulich genutzt und weist im Norden und Westen zur Staatsstraße wenige Feldgehölze auf.

Im Norden schließt ein ausgedehntes Laubwaldgebiet an, das bis über den sog. „Weipoltshäuser Berg“ reicht und in dem die Grundschule eingebettet ist. Im Südosten befinden sich der Sportplatz und das Laubwaldgebiet „Stängach“, das in den ausgedehnten Stadtwald der Stadt Schweinfurt übergeht.

Westlich der Staatsstraße liegen die landwirtschaftlichen Fluren der Gemarkung Zell, im Osten und Nordosten Wohngebiete von Üchtelhausen entlang der Sonnenleite und Schulstraße.

#### **1.2 Geologie und Böden**

Der Höhenrücken mit dem Geltungsbereich liegt im Unteren Keuper mit der Erfurt-Formation mit den Oberen Tonstein-Gelbkalkschichten aus teils gebankten Ton- und Mergelsteinen, die nach Osten in die Unteren Tonstein-Gelbkalkschichten mit einer Wechsellagerung von schluffigen Ton- und Mergelsteinen sowie Dolomit- und Sandsteinen übergehen.

Nördlich schließt sich nach einer Bruchzone auch der Obere Muschelkalk mit der Meißner-Formation an. Kleinflächig finden sich pleistozäne Ablagerungen von Löß oder Lößlehm.

Die Bodenart im Geltungsbereich sind Braunerden vorherrschend gering verbreitet auch Pseudogley-Braunerden aus Lehm und Ton von mittlerer Bodengüte.

#### **1.3 Wasser**

Der Vorfluter des Geltungsbereichs ist das Grabensystem zum Höllenbach, der nach Süden in Richtung Main entwässert.

Wasserschutzgebiete liegen nicht im Geltungsbereich.

Ca. 750 m in südwestliche Richtung beginnt das Wasserschutzgebiet für die Wasserversorgung der Stadtwerke Schweinfurt „Zeller Grund“.

#### **1.4 Klima**

Das Klima der Mainfränkischen Platten ist kontinental getönt und überdurchschnittlich trocken und warm, das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt im „Hesselbacher Waldland“ jedoch etwas niedriger als im „Schweinfurter Becken“ bei ca. 8 °C. Die Niederschläge sind etwas höher als im „Schweinfurter Becken“ oder im benachbarten „Grabfeld“, die durchschnittlichen jährlichen Niederschlagsmengen liegen zwischen 600 und 700 mm.

Die Niederungen im Norden sowie außerhalb des Geltungsbereiches haben Bedeutung als Kaltluftabflussbahn. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Kaltluftentstehungsgebiete. Die Kaltluft fließt entsprechend dem Relief nach Osten ab.

## 1.5 Lebensräume

Die potentiell natürliche Vegetation des Geltungsbereichs wäre der (Fluttergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald (siehe FinView, Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 8/2021).

Der Bestand mit den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) im Geltungsbereich und der Umgebung ist im Bestandsplan 1 : 1000 in der Anlage 1 beigefügt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ackerbaulich genutzt (A11 = Kürzel der BNT-Kartierung).

Mehrere Erdwege (V332) als landwirtschaftliche Erschließungswege durchziehen das Areal. Im Norden (außerhalb des Geltungsbereichs) zieht sich ein Schotterweg entlang, der auch als Spazierweg genutzt wird. Die Wege werden von schmalen artenarmen Gras- und Krautfluren (V51) begleitet.

Im Westen entlang der Staatsstraße sind auf den Böschungen Feldgehölze unterschiedlichen Alters (B212 und B211) ausgebildet, in denen Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Hecken-Rose (*Rosa canina*), Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) charakteristisch sind

Im Süden und Norden der Böschung steht eine Reihe von Apfelbäumen (B312) mit einem Stammdurchmesser von 20 – 25 cm. Im Süden an der Einmündung der Kreisstraße in die Staatsstraße befinden sich zwei Winter-Linden (*Tilia cordata*) mit einem Stammdurchmesser von ca. 30 cm.

Auf Höhe der Bushaltestelle liegt eine kleine Grünanlage (P11) mit einer Rot-Eiche (*Quercus rubra*, Stammdurchmesser 22 cm) und 3 Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, Stammdurchmesser 40 cm) mit sehr viel Totholz. Darunter befindet sich ein Pflanzbeet mit Spindelstrauch (*Euonymus spec.*), Krüppel-Kiefer (*Pinus mugo*), und Efeu (*Hedera helix*). In der Spitze der Grüninsel liegt ein kleines Blumenbeet.

In der Fortsetzung der Kreisstraße in Richtung Ortsmitte steht an der nordwestseitigen Straßenböschung ein Feldgehölz (B212) mit Feld-Ahorn (*Acer campestre*) im Oberstand, darunter Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hecken-Rose (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Hasel (*Corylus avellana*).

Im Norden liegt außerhalb des Geltungsbereichs ein alter Eichenbestand (L113) mit Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Buche (*Fagus sylvatica*) und einem Saum mit Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*) und Hecken-Rose (*Rosa canina*). Dort wurden Lesesteinhaufen und ein Waldlehrpfad angelegt. Im Westen befindet sich vor dem Waldrand eine Brachfläche (K11), die teilweise schon verbuscht, sowie eine Feldgehölzgruppe mit vielstämmigem Feld-Ahorn (*Acer campestre*).

Nordöstlich findet sich auf einer Geländestufe ein Feldgehölz mit Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Zwetschge (*Prunus domestica*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Im Südosten der Kreisstraße liegt ein schotterbefestigter Parkplatz vor den ausgedehnten Laubwäldern.

## 1.6 Tiere und Pflanzen

Laut aktuellem Auszug der Artenschutzkartierung Bayern (ASK, Bayer. Landesamt für Umwelt, Stand 3/2020) liegen keine Nachweise für den Geltungsbereich und die Umgebung vor.

Im Geltungsbereich mit den außerhalb liegenden randlichen Gehölzstrukturen und Wälder ist mit typischen Fledermäusen der Siedlungen und der Kulturlandschaft wie dem Braunen Langohr, der Zwergfledermaus etc. sowie ggf. auch mit Waldfledermäusen (Bechsteinfledermaus, Fransenfledermaus, Großes Mausohr) auf ihren Transferflügen zwischen ihren Jagdlebensräumen (Wälder) und Quartieren zu rechnen.

Die schmalen wegbegleitenden Grasfluren in der Ackerlage im Geltungsbereich sind wg. fehlender

Gehölze und Schatten als Rückzugsmöglichkeit bei hohen Temperaturen und dem sehr steinig-schottrigen Substrat, das sich nicht zur Eiablage eignet, als Lebensraum der Zauneidechse ungeeignet.

Südlich des Geltungsbereichs wurden jedoch im Zuge eines Bauvorhabens im April 2021 Zauneidechsen beobachtet. Daraufhin wurden im Jahr 2021 Kontrollbegehungen entlang der Straßenböschungen der Staatsstraße und der begleitenden landwirtschaftlichen Wege durchgeführt. Dabei konnten lediglich südlich der Einmündung der Kreisstraße in die Staatsstraße sowie auf der Westseite der Staatsstraße in den Böschungsbereichen insgesamt 6 Zauneidechsen und 1 Blindschleiche nachgewiesen werden. Dennoch ist zumindest potenziell ein Vorkommen der Zauneidechsen auf den ostseitigen Staatsstraßenböschungen, aber außerhalb des Geltungsbereichs, denkbar.

An den Straßen- und Wegböschungen wurden keine Pflanzen des Großen Wiesenknopfs angetroffen, der Eiablage- und Raupenfutterpflanze des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings, so dass ein bodenständiges Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings ausgeschlossen wird.

Der Vogelbestand des Untersuchungsgebietes wurde durch vier morgendliche Termine am 25.03., 23.04., 20.05. und 23.06. 2020 gezielt erhoben. Am 28.02.2020 (Schwerpunkt Eulen) und 03.06.2020 (Schwerpunkt Wachtel und Rebhuhn) wurden zwei zusätzliche abendliche Begehungen durchgeführt. Zusätzlich wurden am 25.03.2020 alle Horste ab Rabenvogelgröße sowie Baum- und Bruthöhlen sowie Nistkästen kartiert, die dann auch punktgenau mittels GPS eingemessen wurden – allerdings wurden im Geltungsbereich weder Horste noch Höhlen vorgefunden.

Die Ackerflächen des Geltungsbereichs sind potenzieller Lebensraum von bodenbrütenden Vogelarten wie der Feldlerche. Im Geltungsbereich wurde ein Revier der Feldlerche in der westlichen Ackerlage festgestellt. Weitere Feldlerchenreviere liegen westlich der Staatsstraße, dort wurde auch ein kleiner Trupp von Feldlerchen auf dem Durchzug beobachtet.

Der nordöstliche und östliche Teil des Geltungsbereichs ist durch die horizontüberhöhenden Strukturen mit den Wäldern und Gehölzen im Süden und Norden und den Gebäuden im Osten suboptimal, weil diese die Übersicht über die Umgebung des Neststandorts behindern und Deckung für Feinde bieten.

Deutlich westlich der Staatsstraße wurde auch ein Revier der Wachtel festgestellt. Das Rebhuhn konnte dagegen nicht nachgewiesen werden.

In den Feldgehölzen an der Staatsstraße wurde je ein Revier von Stieglitz und Dorngrasmücke festgestellt. Darüber hinaus wurden immer wieder Schwärme von Staren beobachtet, die jedoch nur deutlich weiter westlich auch gebrütet haben.

Im Geltungsbereich und der Umgebung wurden gelegentlich auch Mäusebussarde und Turmfalken auf Nahrungssuche beobachtet.

In den Wäldern südlich des Geltungsbereichs wurden Pirol und Waldkauz sowie Waldlaubsänger verheard.

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

- eine Beeinträchtigung der Brutplätze von bodenbrütenden Vogelarten durch einen Beginn der Erdbaumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen werden kann. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen sollen, so müssen die betroffenen Flächen auf mögliche Neststandorte geprüft werden.
- Notwendige Holzungsarbeiten sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Für die Ausleuchtung ist eine insektenfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik vorzusehen.

(siehe Fazit der kurzen artenschutzrechtlichen Beurteilung in Kap. 4).

## **1.7 Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte**

### **1.7.1 Europäische Schutzgebiete**

Südöstlich des Geltungsbereichs und südlich der Schweinfurter Straße schließt das FFH-Gebiet DE 5927-372 „Forst Dianenslust und Stadtwald Schweinfurt“ an.

Ca. 970 m nördlich des Geltungsbereichs liegt das FFH-Gebiet DE 5827-371 „Standortübungsplatz „Brönnhof“ und Umgebung“.

Erhebliche Beeinträchtigungen der beiden FFH-Gebiete durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Zeller Berg“ der Gemeinde Üchtelhausen können aufgrund der Lebensraumausstattung des Geltungsbereichs und der Lebensraumtypen des Schutzzwecks (Waldlebensräume) sicher bzw. mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

### **1.7.2 Schutzgebiete gemäß § 23 – 29 BNatSchG**

Der Geltungsbereich liegt etwa 280 m nordwestlich des Landschaftsschutzgebietes „Üchtelhäuser Grund“ und etwa 320 m östlich des Landschaftsschutzgebietes „Zeller Grund“.

Weitere naturschutzrechtlich geschützte Objekte gemäß §§ 23 ff BNatSchG liegen nicht im Geltungsbereich oder der unmittelbaren Umgebung.

### **1.7.3 Geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG**

Im Geltungsbereich treten keine geschützten Feucht- oder Trockenflächen auf.

### **1.7.4 Biotope der Bayerischen Biotopkartierung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der näheren Umgebung liegen keine Biotope, die in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst wurden.

### **1.7.5 Ökoflächenkataster**

Im Geltungsbereich und seiner Umgebung liegen keine Flächen, die als Ausgleichsflächen in das Ökoflächenkataster am Landesamt für Umwelt aufgenommen sind.

### **1.7.6 Arten- und Biotopschutzprogramm**

Das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Schweinfurt (2007) enthält keine Aussagen für den Geltungsbereich und seine Umgebung.

### **1.7.7 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete**

Die Wälder nördlich und südlich des Geltungsbereichs sind im Regionalplan für die Region 3 „Main-Rhön“ als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

## **1.8 Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist durch die Lage am südwestlichen Ortsrand von Üchtelhausen und auf dem Gelände- rücken zwischen den Tälern von Höllenbach und Zeller Grundbach geprägt.

Auch wenn dieses Relief aufgrund der ausgedehnten Waldgebiete im Norden und Süden sowie Südosten nur teilweise wahrgenommen werden kann, so schirmen diese Wälder den Geltungsbereich teilweise zur freien Landschaft ab. Er ist deshalb aus dem Nahbereich von den nördlich anschließenden Waldrändern sowie von der Staatsstraße und der Kreisstraße wahrnehmbar.

Dabei übernehmen die vorhandenen Gehölze entlang der Staatsstraße auch eine Funktion als zukünftiger Ortsrand. Der Erhalt dieser Eingrünung ist deshalb von besonderer Bedeutung. Da die Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs liegen, werden sie durch den Bebauungsplan nicht verändert.

Aufgrund der Kuppenlage ist der Geltungsbereich außerdem von den nächsten Höhenrücken (den Hangbereichen westlich von Zell und östlich von Üchtelhausen) mit etwa gleicher Höhenlage einsehbar.

Der landschaftlichen Einbindung des Neubaugebietes nach Westen und Südwesten mit der Verstärkung der vorhandenen Gehölzstrukturen und der Neuschaffung weiterer Grünelemente kommt darüber hinaus besondere Bedeutung zu, um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soweit als möglich zu minimieren.

Eine Vorbelastung des Landschaftsbildes im Plangebiet besteht durch die Staatsstraße St 2280 und die Kreisstraße SW 27 sowie eine Freileitung, die nördlich des Geltungsbereichs von West nach Ost quert.

Die Umgebung des Geltungsbereichs hat Bedeutung als Naherholungsraum für die angrenzenden Misch- und Wohngebiete, z.B. als Feierabendspazierweg in Richtung Westen und in die umgebenden Wälder.

## 1.9 Sonstige Schutzgüter

Für den Geltungsbereich und der Umgebung sind keine Bodendenkmale bekannt (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: BayernViewer Denkmal, Stand 8/2021).

## 1.10 Bewertung von Natur und Landschaft

Die als Acker genutzten Flächen sowie die Altgrasfluren haben für verschiedene Tiergruppen (Vögel, Zauneidechse) Bedeutung als Lebensraum und sind durch die Nähe zur Siedlung und zu Straßen vorbelastet.

Von besonderer Bedeutung ist die Einbindung der geplanten Neubaugebiete in das Landschaftsbild.

## 2 Eingriffssituation

### 2.1 Geplantes Vorhaben

Die Gemeinde Üchtelhausen beabsichtigt, eine ca. 4,3 ha große Fläche auf den Fl.Nrn. 2178 (TF), 2179 (TF), 2181, 2182 (TF), 2183 (TF = Kreisstraße), 2184, 2185 (TF), 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198 und 2199 (TF), der Gemarkung Üchtelhausen als

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit einer GRZ von 0,8,
- Sonstiges Sondergebiet: Einkauf (§ 11 BauNVO) mit einer GRZ von 0,8
- Sonstiges Sondergebiet: Senioren (§ 11 BauNVO) mit einer GRZ von 0,8
- von öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg und öffentlicher landwirtschaftlicher Weg – Wiesenweg),
- Flächen für Versorgungsanlagen als Fläche für Abwasserbeseitigung (zentrales Rückhaltebecken),
- öffentliche Grünflächen (Randeingrünung und Wegbegleitgrün)
- Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) sowie
- die Zuordnung von externen Ausgleichsflächen des Ökokontos festzusetzen.

## 2.2 Eingriffe

Mit der geplanten Festsetzung einer Bebauung als Gewerbe- und Sondergebiet sowie von Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen und öffentlichen Grünflächen sind Veränderungen der Art und Nutzung von Grundflächen verbunden, die überwiegend als Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gewertet werden müssen.

Durch die Versiegelung und Auffüllung wird das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser betroffen, weil wichtige Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt wie Filterung, Pufferung und Speicherung von Niederschlagswasser oder Grundwasserneubildung verloren gehen und der Hochwasserabfluss beeinträchtigt wird.

Bzgl. des Schutzgutes „Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume“ werden landwirtschaftliche Nutzflächen, die auch Bedeutung als Lebensräume haben, beansprucht.

## 2.3 Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung

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

### 2.3.1 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. Lebensräumen von Tieren und Pflanzen und dem Schutzgut Wasser

- Festsetzung einer Vollzugsfrist für die Pflanzgebote auf den öffentlichen Grünflächen und den Privatgrundstücken einschl. eines Erhaltungsgebotes
- Vorgabe zum Beginn des Oberbodenabtrags zum Schutz von bodenbrütenden Vogelarten sowie zur insektenfreundlichen Beleuchtung

### 2.3.2 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. Boden, Wasser und Kleinklima

- Vorgabe zum Bodenschutz
- Reduzierung der Flächenversiegelung soweit möglich, Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze.
- Anlage von Rückhaltebecken
- Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen auf den Privatgrundstücken gefördert werden.

### 2.3.3 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. des Landschaftsbildes und des landschaftlichen Erlebens

- Festsetzungen zur Neupflanzung von Gehölzstrukturen an den Außen- und Binnengrenzen der Privatgrundstücke, die zur Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild betragen.
- Festsetzungen für die Mindestbegrünung bzw. Durchgrünung auf den Baugrundstücken
- Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans zur Baueingabe

## 3 Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 15 BNatSchG

Bei den im Bebauungsplan „Zeller Berg“ einschl. der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ vorgesehenen Festsetzungen handelt es sich um Eingriffe im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG, nämlich um „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (...), die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Nachfolgend wird die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003 – nachfolgend immer kurz „Leitfaden“ genannt) abgearbeitet.

### **3.1 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Im Geltungsbereich ist die Festsetzung von

- Gewerbe- und Sondergebietsflächen mit einer GRZ von 0,8,
- Verkehrsflächen,
- Flächen für Versorgungsanlagen,
- öffentlichen Grünflächen mit Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie
- die Zuordnung von Ausgleichsflächen

vorgesehen.

Das Gebiet wird als ein Baugebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eingestuft, die geplanten Festsetzungen mit einer GRZ von 0,8 dem Eingriffstyp A zugerechnet.

In der Kategorie I (oberer Wert) werden die Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft, zu denen gemäß Leitfaden die Ackerflächen, das Straßenbegleitgrün sowie die unbefestigten Erdwege und Schotterwege gehören. Die strukturarme Grünanlage bei der Bushaltestelle (P11) wird in Kategorie I mit einem mittleren Wert eingeordnet.

In Kategorie II (unterer Wert), werden die jungen Feldgehölze (B211) eingestuft, in Kategorie II (oberer Wert) die mittelalten Feldgehölze (B212).

**Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (nach Leitfaden)**

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	<b>Typ A</b> <b>hoher</b> Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	<b>Typ B</b> <b>niedriger bis mittlerer</b> Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
<b>Kategorie I</b> <b>Gebiete geringer Bedeutung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ackerflächen</li> <li>• Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen</li> <li>• Verrohrte Gewässer</li> <li>• Ausgeräumte Agrarlandschaften</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 a)</li> </ul>	<b>Feld A I</b>  <b>0,3 - 0,6</b>  gewählter Faktor 0,3 (Erdweg, Straßenbegleitgrün), 0,4 (Grünanlage) und 0,5 (Acker)	<b>Feld B I</b>  <b>0,2 - 0,5</b>  (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
<b>Kategorie II</b> <b>Gebiete mittlerer Bedeutung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder</li> <li>• Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege</li> <li>• Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland soweit nicht in Liste 1 c erfasst</li> <li>• Auenstandorte</li> <li>• Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 b)</li> </ul>	<b>Feld A II</b>  <b>0,8 - 1,0</b>  Gewählter Faktor 0,8 für junge Feldgehölze und 1,0 für mittelalte Feldgehölze	<b>Feld B II</b>  <b>0,5 - 0,8</b>  (In besonderen Fällen 0,2)*
<b>Kategorie III</b> <b>Gebiete hoher Bedeutung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten</li> <li>• Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder</li> <li>• Natürliche und naturnahe Fluss- und Bachabschnitte</li> <li>• Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche</li> <li>• Historische Kulturlandschaften, Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 c)</li> </ul>	<b>Feld A III</b>  <b>1,0 - 3,0</b>  (In Ausnahmefällen darüber)	<b>Feld B III</b>  <b>1,0 - 3,0</b>  (In Ausnahmefällen darüber)

\* unterer Wert bei intensiv genutzten Grünflächen, z.B. bei Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen

Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich (öffentliche Grünflächen mit ca. 3.526 m<sup>2</sup>) und Ausgleichsmaßnahmen (1.380 m<sup>2</sup>) werden nicht als Eingriffe bewertet.

<b>Bilanzierung der Eingriffe</b>			
<b>Typ A: hoher</b> Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad		Betroffene Flächen	Erfordernis
Kategorie I <b>Gebiete geringer Bedeutung</b> Erdweg, Schotterweg, Straßenbegleitgrün	Feld A I <b>gewählter Faktor 0,3</b>	Festsetzung Gewerbegebiet 243 m <sup>2</sup> x 0,3	73 m <sup>2</sup>
		Festsetzung Sondergebiet 83 m <sup>2</sup> x 0,3	25 m <sup>2</sup>
		Festsetzung Verkehrsfläche 744 m <sup>2</sup> x 0,3	223 m <sup>2</sup>
Grünanlage	Feld A I <b>gewählter Faktor 0,4</b>	Festsetzung Verkehrsfläche 76 m <sup>2</sup> x 0,4	30 m <sup>2</sup>
Acker	Feld A I <b>gewählter Faktor 0,5</b>	Festsetzung Gewerbegebiet 14.673 m <sup>2</sup> x 0,5 Festsetzung Sondergebiet 12.551 m <sup>2</sup> x 0,5 Festsetzung Verkehrsfläche 2.679 m <sup>2</sup> x 0,5 Festsetzung Fläche für Versorgungsanlagen 2.170 m <sup>2</sup> x 0,5	7.337 m <sup>2</sup> 6.276 m <sup>2</sup> 1.340 m <sup>2</sup> 1.085 m <sup>2</sup>
Kategorie II <b>Gebiete mittlerer Bedeutung</b> Junge Feldgehölze	Feld A II <b>gewählter Faktor 0,8</b>	Festsetzung Verkehrsfläche 1 m <sup>2</sup> x 0,8	1 m <sup>2</sup>
<b>Summe für den Bebauungsplan „Zeller Berg“ einschl. der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“</b>			<b>16.390 m<sup>2</sup></b>

Für dieses Ausgleichserfordernis von **16.390 m<sup>2</sup>** für den Bebauungsplan „Zeller Berg“ einschl. 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Sportplatz" werden **folgende Kompensationsflächen** vorgesehen bzw. Flächen des Ökokatasters der Gemeinde zugeordnet:

<b>Vorgesehene Kompensationsflächen im Geltungsbereich</b>		
A 1 Entwicklung von Hecken und Baumreihen in einer artenreichen Extensivwiese einschl. Lesesteinhäufen als zusätzliche Lebensraumrequisiten Fl.Nr. 2186 (TF), Gem. Üchtelhausen		1.380 m <sup>2</sup>
<b>Vorgesehene Kompensationsflächen vom Ökokonto der Gemeinde Üchtelhausen</b>		
Fl.Nr. 188 Gemarkung Weipoltshausen Incl. Verzinsung		6.314 m <sup>2</sup> 1.894 m <sup>2</sup>
Teilflächen der Fl.Nr. 1155, 1233 und 1239, Gemarkung Hesselbach		6.802 m <sup>2</sup>
<b>Summe der zugeordneten Flächen des Ökokontos als Kompensationsflächen für den Bebauungsplan „Zeller Berg“ einschl. 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“</b>		<b>16.390 m<sup>2</sup></b>

### 3.2 Kurze Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen

Auf der Ausgleichsfläche A 1 auf Fl.Nr. 2186 (südliche Teilfläche) der Gemarkung Üchtelhausen mit 1.380 m<sup>2</sup> ist die Entwicklung von Hecken und Baumreihen in einer artenreichen Extensivwiese einschl. Lesesteinhaufen als zusätzliche Lebensraumrequisiten vorgesehen:

- Pflanzung von dreireihigen Heckenabschnitten (gemäß Pflanzenvorschlagsliste D im zentralen Bereich der Fläche (siehe Pflanzschema in Anlage 3))
- Pflanzung von 3 bzw. 5 Wildobstbäumen (gemäß Teil 2 der Pflanzenvorschlagsliste C) im Westen und Osten des Grundstücksstreifens
- Pflege der Kulturobstbäume durch fachgerechte Erziehungs- und Pflegeschnitte (zunächst jährlich, bis im Alter von 5 – 7 Jahren ein kräftiges Kronengerüst entwickelt ist. Anschließend Pflegeschnitte nach Bedarf).
- Einsaat mit einer regionalen Saatgutmischung (Regiosaatgut RSM Regio, Grundmischung) Herkunftsgebiet UG 11, – die Einsaat ist bereits im Spätsommer 2021 erfolgt.
- Pflege der artenreichen Extensivwiese durch zweimalige Mahd pro Jahr mit einer ersten Mahd Mitte bis Ende Juni. Das Mähgut ist zu entfernen.
- Einbringen von Lesesteinhaufen etc. als Strukturelemente

Als weitere Kompensationsmaßnahmen werden zwei Flächen vom Ökokonto der Gemeinde Üchtelhausen ganz (incl. Verzinsung) dem Bebauungsplan „Zeller Berg“ der Gemeinde Üchtelhausen zugeordnet. Es handelt sich dabei um:

- Fl.Nr. 188, Gemarkung Weipoltshausen mit 6.314 m<sup>2</sup> incl. Verzinsung mit 1.894 m<sup>2</sup> (Z): Entwicklungsziel: Entwicklung einer mageren artenreichen Wiese sowie eines struktur- und buchtenreichen Saumbiotops mit artenreichen Staudenfluren und Waldrand
- Teilflächen der Fl.Nr. 1155, 1233 und 1239, Gemarkung Hesselbach mit 6.802 m<sup>2</sup>, Entwicklungsziel: Entwicklung eines strukturreichen Lebensraums mit Hecken, mageren Säumen und Streuobstbeständen in Verbindung zu bestehenden Heckenstrukturen der Umgebung

Dies bedeutet, dass der Ausgleich mit den zugeordneten Maßnahmen A 1 sowie den Maßnahmen vom Ökokonto der Gemeinde im Bebauungsplan „Zeller Berg“ einschl. 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ der Gemeinde Üchtelhausen realisiert werden kann.

### 3.3 Eingrünungsmaßnahmen

#### 3.3.1 Private Begrünungsmaßnahmen

Durch Pflanzgebote gemäß Ziff. 10.2.1.1 und 10.2.1.2 der Festsetzungen wird die Pflanzung von Laubbäumen I. und II. Ordnung zur Durchgrünung des Baugebietes und zur Randeingrünung festgelegt.

Die Pflanzgebote stellen nur eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher. Bei ergänzenden Strauch- und Baumpflanzungen ist eine Massierung von Nadelgehölzen nicht zulässig.

Die Baumstandorte sind bis auf die Laubbäume I. Ordnung nach Ziff. 10.2.1.1. innerhalb des Grundstücks frei wählbar. Die nachbarschaftsrechtlichen Abstandsflächen sind einzuhalten, der Baum ist mit einem Grenzabstand von 4 m zum Stammmittelpunkt zu pflanzen.

Weiterhin werden Heckenpflanzungen entlang von Grenzen zur Randeingrünung bzw. zur Durchgrünung zwischen den Grundstücken gemäß 10.2.1.3 festgesetzt.

#### **Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stückzahlbindung im Bereich der Gebiete SO und GE**

Auf privater Fläche sind im Bereich der Gebiete SO und GE 2 Laubbäume zur Straßenraumbegrünung vorgesehen (siehe Festsetzungen Ziff. 10.2.1.1). Pro Grundstück sind entsprechend der planerischen Festsetzungen entlang der Grenze zur Erschließungsstraße Laubbäume I. Ordnung im Abstand von 25 m zueinander als Straßenbäume mit Standort- und Stückzahlvorgabe gemäß Pflanzenvorschlagsliste A zu pflanzen. Dabei ist jeweils nur eine der vorgeschlagenen Arten je Straßenabschnitt für ein einheitliches Gesamtbild zu verwenden.

Der Abstand der Bäume auf Privatflächen zum Straßengrundstück darf maximal 2,00 m betragen. Es ist zulässig, den eingetragenen Standort parallel zur Straße zu verschieben. Jeweils in Abhängigkeit von der

Lage von Gebäuden, Einfahrten oder Versorgungsleitungen.

Die Bäume werden auf die festgesetzten Baumpflanzungen gemäß grünordnerischer Festsetzung Ziff. 10.2.1.2 angerechnet.

Pflanzenvorschlagsliste A (Mindestgröße und -qualität: Hochstamm 3 x v., STU 16 - 18)

Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Stadt-Ulme	Ulmus ‚Lobel‘

### **Pflanzung von Laubbäumen I. und II. Ordnung mit Stückzahl-, aber ohne Standortbindung im Bereich der Gebiete SO und GE**

Je angefangener 2.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind im Bereich der Gebiete SO und GE gemäß Festsetzung Ziff. 10.2.1.2 mind. 3 Laubbäume I. Ordnung gemäß Pflanzenvorschlagsliste B und 1 Laubbaum II. Ordnung gemäß Pflanzenvorschlagsliste C zu pflanzen.

Die Pflanzung eines Laubbaumes I. Ordnung entspricht der Pflanzung von 2 Laubbäumen II. Ordnung. Die Pflanzung eines Walnußbaums wird als Pflanzung eines Laubbaumes I. Ordnung gewertet.

Pflanzenvorschlagsliste B

Baumarten I. Ordnung (Mindestgröße und -qualität: Hochstamm 3 x v., STU 16 - 18)

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Kaiser-Linde	Tilia x intermedia ‚Pallida‘
Silber-Linde	Tilia tomentosa ‚Brabant‘
Stadt-Ulme	Ulmus ‚Lobel‘

Pflanzenvorschlagsliste C

Baumarten II. Ordnung

(Mindestgröße und -qualität: Hochstamm 3 x v., STU 12 - 14)

Feld-Ahorn	Acer campestre einschl. schmalkroniger Formen wie Acer campestre ‚Elsrijk‘, o.ä.
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Hainbuche	Carpinus betulus einschl. schmalkroniger Formen wie Carpinus betulus ‚Fastigiata‘
Rotdorn ‚Paul’s Scarlett‘	Crataegus laevigata
Baumhasel	Corylus colurna

sowie Obstbäume als Hochstämme in regionaltypischen Sorten und folgende Wildobstarten

Walnuß	Juglans regia
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Thüringer Säulen-Mehlbeere	Sorbus thuringiaca

### **Pflanzung von zweireihigen Landschaftshecken an den Grundstücksgrenzen im Bereich der Gebiete SO und GE**

Für die innere Durchgrünung des Baugebietes sowie zur Randeingrünung ist auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche die Pflanzung von Landschaftshecken vorzusehen. Diese werden als zweireihige Hecke mit heimischen Straucharten gemäß Pflanzenvorschlagsliste D mit einem geringen Baumanteil auf 4 m breiten Grünstreifen, bevorzugt entlang von Grundstücksgrenzen angelegt (Siehe Pflanzschema in Anlage 2).

Pflanzenvorschlagsliste D (Mindestgröße: verpfl. Sträucher, Höhe 60-100, als gebietsheimische Arten des Ursprungsgebiets 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches

## Becken)

## Baumarten (Anteil ca. 3 – 5 %)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster, P. communis

## Straucharten:

Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Kornelkirsche	Cornus mas
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hecken-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände von 2,50 m bzw. die Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten geplanten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten. Dies gilt analog für die Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Die verbindlichen Anpflanzungen im Privatbereich (Ziff. 10.2.1) sind mit dem Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu vollziehen.

### 3.3.3 Weitere grünordnerische Festsetzungen für die Privatgrundstücke

#### Stellplatzflächen

Oberirdische Stellplatzanlagen außerhalb von Straßenverkehrsflächen sind gemäß grünordnerischer Festsetzung Ziff. 10.2.1.3 einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist mind. ein Laubbaum I. Ordnung gem. Ziff. 10.2.1.2 für max. 5 PKW-Stellplätze oder einen LKW-Stellplatz gem. Pflanzenvorschlagsliste B bei Ziff. 10.2.1.2 zu pflanzen. Grünflächen und Pflanzstreifen sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Hochbord mit Höhe 10 cm) gegen Befahren und Beparken zu sichern. Für den Wurzelraum jedes Baumes sind mind. 10 m<sup>2</sup> von Versiegelung frei zu halten und zu begrünen. Die Bäume werden auf die in Ziff. 10.2.1.2 festgesetzten Bepflanzungen angerechnet.

#### Freiflächengestaltungsplan

Die vorgesehene Freiflächenentwicklung und die Anpflanzungen sind gemäß grünordnerischer Festsetzung 10.2.1.4 durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zur Baueingabe nachzuweisen. Dieser ist von einem fachlich qualifizierten, im Bereich der Grünplanung tätigen Planungsbüros zu erstellen.

## 4 Kurze artenschutzrechtliche Beurteilung für den Bebauungsplan „Zeller Berg“

### 4.1 Einleitung

Die geplanten Maßnahmen des Bebauungsplans „Zeller Berg“ einschl. 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ der Gemeinde Üchtelhausen haben 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 bezüg-

lich 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:

- Angaben über ausgewertete vorhandene Untersuchungen, v.a. Artenschutzkartierung (Stand 3/2020), Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Schweinfurt.
- Fachliteratur mit Verbreitungskarten (vgl. Literaturverzeichnis).
- Eigene Erhebungen zu Brutvögeln (2020) und Zauneidechsen (2021)
- Potenzialabschätzung auf der Basis der Ortsbegehung und der vorgefundenen Artenausstattung

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die aktuellen Vorgaben des Bayerischen Landesamts für Umwelt zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

## 4.2 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren 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, vorübergehende Inanspruchnahme)
- Benachbarungs-/ Immissionswirkungen (Lärm und Erschütterungen, Schadstoffimmissionen)

### Anlagenbedingte Wirkprozesse

- Flächenumwandlung (dauerhafte Inanspruchnahme, Reliefveränderungen und Überbauung)

### Betriebsbedingte Wirkprozesse

- Benachbarungs-/ Immissionswirkungen

## 4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

### 4.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Die allgemeinen Vorkehrungen zur Vermeidung (siehe Kap. 2.3) 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 Maßnahmen (siehe Festsetzungen 9) sind vorgesehen:

- Der Beginn der Bodenarbeiten (Abschieben des Oberbodens) muss außerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Vogelarten, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli liegen. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen sollen, so müssen die betroffenen Flächen auf mögliche Neststandorte geprüft werden.
- Notwendige Holzungsarbeiten sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Für die Ausleuchtung ist eine insektenfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik vorzusehen.
- Beim Bau des Regenrückhaltebeckens wird ein Reptilienzaun auf der Südseite des Weges zu den Straßennebenflächen aufgestellt, um eine Einwandern der Zauneidechsen in das Baufeld zu verhindern.

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

Es werden keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchgeführt.

#### **4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten**

##### **4.4.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

###### **4.4.1.1 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:

###### **Schädigungsverbot**

**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 Verstoß nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.**

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Vorkommen sind auf Grund der Biotopausstattung auszuschließen.

###### **4.4.1.2 Tierarten des Anhangs 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:

###### **Schädigungsverbot**

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

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

#### **Fledermausarten**

Im Geltungsbereich mit den außerhalb liegenden randlichen Gehölzstrukturen und Wäldern im Norden bzw. Nordwesten und Süden bzw. Südosten ist mit typischen Fledermäusen der Siedlungen und der Kulturlandschaft wie dem Braunen Langohr, der Zwergfledermaus etc. sowie ggf. auch mit Waldfledermäusen (Bechsteinfledermaus, Fransenfledermaus, Großes Mausohr) auf ihren Transferflügen zwischen ihren Jagdlebensräumen (Wälder) und Quartieren zu rechnen.

#### **Auswirkungen:**

Die Verluste von Jagdlebensräumen von Fledermäusen durch die Maßnahmen des Bebauungsplans sind gering. Beeinträchtigungen von Transferflügen können ausgeschlossen werden.

Zwischenquartiere der verschiedenen, im Untersuchungsgebiet bzw. der Umgebung möglicherweise vorkommenden Fledermäuse sind durch die geplante Baumaßnahme nicht betroffen, weil weder Keller noch Baumhöhlen vorhanden sind, die möglicherweise Bedeutung als Zwischenquartiere für Fledermäu-

se haben.

Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen durch die Beleuchtung wird eine insektenfreundliche Beleuchtung nach dem aktuellen Stand der Technik vorgesehen.

Zusätzliche bau- und betriebsbedingte Störungen (Lärm, Staub, Abgase u. ä.) sind voraussichtlich vernachlässigbar.

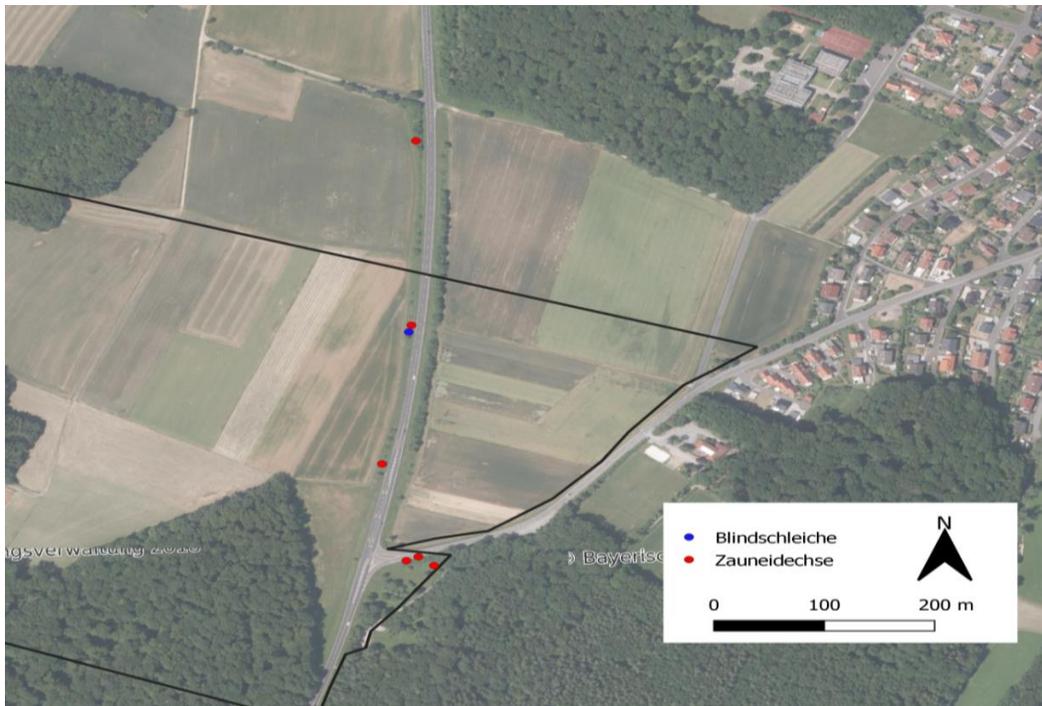
Insgesamt ist die bau-, anlagen- und betriebsbedingte Eingriffserheblichkeit der mit dem Bebauungsplan verbundenen Maßnahmen aus fledermausfachlicher Sicht als gering einzustufen. Daher sind Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

### Zauneidechse

Die schmalen wegbegleitenden Grasfluren in der Ackerlage im Geltungsbereich sind wg. fehlender Gehölze und Schatten als Rückzugsmöglichkeit bei hohen Temperaturen und dem sehr steinig-schottrigen Substrat, das sich nicht zur Eiablage eignet, als Lebensraum der Zauneidechse ungeeignet.

Vorkommen der Zauneidechse wurden aber von der Unteren Naturschutzbehörde südlich des Geltungsbereichs (Straßenebenenflächen an der Einmündung der Kreisstraße in die Staatsstraße) bei einer Kartierung für eine Kabelverlegung am 28.04.2021 eine hohe Anzahl von Zauneidechsen einschl. Jungtieren genannt. Daraufhin wurden im Jahr 2021 Kontrollbegehungen entlang der Straßenböschungen der Staatsstraße und der begleitenden landwirtschaftlichen Wege durchgeführt.

Dabei konnten lediglich südlich der Einmündung der Kreisstraße in die Staatsstraße sowie auf der Westseite der Staatsstraße in den Böschungsbereichen insgesamt 6 Zauneidechsen nachgewiesen werden.



Zauneidechsen nachweise im Zuge der Begehungen im Frühjahr/Sommer 2021 – ohne Maßstab

Dennoch wird davon ausgegangen, dass zumindest potenziell ein Vorkommen der Zauneidechsen auf den ostseitigen Staatsstraßenböschungen zu erwarten ist, das aber nicht im Geltungsbereich liegt. Randlich schließt dort der Wiesenweg an, der unverändert erhalten bleibt.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Zauneidechsen beim Bau des Regenrückhaltebeckens wird ein Reptilienzaun auf der Südseite des Weges zu den Straßenebenenflächen aufgestellt, um eine Einwanderung der Zauneidechsen in das Bau Feld zu verhindern (Festsetzung 9.4).

### Weitere möglicherweise vorkommende Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL

An den Straßen- und Wegböschungen wurden keine Pflanzen des Großen Wiesenknopfs angetroffen, der Eiablage- und Raupenfutterpflanze des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings, so dass ein bodenständiges Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings ausgeschlossen wird.

#### 4.4.2 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 Verstoß 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-, Überwinterrungs- und Wanderungszeiten.**

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

#### **Bodenbrütende Vogelarten**

Die Ackerflächen des Geltungsbereichs sind potenzieller Lebensraum von bodenbrütenden Vogelarten wie der Feldlerche. Im Geltungsbereich wurde im Zuge der Bestandserfassungen im Jahr 2020 ein Revier der Feldlerche in der westlichen Ackerlage festgestellt. Weitere Feldlerchenreviere liegen westlich der Staatsstraße, dort wurde auch ein kleiner Trupp von Feldlerchen auf dem Durchzug beobachtet.

Der nordöstliche und östliche Teil des Geltungsbereichs ist durch die horizontüberhöhenden Strukturen mit den Wäldern und Gehölzen im Süden und Norden und den Gebäuden im Osten suboptimal, weil diese die Übersicht über die Umgebung des Neststandorts behindern und Deckung für Feinde bieten.

Deutlich westlich der Staatsstraße wurde auch ein Revier der Wachtel festgestellt. Das Rebhuhn konnte dagegen nicht nachgewiesen werden.

#### **Auswirkungen**

Eine Störung der Reviere von bodenbrütenden Vogelarten einschl. Beseitigung des Neststandorts während der Baumaßnahmen wird durch einen Beginn der Baumaßnahmen (Abschieben des Oberbodens) vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen sollen, so müssen die betroffenen Flächen auf mögliche Neststandorte geprüft werden. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist deshalb nicht erfüllt.

#### **Gehölzbrütende Vogelarten**

In den Feldgehölzen an der Staatsstraße wurde je ein Revier von Stieglitz und Dorngrasmücke festgestellt. Darüber hinaus wurden immer wieder Schwärme von Staren beobachtet, die jedoch nur deutlich weiter westlich auch gebrütet haben.

#### **Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG**

Da eine Rodung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (siehe Festsetzung Nr. 9.2) außerhalb der Brutzeit erfolgt und diese Arten jedes Jahr neue Nester bauen sowie geeignete Ausweichlebensräume in der Umgebung vorhanden sind, wird eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population der vergleichsweise häufigen Vogelarten der Gehölze durch diesen Bebauungsplan ausgeschlossen.

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

### **Greifvögel als Nahrungsgäste**

Im Geltungsbereich und der Umgebung wurden gelegentlich auch Mäusebussarde und Turmfalken auf Nahrungssuche beobachtet.

Auswirkungen durch die Maßnahmen des Bebauungsplans mit den kleinflächigen Verlusten von Nahrungslebensräumen sind für diese Arten nicht erheblich.

### **Vogelarten der Wälder**

In den Wäldern südlich des Geltungsbereichs wurden Pirol und Waldkauz sowie Waldlaubsänger verhört.

Auswirkungen durch die Maßnahmen des Bebauungsplans sind nicht zu erwarten.

Insgesamt ist die bau-, anlagen- und betriebsbedingte Eingriffserheblichkeit der geplanten Ausweisungen des Bebauungsplans aus ornithologischer Sicht als gering einzustufen.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Maßnahmen (siehe Festsetzungen Ziff. 9) nicht erfüllt.

## **4.5 Gutachterliches Fazit**

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

- eine Beeinträchtigung der Brutplätze von bodenbrütenden Vogelarten durch einen Beginn der Erdbaumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen werden kann. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen sollen, so müssen die betroffenen Flächen auf mögliche Neststandorte geprüft werden (Festsetzung 9.1).
- Notwendige Holzungsarbeiten sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen (Festsetzung 9.2).
- Für die Ausleuchtung ist eine insektenfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik vorzusehen (Festsetzung 9.3).
- Beim Bau des Regenrückhaltebeckens wird ein Reptilienzaun auf der Südseite des Weges zu den Straßennebenflächen aufgestellt, um eine Einwandern der Zauneidechsen in das Baufeld zu verhindern (Festsetzung 9.4).

**Anlage 1: Bestandsplan 1 : 1000**

**Anlage 2: Detail Pflanzschema 2reihige Landschaftshecke auf Privatgrundstücken**

**Anlage 3: Detail Pflanzschema Baum-Strauchhecke auf Ausgleichsfläche A 1**

## **C UMWELTBERICHT**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zeller Berg“ einschl. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ der Gemeinde Üchtelhausen ist es, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung des Hauptorts der Gemeinde mit günstiger Verkehrsanbindung durch die Anlage von Sonder- und Gewerbegebieten am südwestlichen Ortsrand von Üchtelhausen zu schaffen.

Die Gemeinde Üchtelhausen beabsichtigt, eine ca. 4,3 ha große Fläche auf den Fl.Nrn. 2178 (TF), 2179 (TF), 2181, 2182 (TF), 2183 (TF = Kreisstraße), 2184, 2185 (TF), 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198 und 2199 (TF), der Gemarkung Üchtelhausen als

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit einer GRZ von 0,8,
- Sonstiges Sondergebiet: Einkauf (§ 11 BauNVO) mit einer GRZ von 0,8
- Sonstiges Sondergebiet: Senioren (§ 11 BauNVO) mit einer GRZ von 0,8
- von öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg und öffentlicher landwirtschaftlicher Weg – Wiesenweg),
- Flächen für Versorgungsanlagen als Fläche für Abwasserbeseitigung (zentrales Rückhaltebecken),
- öffentliche Grünflächen (Randeingrünung und Wegbegleitgrün)
- Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) sowie
- die Zuordnung von externen Ausgleichsflächen des Ökokontos festzusetzen.

Das Areal befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Üchtelhausen unmittelbar östlich der Staatsstraße St 2280 (Schweinfurt–Bad Königshofen i. Gr.) und nördlich bzw. nordwestlich der Kreisstraße SW 27, der Schweinfurter Straße.

Der Geltungsbereich ist ackerbaulich genutzt und weist im Norden und Westen zur Staatsstraße wenige Feldgehölze auf.

Im Norden schließt ein ausgedehntes Laubwaldgebiet an, das bis über den sog. „Weipoltshäuser Berg“ reicht und in dem die Grundschule eingebettet ist. Im Südosten befinden sich der Sportplatz und das Laubwaldgebiet „Stängach“, das in den ausgedehnten Stadtwald der Stadt Schweinfurt übergeht.

Westlich der Staatsstraße liegen die landwirtschaftlichen Fluren der Gemarkung Zell, im Osten und Nordosten Wohngebiete von Üchtelhausen entlang der Sonnenleite und Schulstraße.

#### **1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung**

Im Regionalplan für die Region Main-Rhön (3) sind keine Aussagen für den Geltungsbereich und seine Umgebung getroffen.

Die Wälder südlich und östlich des Geltungsbereichs sind im Regionalplan für die Region 3 „Main-Rhön“ als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

Der nördliche Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Üchtelhausen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und soll im Parallelverfahren geändert werden.

Für den Südteil des Bebauungsplans liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Sportplatz“ mit Grünordnungsplan (genehmigt am 20.01.21994) vor, der für den Bereich südlich des Weges auf Fl.Nr. 2182 eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz einschl. Errichtung eines Vereinsgebäudes und der erforderlichen Stellplätze vorsieht.

## **2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltvoraussetzungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **2.1 Schutzgut Boden und Fläche**

#### **Bestand**

Der Höhenrücken mit dem Geltungsbereich liegt im Unteren Keuper mit der Erfurt-Formation mit den Oberen Tonstein-Gelbkalkschichten aus teils gebankten Ton- und Mergelsteinen, die nach Osten in die Unteren Tonstein-Gelbkalkschichten mit einer Wechsellagerung von schluffigen Ton- und Mergelsteinen sowie Dolomit- und Sandsteinen übergehen.

Nördlich schließt sich nach einer Bruchzone auch der Obere Muschelkalk mit der Meißner-Formation an. Kleinflächig finden sich pleistozäne Ablagerungen von Löß oder Lößlehm.

Die Bodenart im Geltungsbereich sind Braunerden vorherrschend gering verbreitet auch Pseudogley-Braunerden aus Lehm und Ton von mittlerer Bodengüte.

#### **Prognose**

Durch die Ausweisung der Sonder- und Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,8 sowie der notwendigen Erschließungsstraßen erhöht sich der mögliche Versiegelungsgrad gegenüber der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung, was zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden führt.

Für die Baumaßnahme muss das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes teilweise angeglichen werden. Daraus resultieren Veränderungen des natürlichen Bodenaufbaus und des Bodenlebens innerhalb des Geltungsbereichs.

Insgesamt ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### **2.2 Schutzgut Klima/Luft**

#### **Bestand**

Das Klima der Mainfränkischen Platten ist kontinental getönt und überdurchschnittlich trocken und warm, das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt im „Hesselbacher Waldland“ jedoch etwas niedriger als im „Schweinfurter Becken“ bei ca. 8 °C. Die Niederschläge sind etwas höher als im „Schweinfurter Becken“ oder im benachbarten „Grabfeld“, die durchschnittlichen jährlichen Niederschlagsmengen liegen zwischen 600 und 700 mm.

Die Niederungen im Norden sowie außerhalb des Geltungsbereiches haben Bedeutung als Kaltluftabflussbahn. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Kaltluftentstehungsgebiete. Die Kaltluft fließt entsprechend dem Relief nach Osten ab.

#### **Prognose**

Mit der Bebauung bzw. Versiegelung der landwirtschaftlichen Nutzflächen auf ca. 4,3 ha verringert sich die Fläche des Kaltluftentstehungsgebietes. Der Kaltluftabfluss im Geltungsbereich und der Umgebung wird durch die geplanten Maßnahmen einschl. Bodenauf- und -abtrag teilweise verändert.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

### **2.3 Schutzgut Wasser**

#### **Bestand**

Der Vorfluter des Geltungsbereichs ist das Grabensystem zum Höllenbach, der nach Süden in Richtung Main entwässert.

Wasserschutzgebiete liegen nicht im Geltungsbereich.

Ca. 750 m in südwestliche Richtung beginnt das Wasserschutzgebiet für die Wasserversorgung der

Stadtwerke Schweinfurt „Zeller Grund“.

### **Prognose**

Mit der Versiegelung bzw. Überbauung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen wird die Grundwasserneubildungsrate im Geltungsbereich verringert, was zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser führt.

Soweit aufgrund des Untergrunds und der vorhandenen Flächen möglich wird eine Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers auf den einzelnen Grundstücken dezentral empfohlen.

Es werden weder Wasserschutzgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen.

Zum Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers und zur Verringerung der Auswirkungen auf die nachfolgenden Fließgewässer wird ein Rückhaltebecken vorgesehen.

Insgesamt ist mit einer mittleren Erheblichkeit zu rechnen.

## **2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### **Bestand**

Südöstlich des Geltungsbereichs und südlich der Schweinfurter Straße schließt das FFH-Gebiet DE 5927-372 „Forst Dianenslust und Stadtwald Schweinfurt“ an.

Ca. 970 m nördlich des Geltungsbereichs liegt das FFH-Gebiet DE 5827-371 „Standortübungsplatz „Brönnhof“ und Umgebung“.

Erhebliche Beeinträchtigungen der beiden FFH-Gebiete durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Zeller Berg“ einschl. der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ der Gemeinde Üchtelhausen können aufgrund der Lebensraumausstattung des Geltungsbereichs und den Lebensraumtypen des Schutzzwecks (Waldlebensräume) sicher bzw. mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich liegt etwa 280 m westlich des Landschaftsschutzgebietes „Üchtelhäuser Grund“ und etwa 320 m östlich des Landschaftsschutzgebietes „Zeller Grund“.

Weitere naturschutzrechtlich geschützte Objekte gemäß §§ 23 ff BNatSchG liegen nicht im Geltungsbereich oder der unmittelbaren Umgebung.

Im Geltungsbereich treten keine geschützten Feucht- oder Trockenflächen auf.

Im Geltungsbereich und seiner Umgebung liegen keine Flächen, die als Ausgleichsflächen in das Ökoflächenkataster am Landesamt für Umwelt aufgenommen sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ackerbaulich genutzt. Mehrere Erdwege als landwirtschaftliche Erschließungswege durchziehen das Areal. Im Norden (außerhalb des Geltungsbereichs) zieht sich ein Schotterweg entlang, der auch als Spazierweg genutzt wird. Die Wege werden von schmalen artenarmen Gras- und Krautfluren begleitet.

Im Westen entlang der Staatsstraße sind auf den Böschungen Feldgehölze unterschiedlichen Alters ausgebildet. Im Süden und Norden der Böschung steht eine Reihe von Apfelbäumen mit einem Stammdurchmesser von 20 – 25 cm. Im Süden an der Einmündung der Kreisstraße in die Staatsstraße befinden sich zwei Winter-Linden.

Auf Höhe der Bushaltestelle liegt eine kleine Grünanlage mit einer Rot-Eiche und 3 Berg-Ahorn mit sehr viel Totholz. Darunter befindet sich ein Pflanzbeet, in der Spitze der Grüninsel liegt ein kleines Blumenbeet. In der Fortsetzung der Kreisstraße in Richtung Ortsmitte steht an der nordwestseitigen Straßenböschung ein Feldgehölz.

Im Norden liegt außerhalb des Geltungsbereichs ein alter Eichenbestand. Am Waldrand wurden Le-

sesteinhaufen und ein Waldlehrpfad angelegt. Im Westen befinden sich eine Brachfläche, die teilweise schon verbuscht, sowie eine Feldgehölzgruppe.

Nordöstlich findet sich auf einer Geländestufe ein Feldgehölz.

Im Südosten der Kreisstraße liegt ein schotterbefestigter Parkplatz vor den ausgedehnten Laubwäldern.

Laut aktuellem Auszug der Artenschutzkartierung Bayern (ASK, Bayer. Landesamt für Umwelt, Stand 3/2020) liegen keine Nachweise für den Geltungsbereich und seine Umgebung vor.

Im Geltungsbereich mit den außerhalb liegenden randlichen Gehölzstrukturen und Wälder ist mit typischen Fledermäusen der Siedlungen und der Kulturlandschaft wie dem Braunen Langohr, der Zwergfledermaus etc. sowie ggf. auch mit Waldfledermäusen (Bechsteinfledermaus, Fransenfledermaus, Großes Mausohr) auf ihren Transferflügen zwischen ihren Jagdlebensräumen (Wälder) und Quartieren zu rechnen.

Die schmalen wegbegleitenden Grasfluren in der Ackerlage im Geltungsbereich sind wg. fehlender Gehölze und Schatten als Rückzugsmöglichkeit bei hohen Temperaturen und dem sehr steinig-schottrigen Substrat, das sich nicht zur Eiablage eignet, als Lebensraum der Zauneidechse ungeeignet.

Südlich des Geltungsbereichs wurden jedoch im Zuge eines Bauvorhabens im April 2021 Zauneidechsen beobachtet. Daraufhin wurden im Jahr 2021 Kontrollbegehungen entlang der Straßenböschungen der Staatsstraße und der begleitenden landwirtschaftlichen Wege durchgeführt. Dabei konnten lediglich südlich der Einmündung der Kreisstraße in die Staatsstraße sowie auf der Westseite der Staatsstraße in den Böschungsbereichen insgesamt 6 Zauneidechsen und 1 Blindschleiche nachgewiesen werden. Dennoch ist zumindest potenziell ein Vorkommen der Zauneidechsen auf den ostseitigen Staatsstraßenböschungen denkbar, die aber außerhalb des Geltungsbereichs liegen.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Zauneidechsen beim Bau des Regenrückhaltebeckens wird ein Reptilienzaun auf der Südseite des Weges zu den Straßennebenflächen aufgestellt, um eine Einwandern der Zauneidechsen in das Baufeld zu verhindern (Festsetzung 9.4).

An den Straßen- und Wegböschungen wurden keine Pflanzen des Großen Wiesenknopfs angetroffen, der Eiablage- und Raupenfutterpflanze des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings, so dass ein bodenständiges Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings ausgeschlossen wird.

Die Ackerflächen des Geltungsbereichs sind potenzieller Lebensraum von bodenbrütenden Vogelarten wie der Feldlerche. Im Geltungsbereich wurde ein Revier der Feldlerche in der westlichen Ackerlage festgestellt. Weitere Feldlerchenreviere liegen westlich der Staatsstraße, dort wurde auch ein kleiner Trupp von Feldlerchen auf dem Durchzug beobachtet.

Deutlich westlich der Staatsstraße wurde auch ein Revier der Wachtel festgestellt. Das Rebhuhn konnte dagegen nicht nachgewiesen werden.

In den Feldgehölzen an der Staatsstraße wurde je ein Revier von Stieglitz und Dorngrasmücke festgestellt. Darüber hinaus wurden immer wieder Schwärme von Staren beobachtet, die jedoch nur deutlich weiter westlich auch gebrütet haben.

Im Geltungsbereich und der Umgebung wurden gelegentlich auch Mäusebussarde und Turmfalken auf Nahrungssuche beobachtet.

In den Wäldern südlich des Geltungsbereichs wurden Pirol und Waldkauz sowie Waldlaubsänger verhört.

## **Prognose**

Im Bereich der Ackerflächen geht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans der Lebensraum Acker sowie Erdwege und begleitende Gras- und Krautfluren sowie junge und mittelalte Feldgehölze an der Staatsstraße verloren, der als Lebensraum mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt einzustufen ist.

Die Eingriffsregelung wurde entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) abgearbeitet.

In der Summe ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 16.390 m<sup>2</sup> für den Bebauungsplan „Zeller Berg“ einschl. 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“.

Für dieses Ausgleichserfordernis von **16.390 m<sup>2</sup>** für den Bebauungsplan „Zeller Berg“ einschl. 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ werden **folgende Kompensationsflächen** vorgesehen:

Auf der 1.380 m<sup>2</sup> großen südlichen Teilfläche der Fl.Nr. 2186 ist als Kompensationsfläche A 1 die Anlage einer artenreichen Wiese und von Lesesteinhaufen vorgesehen.

Weiterhin werden folgende Flächen des Ökokontos der Gemeinde Üchtelhausen diesem Bebauungsplan zugeordnet:

- Fl.Nr. 188, Gemarkung Weipoltshausen mit 6.314 m<sup>2</sup> incl. Verzinsung mit 1.894 m<sup>2</sup>(Z)
- Teilflächen der Fl.Nr. 1155, 1233 und 1239, Gemarkung Hesselbach mit 6.802 m<sup>2</sup>

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zeller Berg“ einschl. 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ der Gemeinde Üchtelhausen keine artenschutzrechtlichen Verbots-tatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, wenn

- eine Beeinträchtigung der Brutplätze von bodenbrütenden Vogelarten durch einen Beginn der Erdbaumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen werden kann. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen sollen, so müssen die betroffenen Flächen auf mögliche Neststandorte geprüft werden (Festsetzung 9.1).
- Notwendige Holzungsarbeiten sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen (Festsetzung 9.2).
- Für die Ausleuchtung ist eine insektenfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik vorzusehen (Festsetzung 9.3).
- Beim Bau des Regenrückhaltebeckens wird ein Reptilienzaun auf der Südseite des Weges zu den Straßennebenflächen aufgestellt, um eine Einwandern der Zauneidechsen in das Bau Feld zu verhindern (Festsetzung 9.4).

(siehe auch Fazit der kurzen artenschutzrechtlichen Beurteilung in Kap. 4 der Begründung des Grünordnungsplans).

Insgesamt sind die mit dem Bebauungsplan verbundenen Maßnahmen von mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

## 2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Immissionen)

### Bestand Erholung:

Die Umgebung des Geltungsbereichs hat Bedeutung als Naherholungsraum für die angrenzenden Misch- und Wohngebiete, z.B. als Feierabendspazierweg in Richtung Westen und in die umgebenden Wälder.

### Bestand Immissionen

Vorbelastungen des Geltungsbereichs bestehen durch die Staatsstraße sowie die Kreisstraße und die Sportplatznutzung.

### Prognose

Bzgl. des Aspektes Erholung ergeben sich keine weiteren erheblichen Auswirkungen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind für die gewerblichen Flächen im Plangebiet Geräuschkontingente nach der DIN 45691 zu ermitteln. Des Weiteren sind die im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen sowie die Sportlärmimmissionen zu ermitteln und zu bewerten.

Hierfür wurde eine Schallimmissionsprognose Verkehrslärm, Sportlärm und Geräuschkontingentierung in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse nachfolgend zusammengefasst dargestellt werden:

### „Geräuschkontingentierung:

Die mit den für die geplanten gewerblichen Flächen (SO und GE) zu Grunde gelegten Geräuschkontingenten an den bestehenden und geplanten zu schützenden Nutzungen zu erwartenden Schallimmissionen halten die jeweils maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Anlagenlärmimmissionen tagsüber und nachts ein.

An den zu schützenden Nutzungen auf benachbarten Gewerbeflächen im Plangebiet sind auf Grund der ermittelten Geräuschkontingente in der Regel keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen zu erwarten.

Die ermittelten Geräuschkontingente sind im Bebauungsplan festzusetzen. Sofern sich im Verlauf der weiteren Planung relevante Änderungen des Umfangs oder der Abgrenzungen der untersuchten Flächen ergeben, sind die Geräuschkontingente zu überprüfen und ggf. anzupassen. Maßgebend für die ermittelte Begrenzung der Kontingente auf der Fläche GE 2 sind die sich östlich des Plangebietes befindlichen Wohnnutzungen von Üchtelhausen. Der Schutz der nördlich gelegenen Schule ist abgedeckt. Da die ermittelten Kontingente gebietstypische Nutzungen zulassen, werden in Richtung Schule keine erhöhten Kontingente ermittelt.

In Richtung Süden und Westen sind keine zu schützenden Nutzungen vorhanden.

Der Nachweis der einzuhaltenden Geräuschemissionen sowie der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf benachbarten GE-Flächen ist im Genehmigungsverfahren der einzelnen Betriebe zu erbringen. Für gewerbliche Nutzungen auf der SO-Fläche Senioren ist der Nachweis des Schallimmissionsschutzes ebenfalls gemäß TA Lärm zu führen.

### Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen der Staatsstraße St 2280 und der Kreisstraße SW 27 ein.

Die Berechnungen wurden unter Beachtung der bestehenden Geschwindigkeitsbeschränkung auf 80 km/h in Richtung Norden durchgeführt. Auch bei einer Aufhebung dieser Geschwindigkeitsbeschränkung sind im Plangebiet keine wesentlichen Änderungen der Verkehrslärmimmissionen zu erwarten.

Auf der gewerblichen Flächen GE 1 und dem Gebiet SO Einkauf werden im Nahbereich der Staatsstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 für GE-Gebiete tagsüber und nachts überschritten. Im Nahbereich der Staatsstraße treten nachts Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) auf. Im SO-Gebiet Einkauf sind keine Immissionsorte zu erwarten.

Auf den weiteren GE-Flächen werden die OW tags und nachts eingehalten.

Auf der SO-Fläche Senioren werden die WA-OW tags und nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete werden tagsüber eingehalten und nachts um bis zu 2 dB überschritten. Die um 5 dB höheren IGW für MI-Gebiete werden auch nachts eingehalten.

Im Rahmen der Abwägung bieten gemäß Rechtsprechung (BVerwG 4 A 18.04) die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV eine Orientierung. Werden die dort für MI-Gebiete festgelegten IGW eingehalten, kann i.d.R. von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden.

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel tags kann im SO-Gebiet Senioren auf möglichen Außenwohnbereichen von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden.

In den Bereichen des GE-Gebiets mit Pegeln von 60 dB(A) und mehr nachts sollten Wohnnutzungen nicht zugelassen werden.

Aufgrund der ermittelten Immissionen sind in den Bereichen mit Überschreitung der OW für zu schützende Nutzungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Grundsätzlich stehen aktive Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Maßnahmen (z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung, wobei aktiven Maßnahmen im Prinzip der Vorzug zu geben ist. Inwieweit aktive Maßnahmen umgesetzt werden können, ist von der plangebenden Kommune im Verfahren abzuwägen. Je höher die ermittelte Überschreitung der jeweils maßgeblichen OW und je empfindlicher die zu schützende Nutzung, desto höher ist hierbei das Abwägungserfordernis.

In den Bereichen mit den höchsten Beurteilungspegeln im Nahbereich der Staatsstraße befinden sich keine „sensible“ zu schützende Nutzungen. Es ist zu prüfen, ob der Schallimmissionsschutz durch passive Maßnahmen an den Gebäuden sichergestellt werden kann.

Auf Grund der räumlich begrenzten Flächen mit Überschreitungen ist aus gutachterlicher Sicht die Konfliktbewältigung mit passiven Maßnahmen vertretbar.

In den maßgebenden Richtlinien wird für Wohnnutzungen eine mechanische Lüftungseinrichtung bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 50 dB(A) für erforderlich gehalten. In der DIN 18005-1 wird darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegel über 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei gekippten Fenstern

häufig nicht möglich ist.

### Sportlärm

Durch die Nutzungen des Sportgeländes des DJK Üchtelhausen werden im Plangebiet sowohl werktags in der abendlichen Ruhezeit als auch sonntags in der nachmittäglichen Ruhezeit die jeweils gültigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten. Nutzungen außerhalb der Ruhezeiten sind mit den gewählten Ansätzen sicher abgedeckt. Eine Nutzung in den Ruhezeiten am Morgen und nach 22:00 Uhr findet nicht statt.“ (Schalltechnisches Gutachten Y0858.002.02.002 der Fa. Wölfel vom 13.02.2023)

“Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes werden für die geplanten Gewerbeflächen zulässige Geräuschkontingente festgelegt. Die ermittelten Kontingente lassen tags eine im Wesentlichen uneingeschränkte gewerbliche Nutzung zu. Im Nachtzeitraum sind gewisse Einschränkungen erforderlich. Die Einschränkung der zulässigen Kontingente ergibt sich durch die nächstgelegenen zu schützenden Wohnnutzungen östlich des Plangebietes.

Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist in der Genehmigungsplanung bzw. im Baugenehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen. Der Schallimmissionsschutz zwischen den einzelnen GE-/SO-Flächen ist gemäß TA Lärm zu führen.

Durch die aus dem Straßenverkehr zu erwartenden Beurteilungspegel werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmimmissionen im Gebiet GE 1 und in den SO-Gebieten tags und nachts überschritten. Im Nahbereich der Staatsstraße treten im GE-Gebiet Beurteilungspegel von 60 dB(A) nachts auf. In diesen Bereichen sollte auf Wohnnutzungen verzichtet werden. Im SO-Gebiet Senioren werden die Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen im Nahbereich der Straße SW 27 tags und nachts überschritten. Die IGW für WA-Gebiete werden nachts ebenfalls geringfügig überschritten.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für schutzbedürftige Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.

Die im Einzelfall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren für die Gebäude zu ermitteln. Bei Erfüllung dieser Anforderungen ist davon auszugehen, dass im Inneren des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden. Auch auf den möglichen Außenwohnbereichen im SO-Gebiet Senioren sind gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen können der Schallimmissionsprognose Y0858.002.02.001 vom 13.02.2023 entnommen werden. Daneben sind die möglichen Anlagenlärmimmissionen zu berücksichtigen.

In den Bereichen mit Verkehrslärmimmissionen von > 50 dB(A) nachts sind in Schlafräumen schalldämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Es wird empfohlen, diese bereits bei Verkehrslärmimmissionen von > 45 dB(A) nachts vorzusehen bzw. Räume mit Schlaffunktion auf die der SW 27 abgewandten Gebäudeseite zu orientieren. (Schalltechnisches Gutachten Y0858.002.02.002 der Fa. Wölfel vom 13.02.2023)

Insgesamt ist mit einer geringen bis mittleren Erheblichkeit zu rechnen.

## **2.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild**

### **Bestand**

Das Plangebiet ist durch die Lage am südwestlichen Ortsrand von Üchtelhausen und auf dem Gelände- rücken zwischen den Tälern von Höllenbach und Zeller Grundbach geprägt.

Auch wenn dieses Relief aufgrund der ausgedehnten Waldgebiete im Norden und Süden sowie Südosten nur teilweise wahrgenommen werden kann, so schirmen diese Wälder den Geltungsbereich teilweise zur freien Landschaft ab. Er ist deshalb aus dem Nahbereich von den nördlich anschließenden Waldrändern sowie von der Staatsstraße und der Kreisstraße wahrnehmbar.

Dabei übernehmen die vorhandenen Gehölze entlang der Staatsstraße auch eine Funktion als zukünftiger Ortsrand. Der Erhalt dieser Eingrünung ist deshalb von besonderer Bedeutung. Da die Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs liegen, werden sie durch den Bebauungsplan nicht verändert.

Aufgrund der Kuppenlage ist der Geltungsbereich außerdem von den nächsten Höhenrücken (den Hangbereichen westlich von Zell und östlich von Üchtelhausen) mit etwa gleicher Höhenlage einsehbar.

Der landschaftlichen Einbindung des Neubaugebietes nach Westen und Südwesten mit der Verstärkung der vorhandenen Gehölzstrukturen und der Neuschaffung weiterer Grünelemente kommt darüber hinaus besondere Bedeutung zu, um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soweit als möglich zu minimieren.

Eine Vorbelastung des Landschaftsbildes im Plangebiet besteht durch die Staatsstraße St 2280 und die Kreisstraße SW 27 sowie eine Freileitung, die nördlich des Geltungsbereichs von West nach Ost quert.

Die Umgebung des Geltungsbereichs hat Bedeutung als Naherholungsraum für die angrenzenden Misch- und Wohngebiete, z.B. als Feierabendspazierweg in Richtung Westen und in die umgebenden Wälder.

### **Prognose**

Damit die geplanten Bauflächen besser in das Landschaftsbild eingebunden werden kann, werden umfangreiche Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung der Neubaugebiete festgesetzt.

Insgesamt ist mit einer geringen bis mittleren Erheblichkeit zu rechnen.

## **2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **Bestand und Prognose**

Für den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: BayernViewer Denkmal, Stand 8/2021).

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist mit keiner Erheblichkeit zu rechnen.

## **2.8 Wechselwirkungen**

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs.

Überlagerungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen ergeben sich durch die Versiegelung.

## **3 Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung)**

Die Gemeinde Üchtelhausen will die Voraussetzung für die Ansiedlung bzw. Erweiterung von gewerblichen Betrieben schaffen, eine Neuansiedlung eines Einkaufsmarktes ermöglichen, um Arbeitsplätze vor Ort zu sichern bzw. zu entwickeln.

Ohne diesen Bebauungsplan wird die landwirtschaftliche Nutzung voraussichtlich weiterhin erhalten.

## **4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung werden im Bebauungsplan „Zeller Berg“ einschl. 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ vorgesehen:

#### **Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. Lebensräumen von Tieren und Pflanzen und dem Schutzgut Wasser**

- Festsetzung einer Vollzugsfrist für die Pflanzgebote auf den öffentlichen Grünflächen und den

Privatgrundstücken einschl. eines Erhaltungsgebotes

- Vorgabe zum Beginn des Oberbodenabtrags zum Schutz von bodenbrütenden Vogelarten sowie zur insektenfreundlichen Beleuchtung

#### **Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. Boden, Wasser und Kleinklima**

- Vorgabe zum Bodenschutz
- Reduzierung der Flächenversiegelung soweit möglich, Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze.
- Anlage von Rückhaltebecken
- Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen auf den Privatgrundstücken gefördert werden.

#### **Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. des Landschaftsbildes und des landschaftlichen Erlebens**

- Festsetzungen zur Neupflanzung von Gehölzstrukturen an den Außen- und Binnengrenzen der Privatgrundstücke, die zur Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild beitragen.
- Festsetzungen für die Mindestbegrünung bzw. Durchgrünung auf den Baugrundstücken
- Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans zur Baueingabe

### **4.2 Maßnahmen zum Ausgleich**

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt in der Begründung zum Grünordnungsplan des Bebauungsplans (Teil B) „Zeller Berg“ anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayrisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003).

Zur Kompensation sind die Ausgleichsfläche A 1 mit 1.380 m<sup>2</sup> auf der südlichen Teilfläche der Fl.Nr. 2186, Gemarkung Üchtelhausen sowie zwei Teilflächen des Ökokontos der Gemeinde Üchtelhausen zugeordnet, so dass der durch den Bebauungsplan „Zeller Berg“ einschl. der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ der Gemeinde Üchtelhausen verursachte Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden kann.

## **5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Für eine Weiterentwicklung der Gemeinde Üchtelhausen mit ihrer zentralörtlichen Funktion als Wohnstandort und die Schaffung von örtlichen Gewerbeflächen sowie eines Standorts für einen Einkaufsmarkt für die Versorgung der Gemeinde mit ihren Ortsteilen ist es erforderlich, mittel- und langfristig zu planen und durch Maßnahmen zur Strukturverbesserung weitere Abwanderungen zu verhindern. Die Ausweisung des Gewerbegebietes schafft Perspektiven für ortsansässige Betriebe und ermöglicht in geringem Maß auch Neuansiedlungen zur Sicherung und zum Erhalt von Arbeitsplätzen. Das Sondergebiet „Senioren“ dient der örtlichen Daseinsvorsorge und bietet ein zentrales Angebot innerhalb der Gemeinde.

Der gewählte Standort ist vor allem durch seine günstige Verkehrsanbindung attraktiv. Gleichzeitig stellt diese Erweiterung eine Ortsabrundung dar und ermöglicht die Ausbildung eines Ortsrandes.

Auf der Ebene dieses Bebauungsplanes wurden Alternativen für die erforderliche Erschließung und Entwässerung ebenso geprüft wie Möglichkeiten der Ein- und Durchgrünung, um v.a. die Einbindung in das Landschaftsbild so optimal wie möglich zu gestalten.

## **6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) vorgenommen und ist im Grünordnungsplan (Kap. 5 der Begründung) detailliert dargestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans waren für die gewerblichen Flächen im Plangebiet Geräuschkontingente nach der DIN 45691 zu ermitteln sowie die im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen sowie die Sportlärmimmissionen zu ermitteln und zu bewerten. Hierfür wurde eine Schallimmissionsprognose Verkehrslärm, Sportlärm und Geräuschkontingentierung (Schalltechnisches Gutachten Y0858.002.02.002 der Fa. Wölfel vom 13.02.2023) vorgelegt.

## 7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Vollzugspflicht für die notwendigen privaten Pflanzungen ist bereits in die Festsetzungen aufgenommen.

Die Kontrolle der Einhaltung dieser Festsetzungen erfolgt im Rahmen der hoheitlichen Aufgaben der Gemeinde.

## 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zeller Berg“ einschl. der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ ergeben sich verschiedene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, die nachfolgend zusammengefasst sind:

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden und Fläche	mittel
Klima/Luft	gering
Wasser	mittel
Tiere und Pflanzen	mittel
Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	gering
Landschaft/Landschaftsbild	gering bis mittel
Kultur- und Sachgüter	keine

Die Auswirkungen der mit dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Zeller Berg“ einschl. der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ der Gemeinde Üchtelhausen verbundenen Maßnahmen sind insgesamt und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen von mittlerer Erheblichkeit.