

# **Begründung**

**des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan „Zeller Berg“  
einschl. kurzer artenschutzrechtlicher Beurteilung und Um-  
weltbericht**

**Gemeinde Üchtelhausen**

**Landkreis Schweinfurt**

**Entwurfsverfasser**

**Miriam Glanz  
Landschaftsarchitektin  
Am Wacholderrain 23  
97618 Leutershausen  
Stand **15.09.2021****

## 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 .....	5
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>7</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) .....	13
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: Bestandsplan 1 : 1000.....</b>		<b>19</b>
<b>C 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.....	3
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	3
2.5	Schutzgut Mensch (Erholung, Immissionen) .....	6
2.6	Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild .....	7
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	7
2.8	Wechselwirkungen.....	7
<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 .....	8
<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>9</b>
<b>8</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>9</b>

## **B Grünordnung**

### **1 Bestandsaufnahme**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zeller Berg“ 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 (Flattergras-)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) 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 liegt 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.

Im Süden 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 Staatsstraßenböschungen der Ostseite, also am Rand 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 verhört.

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich mit den Festsetzungen des Bbauungsplanes „Zeller Berg“ 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.
- Die Ausgleichsfläche A 1 auf Fl.Nr. 2186 wird spätestens im Jahr vor Baubeginn mit der Einsaat der Wies und der Anlage von Lesesteinhäufen (Rückzugselemente) als „Auffangfläche“ hergestellt.
- Im Frühjahr des Jahres vor Baubeginn wird das geplante Baufeld an den Böschungen der Staatsstraße durch Mahd und Entfernen aller essentiellen oberirdischen Habitatslemente (einschl. Entfernen der Wurzelstöcke) und Versteckmöglichkeiten abgewertet (Ziel: kurzrasiger Bestand ohne Deckung), um zu vermeiden, dass Zauneidechsen auf die Fläche einwandern und um

dort vorhandene Zauneidechsen zu vergrämen.

- Ab Mitte April bis Mitte Mai des Jahres vor Baubeginn werden die Flächen nochmals auf Eidechsen kontrolliert.

Sollten dann noch Eidechsen vorhanden sein, so werden diese zwischen Mitte April und Mitte Mai bzw. ab Anfang August bis Mitte September aus den Flächen des geplanten Baufeldes an den Böschungen der Staatsstraße fachgerecht weggefangen und umgesiedelt. „Eidechsenfreie“ Flächen werden mit einem Reptilienschutzzaun ausgezäunt, um eine Rückwanderung bzw. Neueinwanderung in das Baufeld zu verhindern.

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

## **1.7 Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte**

### **1.7.1 Europäische Schutzgebiete**

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

Ca. 770 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 den 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 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.

### **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 Biotopkartierung der Bayerischen Biotopkartierung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der näheren Umgebung liegen keine Biotopkartierungen, 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 im Norden und Süden 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 geländerücken 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 zur freien Landschaft ab. Er ist deshalb nur aus dem Nahbereich von Üchtelhausen sowie entlang der Staatsstraße und der Kreisstraße wahrnehmbar.

Dabei übernehmen die vorhandenen Gehölze entlang der Staatsstraße auch eine Funktion als zukünftiger Ortsrand. Der Erhalt dieser Eingrünung soweit als möglich ist deshalb von besonderer Bedeutung.

Der landschaftlichen Einbindung des Neubaugebietes nach Westen und Südwesten mit der Verstärkung der vorhandene Gehölzstrukturen und der Neuschaffung weiterer Grünelemente kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

Eine Vorbelastung des Landschaftsbildes im Plangebiet besteht durch die Staatsstraße St 2280 und die Kreisstraße SW 27 sowie eine Freileitung, die im Norden 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 sind die Einbindung der geplanten Neubaugebiete in das Landschaftsbild und der Rückbau nicht mehr erforderlicher Verkehrsflächen zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser.

## 2 Eingriffssituation

### 2.1 Geplantes Vorhaben

Die Gemeinde Üchtelhausen beabsichtigt, eine ca. 6,17 ha große Fläche auf den Fl.Nrn. 940 (TF = Staatsstraße), 2178, 2179, 2181, 2182 (TF), 2183 (TF = Kreisstraße), 2184, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2194, 2195, 2196, 2197, 2199, 2200 (TF), 2201 (TF), 2201/1 (TF) und 2202 (TF) der Gemarkung Üchtelhausen als

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit einer GRZ von 0,4
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO) mit einer GRZ von 0,6
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit einer GRZ von 0,8,
- Sonstiges Sondergebiet: Einkaufsmarkt, Lebensmittel mit den dazugehörigen Nebeneinrichtungen (§



11 BauNVO) mit einer GRZ von 0,8

- von öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkfläche bzw. 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 Wohn-, Misch-, 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 Außengrenzen 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

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

Bei den im Bebauungsplan „Zeller Berg“ 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

- Wohngebietsflächen mit einer GRZ von 0,4
- Mischgebietsflächen mit einer GRZ von 0,6
- 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 zwischen 0,4 und 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).

Die randlich vorhandenen Eichen-Hainbuchenwälder alter Ausprägung (L113) wären, in Kategorie A III einzustufen, werden nicht betroffen.

**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
Kategorie I <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>	Feld A I  <b>0,3 - 0,6</b>  gewählter Faktor 0,3 (Erdweg, Straßenbegleitgrün), 0,4 (Grünanlage) und 0,5 (Acker und Ackerbrache)	Feld B I  <b>0,2 - 0,5</b>  (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II <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>	Feld A II  <b>0,8 - 1,0</b> Gewählter Faktor 0,8 für junge Feldgehölze und 1,0 für mittelalte Feldgehölze	Feld B II  <b>0,5 - 0,8</b>  (In besonderen Fällen 0,2)*
Kategorie III <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>	Feld A III  <b>1,0 - 3,0</b>  (In Ausnahmefällen darüber)	Feld B III  <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 (öffentliche Grünflächen mit ca. 2.820 m<sup>2</sup>) und Ausgleichsmaßnahmen (1.427 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 274 m <sup>2</sup> x 0,3	82 m <sup>2</sup>
		Festsetzung Mischgebiet 1.117 m <sup>2</sup> x 0,3	335 m <sup>2</sup>
		Festsetzung Wohngebiet 55 m <sup>2</sup> x 0,3	17 m <sup>2</sup>
		Festsetzung Sondergebiet 64 m <sup>2</sup> x 0,3	19 m <sup>2</sup>
		Festsetzung Verkehrsfläche 1.860 m <sup>2</sup> x 0,3	558 m <sup>2</sup>
Grünanlage	Feld A I  <b>gewählter Faktor 0,4</b>	Festsetzung Mischgebiet 418 m <sup>2</sup> x 0,4 Festsetzung Verkehrsfläche 118 m <sup>2</sup> x 0,4	167 m <sup>2</sup> 47 m <sup>2</sup>
Acker, Ackerbrache	Feld A I  <b>gewählter Faktor 0,5</b>	Festsetzung Gewerbegebiet 6.986 m <sup>2</sup> x 0,5 Festsetzung Mischgebiet 17.259 m <sup>2</sup> x 0,5 Festsetzung Wohngebiet 5.613 m <sup>2</sup> x 0,5 Festsetzung Sondergebiet 7.743 m <sup>2</sup> x 0,5 Festsetzung Verkehrsfläche 5.585 m <sup>2</sup> x 0,5 Festsetzung Fläche für Versorgungsanlagen 2.446 m <sup>2</sup> * 0,5	3.493 m <sup>2</sup> 8.630 m <sup>2</sup> 2.807 m <sup>2</sup> 3.872 m <sup>2</sup> 2.793 m <sup>2</sup> 1.223 m <sup>2</sup>
Kategorie II <b>Gebiete mittlerer Bedeutung</b> Junge Feldgehölze	Feld A II  <b>gewählter Faktor 0,8</b>	Festsetzung Verkehrsfläche 3 m <sup>2</sup> x 0,8	2 m <sup>2</sup>
Mittelalte Feldgehölze	Feld A II  <b>gewählter Faktor 1,0</b>	Festsetzung Verkehrsfläche 207 m <sup>2</sup> x 1,0	207 m <sup>2</sup>
<b>Summe für den Bebauungsplan „Zeller Berg“</b>			<b>24.252 m<sup>2</sup></b>

Für die Entsiegelung von insgesamt 1.231 m<sup>2</sup> befestigten Straßen- und Wegeflächen wird ein Faktor von 0,5 angesetzt und diese **Entsiegelung mit – 616 m<sup>2</sup> vom Kompensationserfordernis** abgezogen.

Für dieses verbleibende Ausgleichserfordernis von **23.636 m<sup>2</sup>** für den Bebauungsplan „Zeller Berg“ werden **folgende Kompensationsfläche** vorgesehen bzw. Flächen des Ökokatasters der Gemeinde zugeordnet:

<b>Vorgesehene Kompensationsflächen im Geltungsbereich</b>		
A 1 Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese mit Lesesteinhaufen als zusätzliche Lebensraumrequisiten Fl.Nr. 2186 (TF), Gem. Üchtelhausen		1.427 m <sup>2</sup>
<b>Vorgesehene Kompensationsflächen vom Ökokonto der Gemeinde Üchtelhausen</b>		
Fl.Nr. 188 Gemarkung Weipoltshausen Incl. Verzinsung		9.254 m <sup>2</sup> 2.276 m <sup>2</sup>
Teilflächen der Fl.Nr. 1155, 1233 und 1239, Gemarkung Hesselbach		9.205 m <sup>2</sup>
Fl.Nr. 260, Gemarkung Hesselbach Anteil an den Zinsen (Zinsen gesamt 1.692 m <sup>2</sup> )		1.474 m <sup>2</sup>
<b>Summe der zugeordneten Flächen des Ökokontos als Kompensationsflächen für den Bebauungsplan „Zeller Berg“</b>		<b>23.636 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 1.427 m<sup>2</sup> ist die Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese mit Lesesteinhaufen als zusätzliche Lebensraumrequisiten vorgesehen:

- Einsaat mit einer regionalen Saatgutmischung (Regiosaatgut RSM Regio, Grundmischung) Herkunftsgebiet UG 11, – die Einsaat ist bereits im Spätsommer 2021 erfolgt.
- Einbringen von Lesesteinhaufen etc. als Strukturelemente (Auffangbiotop für im Baufeld potenziell vorkommende Zauneidechsen)

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

- Fl.Nr. 188, Gemarkung Weipoltshausen mit 9.254 m<sup>2</sup> incl. Verzinsung mit 2.276 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 9.205 m<sup>2</sup>, Entwicklungsziel: Entwicklung eines strukturreichen Lebensraums mit Hecken, mageren Säumen und Streuobstbeständen in Verbindung zu bestehenden Heckenstrukturen der Umgebung
- Anteil der Zinsen der Fl.Nr. 260, Gemarkung Hesselbach mit 1.474 m<sup>2</sup>(Z); Entwicklungsziel: Komplexlebensraum mit Magerwiesen, Hecken und Feldgehölzen, breiten gebuchteten Säumen und Streuobstwiesen

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

### 3.3 Eingrünungsmaßnahmen

#### 3.3.1 Private Begrünungsmaßnahmen

Durch Pflanzgebote gemäß Ziff. 9.2.1.1, 9.2.1.2 und 9.2.1.3 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. 9.2.1.1. innerhalb des Grundstücks frei wählbar. Die nachbarschaftsrechtlichen Abstandsflächen sind einzuhalten, der Baum ist mit einem Grenzabstand von 4 m zum Stammmittelpunkt zu pflanzen.

Pflanzung von Laubbäumen I. Ordnung mit Standort- und Stückzahlbindung im Bereich der Gebiete SO und GE sowie MI 1 und MI 2

Auf privater Fläche sind im Bereich der Gebiete SO und GE sowie MI 1 und MI 2 Laubbäume zur Straßenraumbegrünung vorgesehen (siehe Festsetzungen Ziff. 9.2.1.1). 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. 9.2.1.2 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 sowie MI 1 und MI 2**

Je angefangener 2.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind im Bereich der Gebiete SO und GE sowie MI 1 und MI 2 gemäß Festsetzung Ziff. 9.2.1.2 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‘

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
Thüringer Säulen-Mehlbeere	Sorbus thuringiaca

## **Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung mit Stückzahl-, aber ohne Standortbindung im Bereich des WA-Gebietes**

Je Grundstück sind im Bereich des WA-Gebietes gemäß Festsetzung Ziff. 9.2.1.3 mind. 1 Laubbaum II. Ordnung gemäß Pflanzenvorschlagsliste C (siehe oben) zu pflanzen.

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. 9.2.1) 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. 9.2.1.4 einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist mind. ein Laubbaum I. Ordnung gem. Ziff. 9.2.1.2 für max. 5 PKW-Stellplätze oder einen LKW-Stellplatz gem. Pflanzenvorschlagsliste B bei Ziff. 9.2.1.2 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. 9.2.1.2 festgesetzten Bepflanzungen angerechnet.

#### **Freiflächengestaltungsplan**

Die vorgesehene Freiflächenentwicklung und die Anpflanzungen sind gemäß grünordnerischer Festsetzung 9.2.1.5 durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zur Baueingabe nachzuweisen. Dieser ist von einem fachlich qualifizierten, im Bereich der Grünplanung tätigen Planungsbüro zu erstellen.

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

### **4.1 Einleitung**

Die geplanten Maßnahmen des Bebauungsplans „Zeller Berg“ 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 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:

- 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 mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 20. August 2018 Az.: G7-4021.1-2-3 eingeführten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen

artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ mit Stand 08/2018.

## 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 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.
- Im Frühjahr des Jahres vor Baubeginn wird das geplante Baufeld an den Böschungen der Staatsstraße durch Mahd und Entfernen aller essentiellen oberirdischen Habitatemente (einschl. Entfernen der Wurzelstöcke) und Versteckmöglichkeiten abgewertet (Ziel: kurzrasiger Bestand ohne Deckung), um zu vermeiden, dass Zauneidechsen auf die Fläche einwandern und um dort vorhandene Zauneidechsen zu vergrämen.

Ab Mitte April bis Mitte Mai des Jahres vor Baubeginn werden die Flächen nochmals auf Eidechsen kontrolliert.

Sollten dann noch Eidechsen vorhanden sein, so werden diese zwischen Mitte April und Mitte Mai bzw. ab Anfang August bis Mitte September aus den Flächen des geplanten Baufeldes an den Böschungen der Staatsstraße fachgerecht weggefangen und umgesiedelt. „Eidechsenfreie“ Flächen werden mit einem Reptilienschutzzaun ausgezäunt, um eine Rückwanderung bzw. Neueinwanderung 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 Fledermäuse 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.

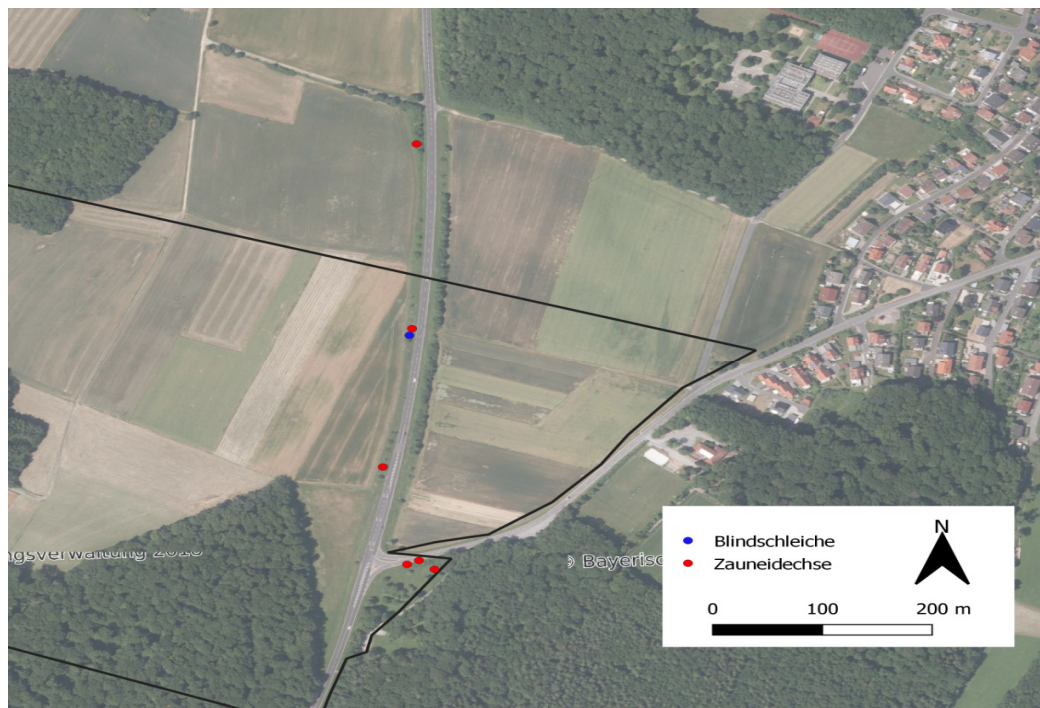
Insgesamt ist die bau-, anlagen- und betriebsbedingte Eingriffserheblichkeit der mit dem Bebauungsplan verbundenen Maßnahmen aus fledermausfachlicher Sicht als gering einzustufen. Daher sind Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

### 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 für den südlichen Teil des Geltungsbereichs (Straßennebenflächen 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.



Zauneidechsennachweise im Zuge der Begehungen im Frühjahr/Sommer 2021 – ohne Maßstab

Dennoch wird davon ausgegangen, dass zumindest potenziell ein Vorkommen der Zauneidechsen auf den Staatsstraßenböschungen der Ostseite, die im Zuge des Umbaus der Einmündung der neuen Erschließungsstraße beansprucht werden, zu erwarten ist.

Demzufolge werden entsprechende Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung vorgesehen, die eine Vergrämung der potenziell vorkommenden Zauneidechse aus dem Baufeld zum Ziel haben.

Im Frühjahr des Jahres vor Baubeginn wird das geplante Baufeld an den Böschungen der Staatsstraße durch Mahd und Entfernen aller essentiellen oberirdischen Habitatelemente (einschl. Entfernen der Wurzelstöcke) und Versteckmöglichkeiten abgewertet (Ziel: kurzrasiger Bestand ohne Deckung), um zu vermeiden, dass Zauneidechsen auf die Fläche einwandern und um dort vorhandene Zauneidechsen zu vergrämen.

Ab Mitte April bis Mitte Mai des Jahres vor Baubeginn werden die Flächen nochmals auf Eidechsen kontrolliert.

Sollten dann noch Eidechsen vorhanden sein, so werden diese zwischen Mitte April und Mitte Mai bzw. ab Anfang August bis Mitte September aus den Flächen des geplanten Baufeldes an den Böschungen

der Staatsstraße fachgerecht weggefangen und umgesiedelt. „Eidechsenfreie“ Flächen werden mit einem Reptilienschutzzaun ausgezäunt, um eine Rückwanderung bzw. Neueinwanderung in das Baufeld zu verhindern.

#### **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-, Überwinterungs- 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. 8.2) außerhalb der Brutzeit erfolgt und diese Arten jedes Jahr neue Nester bauen und geeignete Ausweichlebensräume sind in der Umgebung vorhanden, so dass eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population der vergleichsweise häufigen Vogelarten der Gehölze durch diesen Bebauungsplan auszuschließen ist.

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. 8) 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“ 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 8.1).
- Notwendige Holzungsarbeiten sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen (Festsetzung 8.2).
- Für die Ausleuchtung ist eine insektenfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik vorzusehen (Festsetzung 8.3).
- Die Ausgleichsfläche A 1 auf Fl.Nr. 2186 wird spätestens im Jahr vor Baubeginn mit der Einsaat der Wiese und der Anlage von Lesesteinhaufen (Rückzugselemente) als „Auffangfläche“ hergestellt.
- Im Frühjahr des Jahres vor Baubeginn wird das geplante Bau Feld an den Böschungen der Staatsstraße durch Mahd und Entfernen aller essentiellen oberirdischen Habitatslemente (einschl. Entfernen der Wurzelstöcke) und Versteckmöglichkeiten abgewertet (Ziel: kurzrasiger Bestand ohne Deckung), um zu vermeiden, dass Zauneidechsen auf die Fläche einwandern und um dort vorhandene Zauneidechsen zu vergrämen.
- Ab Mitte April bis Mitte Mai des Jahres vor Baubeginn werden die Flächen nochmals auf Eidechsen kontrolliert.

Sollten dann noch Eidechsen vorhanden sein, so werden diese zwischen Mitte April und Mitte Mai bzw. ab Anfang August bis Mitte September aus den Flächen des geplanten Baufeldes an den Böschungen der Staatsstraße fachgerecht weggefangen und umgesiedelt. „Eidechsenfreie“ Flächen werden mit einem Reptilienschutzzaun ausgezäunt, um eine Rückwanderung bzw. Neueinwanderung in das Baufeld zu verhindern (Festsetzung 8.4).

## **Anlage 1: Bestandsplan 1 : 1000**

## **C UMWELTBERICHT**

### **1 Einleitung**

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

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zeller Berg“ 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 sowie von Misch- und Wohnbauflächen am südwestlichen Ortsrand von Üchtelhausen zu schaffen.

Die Gemeinde Üchtelhausen beabsichtigt, eine ca. 6,17 ha große Fläche auf den Fl.Nrn. 940 (TF = Staatsstraße), 2178, 2179, 2181, 2182 (TF), 2183 (TF = Kreisstraße), 2184, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2194, 2195, 2196, 2197, 2199, 2200 (TF), 2201 (TF), 2201/1 (TF) und 2202 (TF) der Gemarkung Üchtelhausen als

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit einer GRZ von 0,4
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO) mit einer GRZ von 0,6
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit einer GRZ von 0,8,
- Sonstiges Sondergebiet: Einkaufsmarkt, Lebensmittel mit den dazugehörigen Nebeneinrichtungen (§ 11 BauNVO) mit einer GRZ von 0,8
- von öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkfläche bzw. 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 im Norden und Süden 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, der Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6 und der Wohnbauflächen mit einer GRZ von 0,4 sowie der notwendigen Erschließungsstraßen und der neuen Ortsanbindung erhöht sich der mögliche Versiegelungsgrad gegenüber der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung, was zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden führt.

In geringem Ausmaß ist auf ca. 1.215 m<sup>2</sup> auch eine Entsiegelung bzw. ein Rückbau bislang versiegelter Flächen möglich.

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. 6,7 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.

In geringem Ausmaß ist auf ca. 1.215 m<sup>2</sup> auch eine Entsiegelung bzw. ein Rückbau bislang versiegelter Flächen möglich, die die Auswirkungen auf das Schutzgut vermindert.

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 werden Rückhaltebecken vorgesehen.

Insgesamt ist mit einer mittleren Erheblichkeit zu rechnen.

## 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### Bestand

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

Ca. 770 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 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.

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 Stamm-

durchmesser 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 liegt 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.

Im Süden 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 Staatsstraßenböschungen der Ostseite, also am Rand 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.

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 24.252 m<sup>2</sup> für den Bebauungsplan „Zeller Berg“. Für die Entsiegelung von insgesamt 1.231 m<sup>2</sup> befestigten Straßen- und Wegeflächen wird ein Faktor von 0,5 angesetzt und diese **Entsiegelung mit – 616 m<sup>2</sup> vom Kompensationserfordernis** abgezogen.

Für dieses verbleibende Ausgleichserfordernis von **23.636 m<sup>2</sup>** für den Bebauungsplan „Zeller Berg“ werden **folgende Kompensationsflächen** vorgesehen:

Auf der 1.427 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 9.254 m<sup>2</sup> incl. Verzinsung mit 2.276 m<sup>2</sup>(Z)
- Teilflächen der Fl.Nr. 1155, 1233 und 1239, Gemarkung Hesselbach mit 9.205 m<sup>2</sup>
- Anteil der Zinsen der Fl.Nr. 260, Gemarkung Hesselbach mit 1.474 m<sup>2</sup>(Z)

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zeller Berg“ 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 8.1).
- Notwendige Holzungsarbeiten sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen (Festsetzung 8.2).
- Für die Ausleuchtung ist eine insektenfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik vorzusehen (Festsetzung 8.3).
- Die Ausgleichsfläche A 1 auf Fl.Nr. 2186 wird spätestens im Jahr vor Baubeginn mit der Einsaat der Wiese und der Anlage von Lesesteinhaufen (Rückzugselemente) als „Auffangfläche“ hergestellt.
- Im Frühjahr des Jahres vor Baubeginn wird das geplante Baufeld an den Böschungen der Staatsstraße durch Mahd und Entfernen aller essentiellen oberirdischen Habitatslemente (einschl. Entfernen der Wurzelstöcke) und Versteckmöglichkeiten abgewertet (Ziel: kurzrasiger Bestand ohne Deckung), um zu vermeiden, dass Zauneidechsen auf die Fläche einwandern und um dort vorhandene Zauneidechsen zu vergrämen.
- Ab Mitte April bis Mitte Mai des Jahres vor Baubeginn werden die Flächen nochmals auf Eidechsen kontrolliert.

Sollten dann noch Eidechsen vorhanden sein, so werden diese zwischen Mitte April und Mitte Mai bzw. ab Anfang August bis Mitte September aus den Flächen des geplanten Baufeldes an den Böschungen der Staatsstraße fachgerecht weggefangen und umgesiedelt. „Eidechsenfreie“ Flächen werden mit einem Reptilienschutzzaun ausgezäunt, um eine Rückwanderung bzw. Neueinwanderung in das Baufeld zu verhindern (Festsetzung 8.4).

(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 Staatstraße sowie die Kreisstraße und die Sportplatznutzung.

### Prognose

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

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehr der Staatstraße St 2280 sowie der Kreisstraße SW 27 ein. Die Straßenführung der Kreisstraße SW 27 wird durch das Plangebiet verlegt und im Bereich der ehemaligen Einmündung rückgebaut. Die Verlegung der SW 27 findet nicht im Bereich bestehender zu schützender Nutzungen statt, damit ergibt sich für bestehende Nutzungen keine Änderung im Vergleich zur ursprünglichen Situation.

### „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 den Gewerbeflächen im Plangebiet sind auf Grund der ermittelten Geräuschkontingente in der Regel keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen zu erwarten.

Die ermittelten Geräuschkontingente werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Maßgebend für die ermittelte Begrenzung der Kontingente sind die im Plangebiet vorgesehenen MI- und WA-Flächen.

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 den MI-Flächen 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.

Auf den gewerblichen Flächen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für GE-Gebiete tagsüber und nachts überschritten. Im Nahbereich der Staatsstraße treten Beurteilungspegel größer 60 dB(A) nachts auf.

Auf den MI-Flächen werden die MI-OW tags und nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für MI-Gebiete werden im gesamten MI-Gebiet tagsüber und nachts eingehalten.

Auf den WA-Flächen werden die OW sowie die IGW für WA-Gebiete tags und nachts im Nahbereich der Straße überschritten. Die MI-IGW werden tags und nachts im gesamten WA-Gebiet 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 in den WA- und MI-Gebieten auf möglichen Außenwohnbereichen von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden.

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

Aufgrund der ermittelten Immissionen sind für zu schützende Nutzungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Grundsätzlich stehen aktive Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Maßnah-

men (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 und vor allem im MI- und WA-Gebiet wirken die Verkehrslärmemissionen von verschiedenen Seiten auf das Plangebiet. 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.“ (Schalltechnisches Gutachten Y0858.002.01.001 der Fa. Wölfel vom 05.08.2021)

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 geländerücken 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 zur freien Landschaft ab. Er ist deshalb nur aus dem Nahbereich von Üchtelhausen sowie entlang der Staatsstraße und der Kreisstraße wahrnehmbar.

Dabei übernehmen die vorhandenen Gehölze entlang der Staatsstraße auch eine Funktion als zukünftiger Ortsrand. Der Erhalt dieser Eingrünung soweit als möglich ist deshalb von besonderer Bedeutung.

Der landschaftlichen Einbindung des Neubaugebietes nach Westen und Südwesten mit der Verstärkung der vorhandene Gehölzstrukturen und der Neuschaffung weiterer Grünelemente kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

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

### Prognose

Damit die geplanten Bauflächen besser in das Landschaftsbild eingebunden werden kann, werden umfangreiche Maßnahmen zur 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, sowie weitere Wohn- und Mischgebiete entwickeln.

Gleichzeitig soll die Ortsanbindung an die Staatsstraße verbessert werden.

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**

Die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind im Kap. 2.3 der Begründung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan „Zeller Berg“ ausführlich dargestellt und werden nachfolgend zusammengefasst:

#### **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 Außengrenzen 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

### **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 1.427 m<sup>2</sup> auf der südlichen Teilfläche der Fl.Nr. 2186, Gemarkung Üchtelhausen sowie drei Teilflächen des Ökokontos der Gemeinde Üchtelhausen zugeordnet, so dass der durch den Bebauungsplan „Zeller Berg“ 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 Misch- und Wohnbauflächen bieten neue Baugrundstücke für ein maßvolles Siedlungswachstum, die Ausweisung des Gewerbegebietes schafft Perspektiven für ortsansässige Betriebe und ermöglicht in geringem Maß auch Neuansiedlungen zur Sicherung und zum Erhalt von Arbeitsplätzen.

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.

## 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 Stadt.

## 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zeller Berg“ 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“ der Gemeinde Üchtelhausen verbundenen Maßnahmen sind insgesamt und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen von mittlerer Erheblichkeit.