

**VORHABEN**

Baugebiet „Ziegelgärten VI“  
Gemarkung Prichsenstadt

**VORHABENSTRÄGER**

Stadt Prichsenstadt

**LANDKREIS**

Landkreis Kitzingen

Anlage 1:  
**BEGRÜNDUNG ZUM  
GRÜNORDNUNGSPLAN**  
zum Bebauungsplan vom 15.03.2018

**VORHABENSTRÄGER:**

Stadt Prichsenstadt  
Karlsplatz 5  
97357 Prichsenstadt  
T + 49 9383 9750 0

Prichsenstadt, 15.03.2018

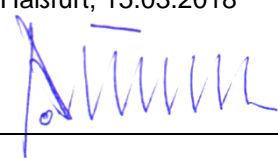
---

**AUFGESTELLT:**

BAURCONSULT  
Raiffeisenstraße 3  
97437 Haßfurt  
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 15.03.2018

---



**INHALTSVERZEICHNIS**

**SEITE**

1.	Aufgabenstellung.....	3
2.	Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes.....	3
3.	Grünordnerische Maßnahmen .....	4
3.1	Private Grün- und Freiflächen sowie Pflanzgebote .....	4
3.2	Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten für Pflanzgebote .....	5
3.3	Vollzugsfristen .....	7
3.4	Regenwasserbewirtschaftung .....	7
4.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....	7
4.1	Bedeutung des Gebietes für Natur und Landschaft .....	8
4.2	Vermeidungsmaßnahmen.....	9
4.3	Eingriffsbilanzierung .....	10
4.4	Ausgleichsmaßnahmen .....	11
5.	Beachtung des Artenschutzrechtes nach § 44 BNatSchG .....	12
5.1	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.....	12
5.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG).....	14
6.	Kostenschätzung .....	14
7.	Literaturverzeichnis.....	14

## 1. **Aufgabenstellung**

Für Bebauungspläne (B-Plan) ist entsprechend § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein Grünordnungsplan (GOP) nach Maßgaben des § 9 aufzustellen. Der Grünordnungsplan konkretisiert die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Plangebiet und dient damit der gerechten Abwägung der landschaftsbezogenen Belange in der Bebauungsplanung. Ziel ist es, Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu vermeiden, zu vermindern und zu kompensieren, um so eine möglichst umweltverträgliche Gestaltung der städtebaulichen Entwicklung zu realisieren. Damit stellt der Grünordnungsplan das zentrale Instrument zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 13ff BNatSchG im Rahmen der Bauleitplanung dar und integriert die Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Handhabe des Grünordnungsplans ist die Festlegung der Gestaltung der Grünflächen. Durch Integration der Festsetzungen in den B-Plan erlangen diese Rechtswirksamkeit.

## 2. **Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 2,2 ha befindet sich am südlichen Rand der Stadt Prichsenstadt und grenzt südlich an das Wohnbaugebiet "Ziegelgärten V" an. Das Baugebiet selbst umfasst Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 1088/1, 1089, 1090 und 1092, Gemarkung Prichsenstadt. Für den Bau eines Regenrückhalteteiches inkl. Ableitungskanal wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um Teilflächen der Flur-Nr. 291, 292, 466, 481, 505 (Gemarkung Prichsenstadt) erweitert.

Die Fläche des Baugebietes wird hauptsächlich intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Im Bereich des Regenrückhalteteiches befindet sich ein kleiner Tümpel, der von Grünland umgeben ist. Der Geltungsbereich quert im Nordosten die stillgelegte Bahntrasse Kitzingen-Schweinfurt. Im Norden und Osten wird das geplante Baugebiet von Wirtschaftswegen begrenzt. In südlicher, westlicher und östlicher Richtung schließt sich die freie Landschaft mit weiteren intensiv ackerbaulich genutzte Flächen an.

Das Gelände des Baugebietes fällt von ca. 264 m über NN im Süden auf ca. 259 m über NN im Nordosten ab. Der Standort des geplanten Regenrückhalteteichs liegt bei ca. 252 m über NN.



Abbildung 1 : Abgrenzung des Plangebietes

### 3. Grünordnerische Maßnahmen

Alle Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind sie gleichartig und -wertig zu ersetzen.

#### 3.1 Private Grün- und Freiflächen sowie Pflanzgebote

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Bei Neuanpflanzungen ist möglichst standortgerechtes, autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 200 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche mindestens ein Laubbaum in Hochstammqualität aus Artenliste 1 oder alternativ zwei Obstgehölze der Artenliste 2 zu pflanzen

(privates Einzelpflanzgebot). Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zur freien Landschaft sind Hecken und geschlossene Pflanzungen aus Nadelgehölzen (z.B. Chamaecyparis, Thuja etc.) nicht zugelassen.

Zur optischen Eingrünung ist am südlichen und nordöstlichen Rand des Baugebietes auf den privaten Freiflächen ein mind. 3,0 m breiter Pflanzstreifen aus standortgerechten, autochthonen Sträuchern mit eingestreuten Heistergruppen anzulegen (privates Flächenpflanzgebot). Um Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes ausschließen zu können, sind entsprechende Pflanzabstände zum Bahnbetriebsgelände einzuhalten. Dementsprechend darf die Eingrünung am nordöstlichen Rand eine Wuchshöhe von 7,0 m nicht überschreiten. Dies ist durch Maßnahmen wie Rückschnitt ständig zu gewährleisten.

Fensterlose Teil- bzw. Vollfassaden sind zu mindestens 50 % mit Arten entsprechend der Artenliste 3 zu begrünen. Die Mindestgröße für Pflanzbeete beträgt 0,5 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten für Pflanzgebote

Bei den aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind die in den folgenden Artenlisten genannten Gehölzarten mit entsprechender Mindestpflanzenqualität zu verwenden. Die Listen beinhalten standortgerechte und heimische Arten, die auch bei der sonstigen Begrünung der Freiflächen bevorzugt zum Einsatz kommen sollten.

#### Artenliste 1: Laubgehölze

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 10/12  
Heister, 3xv, h 150-200

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter- Linde

<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

### **Artenliste 2: Obstgehölze**

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 8/10

#### Apfel-Sorten

„Borowinka“, „Eifeler Rambur“, „Harberts Renette“, „Linsenhofer Sämling“, „Lohrer Rambur“, „Schöner aus Boskoop“, „Schöner aus Wiltshire“

#### Birnen-Sorten

„Kieffers Sämling“, „Kirschensaller Mostbirne“, „Palmischbirne“, „Wahlsche Schnapsbirne“, „Welsche Bratbirne“, „Schweizer Wasserbirne“

#### Kirsch-Sorten

„Burlat“, „Große Schwarze Knorpel“, „Hedelfinger“, „Große Prinzessinnenkirsche“, „Maikirsche“, „Ochsenherzkirsche“, „Türkine“

#### Zwetschgen-Sorten

„Bühler Frühzwetschge“, „Hauszwetschge“, „Augustzwetschge“, „Lukas Frühzwetschge“

### **Artenliste 3: Fassadenbegrünung**

*Vitis* in Sorten

*Clematis* in Sorten

*Hedera* in Sorten

*Rosa* in Sorten

Spalierobst in Sorten

### **Artenliste 4: Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken**

Pflanzmindestgröße: Str 2xv, h 60-100

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornel-Kirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster



<i>Ribes spec.</i>	Johannisbeere
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Sambuca nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum spec.</i>	Schneeball

### 3.3 Vollzugsfristen

Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen auf Privatflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abzuschließen.

### 3.4 Regenwasserbewirtschaftung

Bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belagwahl für die zu befestigenden Freiflächen hat sich primär auf die Verlegung versickerungsbegünstigte Beläge wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszurichten, soweit keine anderen Auflagen bestehen.

Auf Dach- und Hofflächen gesammeltes Niederschlagswasser sollte nicht mit häuslichem Abwasser vermischt und nicht in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden. Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone sollte angestrebt werden. Empfehlenswert wäre auch der Rückhalt von Niederschlagswasser durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Sammlung und Nutzung zur Bewässerung von Grünanlagen.

## 4. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 13 BNatSchG dar. Aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung festlegt und die Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben bildet, muss selbigem zu entnehmen sein, inwieweit Folgen eines Eingriffs in die Natur und deren Gegenmaßnahmen des Naturschutzes bewältigt werden.

Entsprechend § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes einerseits verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen (vgl. Vermeidungsmaßnahmen), andererseits unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Beeinträchtigungen sind dann ausgeglichen, sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet wurde.

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt anhand des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ BAYStMLU (2003). Die Einstufung der Beeinträchtigungsintensität resultiert dabei aus der Überlagerung der Bedeutung des Gebietes für Natur und Landschaft mit der Schwere des

Eingriffs. Den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten sind Spannen von Kompensationsfaktoren zugeordnet. Der konkret einzusetzende Faktor ist in Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen festzulegen. Der Kompensationsflächenbedarf ergibt sich aus der Multiplikation der Flächengröße der Teilgebiete und dem gewählten Faktor.

#### 4.1 Bedeutung des Gebietes für Natur und Landschaft

Grundlage zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs bildet die Einstufung des Gebietes nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft; durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter. Die Einstufung gestaltet sich 3 stufig – in Gebiete geringer (Kategorie I), mittlerer (Kategorie II) und hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Kategorie I und II lassen sich dabei noch in einen oberen und unteren Wert klassifizieren. Im Umweltbericht (Anlage 2 zum Bebauungsplan) sind der Bestand und die Bedeutung der einzelnen Schutzgüter ausführlich beschrieben. Nachfolgende Tabelle gibt einen kurzen Überblick wieder:

Schutzgut	Bestand	Bewertung (gem. Leitfaden)
Boden	<p>Bodenart: Sandboden</p> <p>Im Bereich des RRT: lehmige Sande</p> <p>Braunerden mittlerer Entwicklungstiefen</p> <p>Bodenfunktionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mittlere Ertragsfähigkeit</li> <li>➤ mittleres Retentionsvermögen</li> <li>➤ geringe Pufferfunktion</li> <li>➤ keine besondere Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation</li> </ul> <p>Durch ackerbauliche Nutzung ist ein gestörtes Bodengefüge und eine Nährstoffanreicherung anzunehmen.</p>	Mittel (Ilu)
Wasser	<p>Im Baugebiet: keine Fließ- oder Stillgewässer vorhanden</p> <p>Im Bereich des RRT: kleiner Tümpel</p> <p>Geringe Grundwasserdurchlässigkeit bzw. -ergiebigkeit</p>	Gering (Io)
Arten und Lebensräume	<p>Im Baugebiet: Ackerfläche bzw. intensiv genutztes Grünland, Scheunengebäude, zusätzliche Strukturen: Verbuschungen und Steinhaufen</p> <p>Im Bereich des RRT: intensiv genutztes Grünland, Gehölze und kleiner Tümpel</p> <p>Potentielles bzw. nachgewiesenes Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tieren: Zauneidechsen, Brutvögel und Fledermäuse</p> <p>Keine dokumentierten Vorkommen von gefährdeten oder landkreisbedeutsamen Pflanzen- oder Tierarten</p>	<b>Gering (Io)</b> <b>- Mittel (Ilu)</b>
Klima und Luft	Klimatische Ausgleichsfunktion gegeben, jedoch ohne besondere	Mittel



	re Relevanz für die Lufterneuerung der Siedlungsfläche	(Ilu)
Landschaftsbild	Ortsrandbereich	Gering
	Flache Landschaft durch intensive Landwirtschaft überprägt, kaum naturnahe Strukturen	(Io)
<b>Gesamtbewertung</b>		<b>Gering (Io) - Mittel (Ilu)</b>

Tabelle 1: Bestand und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Aufstellung zeigt, dass entsprechend „Leitfaden“ die einzelnen Schutzgüter im Durchschnitt eine geringe (oberer Wert) bis mittlere (unterer Wert) Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild aufweisen.

## 4.2 Vermeidungsmaßnahmen

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

Schutzgut	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Festsetzungen von wasserdurchlässigen Belägen (Kieswege, Schotterrasen, Rasenpflaster) im Bereich der Stellplätze und Zufahrten</li> <li>➤ Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens)</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen bei Zufahrt und Stellplätzen durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen</li> <li>➤ Anlage eines Regenrückhalteteiches zur Förderung der flächigen Versickerung und Grundwasserneubildung</li> </ul>
<b>Klima/Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung der privaten Grundstücksflächen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung</li> </ul>
<b>Arten und Lebensräume</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Anreicherung der privaten Gärten mit Lebensraumelementen durch Anlage einer Randeingrünung aus heimischen Gehölzen (privates Flächenpflanzgebot)</li> <li>➤ Einfriedungen zur freien Landschaft sind kleintierdurchlässig zu gestalten (lebenden Hecken aus standortheimischen Straucharten, hinterpflanzte Drahtgeflecht- bzw. Metallgitterzäune und sonstiger begrünter Sichtschutz), Sockelmauern sind hier unzulässig</li> <li>➤ Festsetzung eines Zeitrahmens für die Rodung von Gehölzen, den Gebäudeabbruch und den Bau des Regenrückhalteteiches sowie von Schutzmaßnahmen für Zauneidechsen bei Verlegung des Regenwasserkanals und Vergrämung von Zauneidechsen in ein vorbereitetes Ersatzhabitat zur Vermeidung direkter Tötungen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten</li> </ul>
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Erhalt bzw. Wiederherstellung vorh. Wegeverbindungen</li> </ul>

- Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

**Landschaftsbild**

- Flächenpflanzgebot für private Grünflächen (Randeingrünung)

Tabelle 2: Vermeidungsmaßnahmen

### 4.3 Eingriffsbilanzierung

Die Intensität der Beeinträchtigung durch das geplante Wohngebiet wird anhand der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 dem „Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zugeordnet. Die einzelnen Elemente des Naturhaushaltes sind von geringer bis mittlerer Bedeutung (siehe Kap. 4.1). Entsprechend ergibt sich eine Bandbreite möglicher Kompensationsfaktoren von 0,2 bis 0,5 in Kategorie I und 0,5 bis 0,8 in Kategorie II. Da die Fläche im Baugebiet derzeit vorwiegend als Acker genutzt wird und damit eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt (Kategorie I) vorliegt, kann bei Durchführung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ein Ausgleichsfaktor von 0,4 verwendet werden. Auch der Wiesenstreifen zwischen den Ackerflächen wird aufgrund der intensiven Nutzung, durch häufiges Befahren und zur Lagerung, sowie des artenarmen Pflanzenbestandes mit einem Faktor von 0,4 angesetzt. Die Überbauung des bereits vorhandenen Scheunengebäudes und des versiegelten Wirtschaftsweges im Norden stellt keinen Eingriff dar und ist somit nicht ausgleichspflichtig. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens wird durch Anlage eines Erdbeckens intensiv genutztes Grünland und ein kleiner, künstlich angelegter Tümpel überbaut. Am Rand des Alteichenbestandes im nördlichen Bereich müssen ggf. auch einzelne Sträucher oder Büsche zurückgeschnitten oder entfernt werden. Das Grünland weist einen geringen Wert für den Naturhaushalt auf, während der Tümpel und die Sträucher / Gebüsch am Rand des Alteichenbestandes von mittlerer Bedeutung sind. Da hier keine Versiegelung der Flächen stattfindet werden die Kompensationsfaktoren in den untersten Bereichen angesetzt und belaufen sich somit auf 0,2 für das Grünland und 0,5 für den Tümpel und die Gehölze.

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	<b>Eingriffsschwere: Typ A</b> hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  (GRZ > 0,35)	<b>Eingriffsschwere: Typ B</b> niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  (GRZ ≤ 0,35)
<b>Kategorie I</b> Gebiete geringer Bedeutung: Ackerfläche, Wiesenstreifen (intensiv genutzt), Grünland bei RRT	Feld A I 0,3 – 0,6 entfällt	Feld B I 0,2 – 0,5 <b>gewählt: 0,2 bzw. 0,4</b>
<b>Kategorie II</b> Gebiete mittlerer Bedeutung: Tümpel, Gehölze bei RRT	Feld A II 0,8 – 1,0 entfällt	Feld B II 0,5 – 0,8 <b>gewählt: 0,5</b>
<b>Kategorie III</b> Gebiet hoher Bedeutung:	Feld A III (1,0) – 3,0 entfällt	Feld B III 1,0 – (3,0) entfällt

Nutzung	Nutzungsänderung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Komp.faktor	Komp.bedarf (m <sup>2</sup> )
<b>WA / GRZ 0,35</b>				
Scheunengebäude, Wirtschaftsweg versiegelt	Typ B	444	0	0
Acker, Wiesenstreifen, Grünland	Typ B	17918	0,4	7.167
	öffentliche Grünfläche / Graben / Wiesenweg	829	0	0
	RRT	803	0,2	161
Tümpel, Gehölze	RRT	288	0,5	144
Summe		20.282		<b>7.472</b>

Durch das Bauvorhaben ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **7.472 m<sup>2</sup>**.

#### 4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB können Darstellungen und Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Demnach sind Festsetzungen zum Ausgleich im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplans als auch in einem eigenen Ausgleichsbebauungsplan möglich. Werden Eingriff und Ausgleich räumlich getrennt, können sie einander über eine Festsetzung zugeordnet werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches lassen sich keine Ausgleichsmaßnahmen realisieren, weshalb der Kompensationsbedarf von 7.472 m<sup>2</sup> als externer Ausgleich durch Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Prichsenstadt zu erbringen ist. Die Abbuchung erfolgt von der Ökokontofläche Flur-Nr. 178 Gemarkung Laub, mit einer Flächengröße von 7.321 m<sup>2</sup> (Faktor 1:1).



Abbildung 2: Übersichtslageplan der Ökokontofläche Flur-Nr. 178 Gemarkung Laub

Auf der Ökokontofläche wurden im Jahr 2009 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde folgende Aufwertungen vorgenommen:

- Oberbodenabtrag auf einem 15 m breiten Streifen neben dem Bachgehölz, in einer Stärke von ca. 20 cm, vereinzelt auch tiefer bis 50 cm mit Abfuhr des Bodenmaterials.
- Freilegen vorhandener Dränagen und Ableitung des anfallenden Wassers im offenen Graben.
- Schaffung einer kleinen Bachaufweitung (ca. 100 m<sup>2</sup>), mit Uferabtrag im nördlichen Bereich.
- Pflanzung einer Esche (Hochstamm) autochthoner Herkunft in der südwestlichen Ecke der Fläche.
- Flächen werden der natürlichen Sukzession überlassen, d.h. auch Nutzungsverzicht im bestehenden Gehölzbereich. Bei zu starker Verkräutung soll evtl. ein Mähgang ab Juli stattfinden, um Samenflug auf Nachbarflächen zu vermeiden.

Bereits im Oktober 2009 wurde die Fläche nach erfolgreicher Durchführung der Aufwertungsmaßnahmen in das Ökokonto der Stadt Prichsenstadt eingebucht, sodass ab diesem Zeitpunkt eine ökologische Verzinsung erfolgte. Die Verzinsung beträgt 3 % pro Jahr (ohne Zinseszins) und wird als Abschlag auf die zu erbringende Kompensation wirksam. Somit ergibt sich innerhalb von 9 Jahren nach Einbuchung in das Ökokonto ein Abschlag von insgesamt 27 %. Statt der 7.472 m<sup>2</sup> sind somit nur noch **5.883 m<sup>2</sup>** von der Ökokontofläche Flur-Nr. 178 abzubuchen. Die Restfläche von 1.438 m<sup>2</sup> verbleibt auf dem Ökokonto.

## **5. Beachtung des Artenschutzrechtes nach § 44 BNatSchG**

Zur Beachtung des Artenschutzrechtes nach § 44 BNatSchG wurden folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **5.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durchzuführen:

#### **V 1 Bauzeitbeschränkung: Rodung von Gehölzen**

Zum Schutz gehölzbrütender Vogelarten sind Gehölzrodungen im Baugebiet und im Bereich des Regenrückhalteteiches auf ein Mindestmaß zu beschränken und nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar, gestattet.

#### **V 2 Bauzeitbeschränkung: Abbruch der Scheune bzw. Entfernung potentieller Fledermausquartiere**

Zum Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten ist die bestehende Scheune im Geltungsbereich nur in den Wintermonaten, im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar, und somit außerhalb der Brutzeit rückzubauen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Fledermausrü-

hestätten hinter der Blechverkleidung der Scheunenfassade auch als Winterquartiere genutzt werden, ist die Blechverkleidung zeitig nach Aufgabe der Wochenstubenquartiere und vor Bezug der Winterquartiere, d.h. innerhalb der ersten beiden Oktoberwochen zu entfernen.

### **V 3 Bauzeitbeschränkung: Anlage Regenrückhalteteich und Regenwasserkanal**

Die Arbeiten zum Bau des Regenrückhalteteichs und zur Leitungsverlegung des Regenwasserkanals haben zum Schutz von Zauneidechsen ausschließlich während ihrer Winterruhe im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 01. April zu erfolgen.

### **V 4 Umhängen Vogelkasten**

Am Rand des Alteichenbestandes auf Flur-Nr. 505 Gemarkung Prichsenstadt hängt ein Vogelkasten, der beim Bau des Regenrückhalteteiches ggf. zu entfernen ist. Um den Nistkasten als möglichen Vogelbrutplatz zu erhalten, ist dieser im Winter an einen Baum im Alteichenbestand des Eingriffsbereiches umzuhängen.

### **V 5 Vergämung von Zauneidechsen**

Die für Zauneidechsen geeigneten Strukturelemente (Steinhaufen, Platten, Sandflächen u.ä.) im Umfeld der Scheune sind Ende August/Anfang September, in der Aktivitätszeit der Zauneidechsen und nach Schlupf der Jungtiere, vorsichtig in Handarbeit zu entfernen. Somit wird der Lebensraum unattraktiv für Zauneidechsen gestaltet und die Tiere können vergrämt werden. Das maximal 50 m entfernte, vorher angelegte Ersatzhabitat (siehe Maßnahme CEF 2) kann von den vergränten Zauneidechsen selbstständig erreicht werden.

### **V 6 Schutz der Zauneidechsenlebensräume bei Verlegung Regenwasserkanal**

Um Schädigungen von Zauneidechsen und ihren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten zu vermeiden, sind bei der Verlegung des Regenwasserkanals Eingriffe in den Bahndamm unzulässig. Bei einer Unterquerung des Bahndamms ist ein Sicherheitsbereich von 10 m beidseitig der Bahngleise zwingend einzuhalten. Auch die Verlegung der Leitung im bestehenden Weg hat ohne Eingriffe (Erdbebewegung, Befahren, Lagerflächen) in die Wegränder und die dort vorhandenen Versteckstrukturen zu erfolgen. Die Wegränder und die Schutzfläche am Bahndamm sind mit einem Bauzaun abzugrenzen und zu sichern.

### **V 7 Ökologische Baubegleitung**

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Arbeiten zum Regenrückhalteteich und zur Verlegung des Regenwasserkanals sind unter Aufsicht einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

## **5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)**

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind durchzuführen, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden:

### **CEF 1 Aufhängen von Fledermauskästen**

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind in dem Alteichenbestand auf Flur-Nr. 505 Gemarkung Prichsenstadt, welcher an den geplanten Regenrückhaltegraben angrenzt, außerhalb des Eingriffsbereiches 3 Fledermaus-Spalten-Kästen vor Abbruch des Scheunengebäudes aufzuhängen.

### **CEF 2 Anlage eines Ersatzhabitates für Zauneidechsen**

Für das verlorene Zauneidechsen-Habitat im Bereich der Scheune ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme in direkter Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplans, auf dem Wiesenstreifen Flur-Nr. 1089 Gemarkung Prichsenstadt, ein Lesesteinhaufen mit Totholz und offenen, sandigen Flächen als Ersatzhabitat für Zauneidechsen fachgerecht anzulegen. Der Steinhaufen sollte mind. 3 m x 1 m groß sein und an einem sonnigen Standort nicht mehr als 50 m vom Eingriffsort entfernt liegen, damit er von den Zauneidechsen selbständig erreicht werden kann. Das verwendete Gesteinsmaterial muss zu ca. 80 % eine Korngröße von 20 - 40 cm aufweisen. Zudem ist der Steinhaufen 0,5 m bis 1 m tief einzugraben und soll mindestens 0,5 m über den Erdboden hinaus ragen. Der anfallende Aushub kann auf der Nordseite ausgebracht werden. Als Versteckmöglichkeiten sind auf der Nordseite des Steinhaufens zudem 2 standortgerechte, einheimische Sträucher als vertikale Struktur zu pflanzen.

## **6. Kostenschätzung**

Der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Eingriff in Natur und Landschaft wird mit Hilfe der bereits angelegten Ökokontofläche Flur-Nr. 178 Gemarkung Laub vollends ausgeglichen. Es fallen keine zusätzlichen Kosten für Ausgleichsmaßnahmen oder öffentliche Pflanzgebote im Geltungsbereich des Baugebietes an. Die Pflanzung der Hochstämme und der Randeingrünung auf den privaten Freiflächen haben die Eigentümer selbst durchzuführen und die Kosten hierfür zu tragen.

## **7. Literaturverzeichnis**

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (BAYGEOL), BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BAYLFU) (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung: Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, Augsburg.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BAYLFU) (Hrsg., 2008): Hydrogeologische Karte von Bayern 1 : 50000. Augsburg.



BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BAYLFU) (Hrsg., 2013.): Geologische Karte von Bayern 1 : 25000. Augsburg.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BAYLFU) (2016a): GeoFachdatenAtlas Bodeninformationssystem Bayern, Augsburg, URL: <http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do;jsessionid=A4A60E8E8E652E846EA9C8934EB43339?role=bis>, abgerufen am: 06.10.2016.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BAYLFU) (2016b): FIS Natur Online (FIN-Web), Augsburg URL: <http://fisnat.bayern.de/finweb/risgen?template=FinTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&blend=on&askbio=on>, abgerufen am: 06.10.2016.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GEOLOGIE UND VERBRAUCHERSCHUTZ (BAYSTUGV) (Hrsg., 2002): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Kitzingen.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (BAYStMLU) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfa-den. München. 2. erweiterte Auflage Januar 2003.

BAYERISCHE STAATSREGIERUNG (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (Hrsg., 1985): Regionalplan Würzburg, in Kraft getreten am 01.12.1985.

**AUFGESTELLT**

BAURCONSULT  
Raiffeisenstraße 3  
97437 Haßfurt  
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 15.03.2018



---

Christiane Clemens  
M.Sc. Geoökologie  
Abteilung Freiraum- und Landschaftsplanung