

---

**Umweltbericht - Grünordnung  
nach BauGB - Anlage 1 vom 20.01.2022  
ergänzt am 23.06.2022**

**geändert am 01.08.2023 und am 10.10.2023 – Änderungen rot gekennzeichnet**

## **Einleitung**

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

## **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Die vorliegende Bauleitplanung hat die Ausweisung von Wohnland zum Ziel. Im Norden soll eine Ortsrandeingrünung entstehen. Im Osten wird ein Lärmschutzwall gebaut. Im Westen wird ein landwirtschaftlicher Weg ertüchtigt.

Der Umgriff hat sich in Bezug auf die ursprüngliche Planung verkleinert, die GRZ leicht erhöht. Die Fläche für den Lärmschutzwall (= Ausgleichsfläche) und die Eingrünung wurden leicht verkleinert.

Mit dem neuen Verfahren wird der neue Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bay. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr angewandt.

## **Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung**

Es sind keine Biotop-, Schutzgebiete oder Ökoflächen im näheren Umgriff des Planungsgebietes vorhanden

Der Planungsbereich gehört zum Steigerwaldvorland (675-137-A) in den Mainfränkischen Platten (D56).

Die Vegetation kommt aus dem Gebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken

Weitere **Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern (ABSP)** für den Landkreis Kitzingen:

Schutzgebiete: keine Aussage

Schwerpunktgebiete: keine Aussage

Ausgewählte Arten der Agrarlandschaft: keine Aussage

Feuchtgebiete: Lage am Rand des Gebietes für Fortführung von Optimierungsmaßnahmen in den Weißstorch-Nahrungsgebieten im Umfeld der unregelmäßig besetzten Horste in Wiesentheid und Geiselwind:

---

Anlage von Flachgewässern, Erhalt des Grünlandanteils, Wiedervernässung von Wiesen usw.; Aktionsradius 3-5 km (vgl. auch Abschn. 2.2.2-B) => nicht betroffen durch Lage am Hang

Gewässer: Verbesserung der Laichplatzsituation und der Landlebensräume in den regional bedeutsamen Verbreitungszentren gefährdeter Amphibienarten (Extensivierung von Teichen, Erhalt und Neuanlage von Kleingewässern und Weihern in Abbaustellen und Laubwaldbereichen, Förderung abwechslungsreicher Kulturlandschaften; vgl. Abschn. 2.2.2-D und GEISE & KAMINSKY 2000):  
H. 3 Gebiet um Prichsenstadt und Wiesentheid (v.a. Laubfrosch)

Trockenstandorte: Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Hecken säumen in den strukturarmen Ackerlandschaften des Landkreises, ausgehend von den Restbeständen von Mager- und Trockenstandorten

Wald und Gehölze: Erhöhung der Strukturvielfalt in Gebieten, in denen der Anteil an Gehölzen und sonstigen Kleinstrukturen derzeit aus ökologischer Sicht nicht ausreicht (Gehölzneuanlagen, Sukzessionsflächen)

=> Durch die Lage am Hang sind Maßnahmen zum Bereich „Feuchtgebiete“ nicht sinnvoll. Die Ziele des ABSP zum Bereich „Gewässer“ (hier Landlebensräume) „Trockenstandorte“ und „Wald und Gehölze“ werden umgesetzt. Am Wall entstehen Heckenpflanzungen und Trockenstandorte. Durch die festgesetzte Durchgrünung der Grundstücke wird die Vielfalt an Kleinstrukturen erhöht.

## **Aussagen des ASK Landkreis Kitzingen**

### Landkreisbedeutsame Pflanzenarten

Gefäßpflanzen

Juncus capitatus.- Kopf-Binse: Vorkommen in Prichsenstadt, aber nicht im Planungsgebiet, da hier die Standortvoraussetzungen nicht gegeben sind

Moose und Flechten: keine Vorkommen im Planungsgebiet und im Umgriff

Pilze: keine Vorkommen im Planungsgebiet und im Umgriff

### Landkreisbedeutsame Tierarten

Säugetiere:

Keine Vorkommen von Fledermäusen und Feldhamstern im Planungsgebiet und Umgebung.

Vögel: keine Nachweise von Arten

Nach erfolgter Beobachtung vom 28.04.2022 bis zum 14.06.2022 konnten im Planungsgebiet und direktem Umgriff keine Lerchen gesichtet werden. Ein Brutpaar war ca. 150 cm vom geplanten neuen Siedlungsrand Richtung Norden festgestellt worden.

Nach Rücksprache mit der UNB, Herrn Pfeifer am 23.06.2022 sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Hinweis Herr Pfeifer:

„Insofern nicht vor dem kommenden Frühjahr mit der Erschließung begonnen werden sollte, im kommenden Jahr vermieden werden muss, dass Lerchen zur Brut schreiten, z.B. durch Erhalt einer frischen Schwarzbrache.“

---

Für Wiesenbrüter wie Wachtelkönig, Bekasine und Braunkehlchen sind die Standortvoraussetzungen nicht gegeben, da die Fläche als Acker bewirtschaftet wurde.

Kriechtiere:

Mögliche Arten: Ringelnatter

Lurche

Fische und Rundmäuler keine Vorkommen im Planungsgebiet und im Umgriff

Libellen keine Vorkommen im Planungsgebiet und im Umgriff

Heuschrecken keine Vorkommen im Planungsgebiet und im Umgriff

Käfer: keine Vorkommen im Planungsgebiet und im Umgriff

Hautflügler: keine Vorkommen im Planungsgebiet und im Umgriff

Schmetterlinge keine Vorkommen im Planungsgebiet und im Umgriff

Krebse: keine Vorkommen im Planungsgebiet und im Umgriff

Spinnen: keine Vorkommen im Planungsgebiet und im Umgriff

Weichtiere: keine Vorkommen im Planungsgebiet und im Umgriff

## Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Ermittlung, Bewertung und Ausgleich siehe nachfolgende Tabelle:

Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen			
Schutzgüter	Bestandsaufnahme und -bewertung der Aspekte des Umweltschutzes, einschl. benachbarter oder betroffener Gebiete	zu erwartende Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
<b>Biotope und Arten</b>	<p>Es sind intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen betroffen (Acker).</p> <p>Die benachbarten Flächen sind ebenfalls Ackerflächen, Siedlungsflächen und Verkehrsflächen sowie ein Sportplatz.</p>	<p>Verlust von Ackerfläche mit relativ geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz</p> <p>keine erhebliche Auswirkung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausgleichsfläche Fl.-Nr. A 1</li> <li>• Begrenzung der versiegelten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß</li> <li>• Begrünung mit standortgerechten Heckenstrukturen im Randbereich als Puffer zur Bebauung und Ortsrandeingrünung</li> <li>•</li> </ul>
<b>Boden Fläche</b>	<p>Durch die Versiegelung von Flächen kommt es zum Verlust vormals offener Bodenflächen auf Ackerflächen. Durch die Bauarbeiten kommt es punktuell zu Eingriffen in das Bodengefüge.</p> <p>Ein Flurweg wird aufgelöst.</p> <p>Ein weiterer Flurweg wird ertüchtigt (aufgeschottert)</p>	<p>Durch die Bebauung kommt es zu Verlust an offenem Boden, mit allgemeiner Bedeutung für folgende Bodenfunktionen, mit örtlich insgesamt weniger erheblicher Auswirkung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Standort für natürliche Vegetation</li> <li>• Ausgleichskörper im Wasserkreislauf in Form von unversiegelten Wiesen, Acker- und Gartenlandflächen</li> <li>• Filter und Puffer für Schadstoffe</li> <li>• Standort für Kulturpflanzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der überbaubaren Fläche durch GFZ und GRZ</li> </ul>

<b>Wasser</b>	Durch versiegelte Flächen kommt es zum Verlust offenen Bodenflächen.	Durch die Bebauung kommt es zum Verlust von Bodenflächen für die Grundwasserneubildung. Die Auswirkung auf das Schutzgut Wasser ist als wenig erheblich einzustufen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der versiegelten Flächen.</li> <li>• Verwendung von sickerfähigen Belägen.</li> <li>• Anlage eines Regenrückhaltebeckens</li> <li>• Festsetzung von Zisternen</li> </ul>
<b>Klima und Luft</b>	Für die lokalklimatischen Verhältnisse und die Luftqualität ist das Planungsgebiet von untergeordneter Bedeutung. Luftaustauschbahnen oder bedeutende Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen.	Kein Verlust von Flächen mit besonderer Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neupflanzung von Bäumen und Heckenstrukturen</li> </ul>
<b>Orts- und Landschaftsbild</b>	Die vorhandenen Flächen stellen keine orts- oder landschaftsbildprägende Struktur dar.	Der Eingriff ist als wenig erheblich zu werten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neupflanzung von Bäumen und Heckenstrukturen zur Ortsrandeingrünung</li> </ul>
<b>Erholung</b>	Besondere Einrichtungen für die Erholungsnutzung sind nicht betroffen.	Keine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht erforderlich</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Kulturgüter von besonderem geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.	Keine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht erforderlich</li> </ul>
<b>Mensch</b>	Ggf. kommt es zu Emissionen durch benachbarte landwirtschaftliche Flächen und den Parkplatz des Sportgeländes	Das Planungsgebiet wird in seiner Funktion nicht beeinträchtigt.	Bau eines Lärmschutzwalles. Siehe Begründung des Bebauungsplans für detaillierte Erläuterungen
<b>Wechselwirkung</b>	Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.		

## Gesamteinschätzung der Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen

<p>Es kommt zu einem Verlust von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen (Acker).</p> <p>Es kommt zum dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen durch die Versiegelung bisher unversiegelter Böden. Hier kommt es zu einer teilweisen Vernichtung von Bodenlebewesen und einer dauerhaften Verringerung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, Einschränkung der Wasserrückhaltung und zunehmendem Oberflächenabfluss.</p> <p>Versiegelte Flächen bewirken eine gewisse Erwärmung. Es sind aber keine klimawirksamen Veränderungen zu erwarten.</p> <p>Eine eingeschränkte Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den zuführenden Wegen ist zu erwarten.</p> <p>Es kommt Lärmbelastung durch das Sportgelände.</p>	<p>Wenig erheblicher Eingriff</p> <p>Wenig erheblicher Eingriff</p> <p>Wenig erheblicher Eingriff</p> <p>Wenig erheblicher Eingriff</p> <p>Erheblicher Eingriff</p>	<p>Ausgleichsmaßnahmen erforderlich</p> <p>Maßnahmen erforderlich (Zisterne, Beschränkung Versiegelung, Regenrückhaltebecken, etc.)</p> <p>Durchgrünung der Grundstücke, Ortsrandeingrünung auf der Nordseite</p> <p>Bau eines Lärmschutzwalles</p>
---	---	---

### Prognose

<p>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</p>	<p>Der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Anlage der Ausgleichsmaßnahmen als Nahrungs-, Brut- und Lebensraum kompensiert.</p> <p>Während der Erschließungsarbeiten und den Bauarbeiten auf den Grundstücken wird es zu Störungen der Flora und Fauna kommen, die auf ein Minimum zu begrenzen sind.</p> <p>Die Baufeldfreimachung und der Beginn der Erschließungsmaßnahmen muss im Winterhalbjahr (01.10. - 28.02.) erfolgen um das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG einhalten zu können.</p>
<p>Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung</p>	<p>Bei Nichtdurchführung der Planung könnte landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen erhalten werden. Weitere naturschutzfachlich bedeutsame Entwicklungen sind in diesem Bereich nicht absehbar.</p>

---

## **Erhebliche mögliche Auswirkungen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, während der Bau- und Betriebsphase im Detail nach BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i**

**a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,**

aa) während Bau und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (hier keine Abrissarbeiten)

Während der Bauphase der Erschließungseinrichtungen sowie der Gebäude und Außenanlagen wird ein Großteil der Vegetation und der belebten Bodenschicht (Oberboden) abgetragen und in seinem Gefüge gestört. Tiere werden ihre Ruhe- und Futterplätze verlieren und durch Maschinenlärm und Arbeitskräfte gestört werden. Die Fläche wird durch die Bewegungen der Baumaschinen verdichtet. Kapillarströme des Wassers werden durch das gestörte Bodengefüge unterbrochen. Das Schutzgut Luft wird nicht beeinträchtigt, eben sowenig das Schutzgut Klima. Die biologische Vielfalt wird nicht beeinträchtigt. Das Landschaftsbild wird aufgrund der fehlenden Eingrünung beeinträchtigt.

Nach Fertigstellung der Gebäude, Erschließungsanlagen und der Ortsrandeingrünung verbessert sich die Nahrungs- und Rückzugsmöglichkeiten für Insekten, Reptilien und Kleinsäuger und kleine Vögel. Große Säugetiere, Vogelarten der offenen Landschaft und Raubvögel verlieren in sehr geringem Maße Weidegrund und Jagdrevier. Durch die Vielgestaltigkeit der Anlage und die Ortsrandeingrünung wird sich die biologische Vielfalt im Gebiet erhöhen. Durch Straßen, Gebäude und Zufahrten versiegelte Flächen werden in geringem Maße Boden und Wasser beeinträchtigen. Klima und Luft werden durch das Vorhandensein der Siedlungserweiterung nicht beeinträchtigt.

bb) Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,

Es kommt zu einem neuen Flächenverbrauch von ca. 1,4 ha, die bestehende Siedlung wird ergänzt.

Die Bodenfläche wird bis zu ca. 45 % versiegelt (GRZ und Straßenraum). Durch die Störung des Bodengefüges kommt es zu Veränderung der Kapillarströme des Wassers. Die Anlage des Baugebietes wird keine dauerhafte Beeinträchtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit der Ressource Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt haben.

cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,

Die Emission von Schadstoffen ist nicht zu erwarten und hat damit keine Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter. Der durch die Bauarbeiten und die Nutzung des Baugebietes entstehende Lärm (durch Verkehr, Personen, Haustiere, etc.) beeinträchtigt in geringem Maße die Tiere. Erschütterungen sind nur während der Bauphase zu erwarten und beeinträchtigen das Bodengefüge nur minimal. Lichtemissionen durch Haushalte und Straßenbeleuchtung beeinträchtigen Insekten und Fledermäuse sowie kleine Vögel und die Pflanzenwelt minimal. Wärme und Strahlung wirken sich nicht negativ aus. Durch die neue Ausgleichsfläche und die Ortsrandeingrünung, finden Vögel und Kleinsäuger Schutz und Rückzugsraum.

Durch das angrenzende Sportgelände entsteht Lärm. Dieser wird durch den Bau eines Lärmschutzwalles kompensiert.

dd) Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Neben dem üblichen Haushaltsabfällen wird es Baustoffreste und Verpackungsmaterial aus dem Bau der Gebäude und Erschließungseinrichtungen zu entsorgen geben. Diese sind fachgerecht zu entsorgen und wenn möglich zu recyceln. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter erfolgt dadurch nicht.

---

ee) die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle und Katastrophen)

Mögliche Emissionen der nahegelegenen Sportanlage wirken sich auf das Planungsgebiet aus. Hier wurde entsprechend dem Gutachten ein Lärmschutzwall angelegt.

Es befinden sich keine Einrichtungen des kulturellen Erbes im Umgriff und der näheren Umgebung. Auch Risiken durch Unfälle und Katastrophen sind nicht zu erwarten.

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen.

Es befinden sich keine Plangebiete im Umgriff des Bebauungsplanes.

gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,

Auswirkungen auf das Klima sind durch die geringe Fläche und Art der Nutzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Das Kleinklima wird sich durch die breite Ortsrandeingrünung und das Regenrückhaltebecken verbessern (Sauerstoffproduktion, Luftfeuchte, etc.)

Das Vorhaben zeigt keine Anfälligkeit gegen die Folgen des Klimawandels. Die gewählten Arten der Begrünung sind zukunftsfähige Arten, die mit der voraussichtlichen Veränderung des Klimas in unserer Region keine Schwierigkeiten haben.

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten.

**b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,**

Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Fläche ist nicht in den Natura 2000-Gebieten enthalten.

**c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,**

siehe a)

**d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,**

siehe a)

**e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,**

siehe a) dd), Schmutzwasser wird in die gemeindliche Kanalisation abgeführt. Oberflächenwasser wird in Zisternen zurückgehalten und gedrosselt dem Regenrückhaltebecken zugeführt.

**f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,**

Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird nicht durch Festsetzungen eingeschränkt. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.



---

**g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,**

Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

**h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,**

Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Fläche ist kein solches Gebiet.

**i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,**

siehe a)

---

# Geplante Maßnahmen zur Vermeidung , Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

## Eingriff

Als Eingriffsflächen werden folgende Flächen bewertet:  
Gesamtumfang: 10.980 m<sup>2</sup> davon

Baugebiet: 8.791 m<sup>2</sup> - Ausgangsfläche: intensiv genutzter Acker  
Verkehrsflächen 1.162 m<sup>2</sup>, davon neue Verkehrsflächen 1.489 m<sup>2</sup> - Ausgangsfläche: intensiv genutzter Acker und Feldweg

Regenrückhaltebecken: 1.027 m<sup>2</sup> - Ausgangsfläche: intensiv genutzte Wiese

Die Bestandsflächen sind intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen mit 2 Wertpunkten.

Der Eingriff ist mit einer GRZ von 0,5 (Bebauung und Verkehrsflächen) zu berechnen.  
Daraus ergeben sich 10.868 Wertpunkte.

Durch die folgenden Planungsfaktoren ergibt sich eine Reduzierung von 15 %. (9.238 Wertpunkte).

Diese können durch die Anlage von Mesophilem Gebüsch und artenreichen Wiesenflächen am Lärmschutzwall kompensiert werden.

Der Grünordnungsplan setzt als Ergänzung zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Bau GB Nr. 14-16, 20, 22, 25 sowie § 178 die Nutzung der Grünflächen, ihre Behandlung und verbindliche Anpflanzung in privaten und öffentlichen Bereichen fest. Gemäß Art. 3 und 6 BayNatSchG und nach § 1a BauGB werden die notwendigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung und zum Ausgleich/Ersatz der zu erwartenden Eingriffe festgesetzt.

## Vermeidung und Verringerung - Planungsfaktoren

Durch die Hinweise zum Bodenschutz sollen negative Eingriffe in das Bodengefüge auch während der Bauphase minimiert werden.

Die Baufeldfreimachung und der Beginn der Erschließungsmaßnahmen muss im Winterhalbjahr (01.10. - 28.02.) erfolgen um das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG einhalten zu können.

Die Festsetzungen zum Umgang mit Oberflächenwasser vermeiden hier Beeinträchtigungen.

Eine Heckenstruktur als Ortsrandeingrünung in 3 m Breite wird auf der Nordseite angelegt und dient als Vogelschutz- und Nährgehölz, als Rückzugsraum und Trittstein für Flora und Fauna.

### Maßnahmenbeschreibung:

Anlage einer dreireihigen Hecke aus autochtonem Pflanzenmaterial aus dem Vorkommensgebiet 5.1 "Süddeutsches Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken" stammen.

Abschnittsweises auf den Stock setzen alle 10-15 Jahre zu einem Drittel der Gesamtfläche, keine Düngung.

zu verwendende Arten im Raster 1,5 x 1,5 m:

Pflanzgröße: v Str, oB, 100-150 cm

---

Corylus avellana - Hasel  
Acer campestre - Feldahorn  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
Prunus spinosa – Schlehe  
Rosa canina – Hundsrose

Neben der geplanten Ortsrandeingrünung mit Hecken sind die unbebauten Flächen der Grundstücke mit Grünflächen anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

Als **private** Hausbäume sind ausschließlich zugelassen: heimische Laubbäume der 2. Ordnung (z.B. (Feld-Ahorn - Acer campestre, Hainbuche - Carpinus betulus, Walnuss - Juglans regia, Linde - Tilia cordata 'Greenspire', Mehlbeere - Sorbus latifolia 'Henk Vink', Ulme - Ulmus 'Lobel', Zierapfel - Malus tschonoskii oder 'Red Sentinel', Blumen-Esche - Fraxinus ornus) sowie Hochstamm-Obstbäume (z.B. Walnuss, Birne). Dabei ist klimangepassten Arten der Vorzug zu geben (siehe „GALK Straßenbaumliste“ und „Liste Stadtgrün 2021“ von der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau)

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten.

---

## Ausgleichsmaßnahmen

Durch den Bau des neuen Baugebietes kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die eines Ausgleichs bedürfen. Es kommt zu einer Versiegelung von offenem Boden und zu Veränderungen bei den Faktoren Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild sowie Beeinträchtigungen der Fauna.

Die Bewertung von Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft erfolgte gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der 2. erweiterten Auflage vom Januar 2003.

Das geplante Wohngebiet weist einen niedrigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad auf und ist als Typ B einzustufen.

Siehe dazu die Flächenermittlung und Flächenbilanzierung des Planes zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung der Ausgleichsflächen in der Bauleitplanung / Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung.

Die Summe der erforderlichen Ausgleichsflächen beläuft sich nach Berechnung auf dieser Grundlage auf **9.238 Wertpunkte**.

Diese werden auf der Fl.-Nr. 213 TF und 217 TF, Gem. Stadelschwarzach, Gemeinde Prichsenstadt als **Ausgleichsfläche A 1** mit **1.231 m<sup>2</sup>** festgesetzt (**entspricht 9.848 Wertpunkte**):

Diese werden auf der Fl.-Nr. 213 TF und 217 TF, Gem. Stadelschwarzach, Gemeinde Prichsenstadt als Ausgleichsfläche A 1 festgesetzt:

Ausgangszustand: intensiv genutzte Ackerfläche

Zielzustand: Heckenstruktur und artenreiche Wiesenflächen am Lärmschutzwall

Ausgangszustand: intensiv genutzte Ackerfläche, Feldweg

Zielzustand: Heckenstrukturen in Gruppenpflanzungen von 5-12 St. am Lärmschutzwall dient als Vogelschutz- und Nährgehölz, als Rückzugsraum und Trittstein für Flora und Fauna.

Maßnahmenbeschreibung:

Anlage einer Hecke aus autochtonem Pflanzenmaterial aus dem Vorkommensgebiet 5.1 "Süddeutsches Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken" stammen.

Heckensträucher:

zu verwendende Arten im Raster 1,5 x 1,5 m:

Pflanzgröße: v Str, oB, 100-150 cm

Acer campestre – Feldahorn

Corylus avellana – Hasel

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa – Schlehe

Rosa canina – Hundsrose

Ligustrum vulgare - Liguster

Artenreiche Wiesenflächen

Ausgangszustand: intensiv genutzte Ackerfläche, Feldweg

Zielzustand:

Magerwiese mittels Regiosaatgut (nach den Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut der FLL) am Lärmschutzwall

Das Saatgut muss aus dem Ursprungsgebiet 11 "Südwestdeutsches Bergland" stammen.

Ansaatmischung mit Saatmenge 5 g/m<sup>2</sup>

---

Zeitpunkt: September  
Keine Düngung und Verwendung von Pestiziden  
Einmalige Mahd nicht vor Juli, Abräumen des Mahdgutes

~~Die Restfläche mit 968 m<sup>2</sup> wird aus dem Ökokonto der Stadt Prichsenstadt gestellt und liegt auf der Fl.-Nr. 393 der Gem. Stadeltschwarzach.~~

## Alternative Planungsmöglichkeiten

Aus rein städtebaulicher Sicht kommen mehrere freie Außenbereichsflächen in Stadeltschwarzach als Erweiterungsflächen infrage. Betrachtet man jedoch die Rahmenbedingungen, so ergibt sich, dass eine Überplanung von östlichen oder südlichen freien Außenbereichsflächen aufgrund der Hochwassergefahr nicht möglich ist.

## Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

### Verwendete Methodik

- Ortsbegehungen
- Auswertung der Daten aus allgemein zugänglichen Quellen:
- ABSP Bayern, Landkreis KT
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013
- [www.geodienste.bfn.de/schutzgebiete](http://www.geodienste.bfn.de/schutzgebiete)
- Bayernatlas – ([www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)) (Umwelt, Denkmal, Boden,...)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) ([www.fisnat.bayern.de/finweb/](http://www.fisnat.bayern.de/finweb/))  
Gemeindeverwaltung

Die Erfassungsdaten der Artenschutzkartierung aus dem ABSP sind nicht aktuell und lassen lediglich Rückschlüsse zu.

## Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen bestehen in der Kontrolle der Umsetzung der aufgezeigten o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen. Monitoringmaßnahmen sind in den ersten 5 Jahren jährlich, dann alle drei Jahre durchzuführen bis zum Erreichen des Zielzustandes auszuführen.

Darüber hinaus können nach überschlägiger Einschätzung möglicher Beeinträchtigungen weitere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die einer besonderen Kontrolle bedürfen, zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkannt werden.

---

## Allgemein verständliche Zusammenfassung

In Stadelschwarzach soll ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für ein Wohngebiet aufgestellt werden.

Durch die Realisierung dieses Vorhabens werden Schutzgüter beeinflusst.

Durch die Bebauung kommt es zu einer Überbauung bisher unversiegelter landwirtschaftlicher Fläche von ca. **1,0 ha**.

Bodenlebewesen werden vernichtet. Der Boden kann das Wasser nicht mehr so gut aufnehmen und speichern bzw. dem Grundwasser zuführen. Niederschlagswasser läuft auf verdichteten und versiegelten Böden oberflächlich ab.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan werden die negativen Auswirkungen durch die Bebauung vermieden, verringert und ausgeglichen.

Die wesentlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind:

Externe sowie interne Ausgleichsflächen sowie Minimierungsmaßnahmen im Planungsgebiet. (Durchgrünung der Grundstücke, Ortsrandeingrünung auf der Nordseite)

**Der Umweltbericht ist im Rahmen der Abwägung bei der Beschlussfassung zu berücksichtigen.**

Aufgestellt: September 2021, überarbeitet Dezember 2021, Januar 2022, **August 2023, Oktober 2023**

K. Nißlein, Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin

# Bebauungsplan "Am Gehäg", Prichsenstadt -Stadelschwarzach

03.08.2023

überarbeitet 10.10.2023

Fläche		m2	
Wohngebiet	8.869	m2	
Verkehr	972	m2	
RRB	1.027	m2	Grundlage Bewertung Eingriff
Gesamt	10.868	m2	(ohne besteh. Straße und Eingrünung)

GRZ 0,5

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Bewertung (WP)	GRZ /Eingriffsfak	Ausgleichsbedarf (WP)
1: Acker A 11	10.868	2	0,5	10.868,00
Summe				10.868,00

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Eingrünung zur Flur		Festsetzung BBP nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Durchgrünung Baugebiet		Festsetzung BBP nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Regenrückhaltebecken		Festsetzung BBP nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe (max 20 %)		15%

Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten 9.237,80

## Ausgleich

Hecke am Lärmschutzwall (Mesophiles Gebüsch B112, 10 WP) und artenreiche Wiese  
 Ausgangszustand: A 11 mit 2 Wertpunkten  
 1.231 m2 x 8 9.848,00

Summe Ausgleich in Wertpunkten 9.848,00

---

# Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach BauGB - Anlage 2 vom 20.01.2022

## 1. Allgemeine Abschichtung

Methode:

Online Abfrage zu saP-relevanten Arten nach § 44 Abs. 5 BNatSchG

Suche per Landkreis Kitzingen

Lebensraumtyp „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“

Säugetiere

- Feldhamster
- Breitflügelfledermaus
- Großes Mausohr

Lurche

- Knoblauchschröte

Vögel

- Habicht
- Sperber
- Feldlerche=> hier wurde vom 28.04.2022 bis zum 14.06.2022 Beobachtungen durchgeführt
- Graugans
- Brachpieper
- Wiesenpieper
- Graureiher
- Waldohr-Eule
- Steinkauz
- Uhu
- Mäusebussard
- Kampfläufer
- Flussregenpfeifer
- Weißstorch
- Rohrweihe
- Wiesenweihe
- Dohle
- Hohltaube
- Kolkrabe
- Saatkrähe
- Wachtel
- Wachtelkönig
- Kuckuck
- Höckerschwan
- Mehlschwalbe
- Silberreiher
- Grauammer
- Goldammer
- Ortolan
- Turmfalke
- Bergfink



- 
- Haubenlerche
  - Bekassine
  - Kranich
  - Rauchschwalbe
  - Wendehals
  - Neuntöter
  - Raubwürger
  - Silbermöwe
  - Bluthänfling
  - Feldschwirl
  - Heidelerche
  - Schwarzmilan
  - Rotmilan
  - Schafstelze
  - Grosser Brachvogel
  - Steinschmätzer
  - Pirol
  - Feldsperling
  - Rebhuhn
  - Wespenbussard
  - Braunkehlchen
  - Schwarzkehlchen
  - Waldschnepfe
  - Turteltaube
  - Dorngrasmücke
  - Klappergrasmücke
  - Waldwasserläufer
  - Rotdrossel
  - Schleiereule
  - Wiedehopf
  - Kiebitz

## 2. Vorhabensspezifische Abschichtung

Beschreibung der Eingriffsfläche:

Es handelt sich um einen intensiv bewirtschafteten Acker ohne Gehölzstrukturen oder Raingesellschaften in direkter Nachbarschaft zum Sportplatz mit Parkplatz, einem Feldweg sowie einer Siedlung. Die Bauzufahrt erfolgt von den vorhandenen Straßen aus. Weitere Eingriffe außerhalb des Planungsumgriffs sind nicht zu erwarten.

Säugetiere:

Feldhamster

Sind die im Vorhabensraum vorhandenen Strukturen als Lebensraum, insbesondere als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geeignet? - Nein

Sind die Ausstattung mit essentiellen Strukturen und die Größe des Vorhabensraums zumindest für ein Individuum geeignet? - Nein

Sind die abiotischen Standortbedingungen förderlich oder beeinträchtigen die Art? – nicht förderlich

Lassen die Verhaltensweisen der Art eine Besiedlung des Vorhabensraums zu und sind artspezifische Mindestabstände zu Umfeld-Strukturen ausreichend erfüllt? - Nein

---

Begründung: Lage am Hang, zu nahe Lage an der Siedlung und am Sportplatz und Störung durch Haustiere (Hunde und Katzen).

Breitflügelfledermaus

Sind die im Vorhabensraum vorhandenen Strukturen als Lebensraum, insbesondere als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geeignet? - Nein

Sind die Ausstattung mit essentiellen Strukturen und die Größe des Vorhabensraums zumindest für ein Individuum geeignet? - Nein

Sind die abiotischen Standortbedingungen förderlich oder beeinträchtigen die Art? – nicht förderlich

Lassen die Verhaltensweisen der Art eine Besiedlung des Vorhabensraums zu und sind artspezifische Mindestabstände zu Umfeld-Strukturen ausreichend erfüllt? - Nein

Begründung: Die Breitflügelfledermaus bevorzugt als Jagdgebiet halboffene Strukturen mit Hecken und Bäumen. Im Planungsgebiet gibt es keine solchen Strukturen. Sie ist eine typische Gebäudefledermaus.

Großes Mausohr

Sind die im Vorhabensraum vorhandenen Strukturen als Lebensraum, insbesondere als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geeignet? - Nein

Sind die Ausstattung mit essentiellen Strukturen und die Größe des Vorhabensraums zumindest für ein Individuum geeignet? - Nein

Sind die abiotischen Standortbedingungen förderlich oder beeinträchtigen die Art? – nicht förderlich

Lassen die Verhaltensweisen der Art eine Besiedlung des Vorhabensraums zu und sind artspezifische Mindestabstände zu Umfeld-Strukturen ausreichend erfüllt? - Nein

Begründung: Das Große Mausohr bevorzugt als Jagdgebiet unterwuchsarme Wälder. Im Planungsgebiet gibt es keine solchen Strukturen.

Lurche

Knoblauchkröte

Sind die im Vorhabensraum vorhandenen Strukturen als Lebensraum, insbesondere als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geeignet? - Nein

Sind die Ausstattung mit essentiellen Strukturen und die Größe des Vorhabensraums zumindest für ein Individuum geeignet? - Nein

Sind die abiotischen Standortbedingungen förderlich oder beeinträchtigen die Art? – nicht förderlich

Lassen die Verhaltensweisen der Art eine Besiedlung des Vorhabensraums zu und sind artspezifische Mindestabstände zu Umfeld-Strukturen ausreichend erfüllt? - Nein

Begründung: Die Knoblauchkröte bevorzugt lockere sandige Böden und braucht kleinere bis mittelgroße eutrophe Stillgewässer als Laichbiotope. Das ist im Planungsgebiet nicht gegeben.

Vogelarten

Keine Habitataignung oder Habitatspotenzial haben störungsempfindliche Arten sowie Arten die freie Räume bevorzugen. Hierfür sind die Mindestabstände zu den störenden Umfeldstrukturen zu gering. Ebenso ausgeschlossen sind Arten die strukturreiche Lebensräume bevorzugen.

---

Für Allerweltarten wird davon ausgegangen, dass durch die Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes gegeben ist. Im Gegenteil, die Vielgestaltigkeit der entstehenden Gärten wird hier ein größeres Angebot schaffen.

Im Detail

Lebensstättenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG  
die ökologische Funktion der von einem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt werden.

Kollisionsrisiko nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG  
Die Mortalität der Allerweltsarten weicht nicht von der gegebenen artspezifischen Mortalität ab.

Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG  
Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird nicht verschlechtert.

### **3. Prüfung der Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG)**

Nicht erforderlich

Herr Pfeifer, UNB:

Bitte beachten Sie aber, dass, insofern nicht vor dem kommenden Frühjahr mit der Erschließung begonnen werden sollte, im kommenden Jahr vermieden werden muss, dass Lerchen zur Brut schreiten, z.B. durch Erhalt einer frischen Schwarzbrache.

*Festsetzung im BBP: Zum Schutz einheimischer Vogelarten dürfen Baufeldfreimachungen, die Beseitigung von Gehölzen, sowie sonstige Bauarbeiten nur außerhalb der Brutzeiten (Februar - Oktober, vgl. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden. Sämtliche Bauarbeiten sind außerdem auf den unmittelbaren Baubereich zu beschränken.*

### **4. Prüfung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**

nicht erforderlich.

### **5. Ausnahmeprüfung**

nicht erforderlich.

### **6. Zusammenfassung:**

Durch die Umsetzung der Bebauungsplanung "Am Gehäg", Ortsteil Stadelschwarzach, Gemeinde Prichsenstadt mit ca. 14.700 m<sup>2</sup> Fläche wird möglicherweise ein Lerchenrevier zerstört. (worst-case-Annahme). Eine Beobachtung vom 28.04.2022 bis zum 14.06.2022 konnten diesen Sachverhalt ausschließen. (siehe Anlage)

Aufgestellt: Dezember 2021, Januar 2022, ergänzt 23.06.2022  
K. Nißlein, Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin

Naturschutzfachliche Begehung

Zielart: Lerche

Ort: Stadelschwarzach, Am Sportplatz

Stadt Prichsenstadt

Maßnahme: BBP "Am Gehäg"

Datum, Uhrzeit:

28.04.22, 9.00

Wetter: (Temperatur, Sonne, Wind)

8°C; Sonnig; Windstill

Beobachtungen:

Lerche steigt auf; markiert auf Lageplan  
Fl.-Nr.

Naturschutzfachliche Begehung

Zielart: Lerche

Ort: Stadelschwarzach, Am Sportplatz

Stadt Prichsenstadt

Maßnahme: BBP "Am Gehäg"

2.5.22 7<sup>15</sup>

Datum, Uhrzeit:

Wetter: (Temperatur, Sonne, Wind)

8° Sonnig Windstill

Beobachtungen:

Keine Lerche gesehen

Naturschutzfachliche Begehung

Zielart: Lerche

Ort: Stadelschwarzach, Am Sportplatz

Stadt Prichsenstadt

Maßnahme: BBP "Am Gehäg"

Datum, Uhrzeit: 5.5.22. 8<sup>00</sup>

Wetter: (Temperatur, Sonne, Wind)

7°C Sonnig leichter Wind

Beobachtungen:

Keine Lerchen gesehen

Naturschutzfachliche Begehung

Zielart: Lerche

Ort: Stadelschwarzach, Am Sportplatz

Stadt Prichsenstadt

Maßnahme: BBP "Am Gehäg"

Datum, Uhrzeit: 30.5.22 8<sup>00</sup>

Wetter: (Temperatur, Sonne, Wind)

5°C Sonnig - windstill

Beobachtungen:

Keine Lerche gesehen

Naturschutzfachliche Begehung

Zielart: Lerche

Ort: Stadelschwarzach, Am Sportplatz

Stadt Prichsenstadt

Maßnahme: BBP "Am Gehäg"

6.6.22 7<sup>30</sup>

Datum, Uhrzeit:

Wetter: (Temperatur, Sonne, Wind)

14°C Bedeckt, leichter Wind

Beobachtungen:

Lerche steigt auf, markiert auf Lageplan Fl. No. 342



Naturschutzfachliche Begehung

Zielart: Lerche

Ort: Stadelschwarzach, Am Sportplatz

Stadt Prichsenstadt

Maßnahme: BBP "Am Gehäg"

14.6.22 8<sup>00</sup>

Datum, Uhrzeit:

Wetter: (Temperatur, Sonne, Wind)

12°C Sonnig, leichter Wind

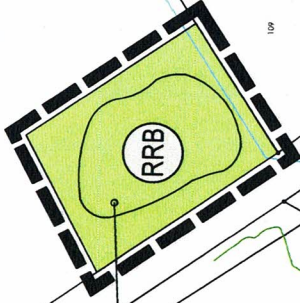
Beobachtungen:

Lerche Steig auf, markiert auf Lageplan FL.Nr. 342

HUSSCHMITT: Stand 30.08.21

# BEBAUUNGSPLAN

28.04.22  
L-14612  
(7)



gepl. Regenrückhaltebecken  
auf freier Fläche des Friedhofes  
(Darstellung schematisch;  
noch in Abstimmung)

Sportanlage  
DJK Stadelschwarzach

Parkplatz  
DJK Stadelschwarzach

WA	II	-
0,35	0,7	-
0	ED	-

WA	II	-
0,35	0,7	-
0	ED	-

mögliche spätere  
Erweiterung

mögliche spätere  
Erweiterung

Feldweg als  
Umfahrungsmöglichkeit  
für Müllfahrzeuge wird  
aufgeschottert

