

Gemeinde: Lülsfeld  
Kreis: Schweinfurt

21.09.2021



Bebauungsplan  
„ÜZ e.G. Lülsfeld“  
mit integriertem Grünordnungsplan

VORENTWURF

Begründung zur Grünordnung

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Lül20-0001

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	3
1.1	Rechtsgrundlagen .....	3
1.2	Anlass .....	3
1.3	Plangebiet und Datengrundlage .....	4
1.3.1	Plangebiet .....	4
1.3.2	Datengrundlage .....	5
2.	Übergeordnete Planungen und Ziele .....	5
2.1	Lage im Raum .....	5
2.2	Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan .....	6
2.3	Flächennutzungsplan und integrierter Landschaftsplan .....	6
2.4	Schutzgebiete .....	6
2.5	Potentielle natürliche Vegetation .....	7
2.6	Naturräumliche Gliederung .....	7
3.	Ermittlung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft .....	8
3.1	Art des Vorgehens .....	8
3.2	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft .....	10
3.2.1	Schutzgut Boden .....	11
3.2.2	Schutzgut Wasser .....	12
3.2.3	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	12
3.2.4	Schutzgut Klima / Luft .....	13
3.2.5	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild .....	13
3.2.6	Schutzgut Mensch .....	14
3.3	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild .....	15
3.4	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen .....	18
3.5	Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung .....	19
4.	Ziele der Grünordnung .....	22
5.	Grünordnerische Maßnahmen .....	22
5.1	Grünordnerische Maßnahmen auf privater Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) .....	22
5.2	Grünordnerische Maßnahme im Bereich aufgeständerter Photovoltaikmodule (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) .....	22
5.3	Grünordnerische Maßnahme auf externer Ausgleichsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	23
5.4	Pflanzgebot .....	23
6.	Zusammenfassung .....	24

## 1. Einleitung

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Nach der gesetzlichen Definition im Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe, die Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft – qualitativ, quantitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet – erreicht werden kann.

Die Gemeinden sind nach § 1a Abs. 3 BauGB gehalten, Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im Wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung.

Wesentliche Ziele der Grünordnungsplanung sind:

- Die weitgehende Erhaltung von Grünbeständen,
- der Schutz von gesetzlich geschützten Biotopen sowie weiteren hochwertigen Flächen,
- die Minimierung der Negativwirkungen einer geplanten Bebauung,
- die Planung und Schaffung öffentlicher, naturnaher und gestalteter Grünflächen zur Erholungsnutzung,
- die Begrünung der Straßenräume,
- die Schaffung eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes,
- die Formulierung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eines Plangebietes.

### 1.2 Anlass

Die Gemeinde Lülsfeld plant die Ausweisung einer Gewerbegebietserweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ÜZ Lülsfeld eG gemäß § 8 BauNVO. Entstehen soll eine Erweiterung in drei Bauabschnitten auf den Fl.Nr. 1043, 1045, 734,735/1,1048 der Gemarkung Lülsfeld, angrenzend an die bestehenden Strukturen des Betriebes. Im zweiten Bauabschnitt sind außerdem Ersatzbauten vorgesehen. Ziel ist es, der bestehenden Nachfrage zur Entwicklung des Unternehmens, nachzukommen, um dieses am Ort zu halten und um neue Arbeitsplätze zu schaffen. Der dritte Bauabschnitt soll zunächst für die Errichtung einer Freifeldphotovoltaikanlage genutzt werden. Eine bauliche Entwicklung ist aber angedacht, weshalb diese bereits rechtlich vorbereitet wird.

Der Grünordnungsplan durchläuft die Verfahrensphasen des Bebauungsplanes als integrierte Planung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem integrierten Grünordnungsplan erhalten die grünordnerischen Festsetzungen nach Abschluss des Verfahrens, gemäß BauGB, verbindliche Rechtskraft. Der Grünordnungsplan, einschließlich der grünordnerischen Begründung, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 1.3 Plangebiet und Datengrundlage

### 1.3.1 Plangebiet

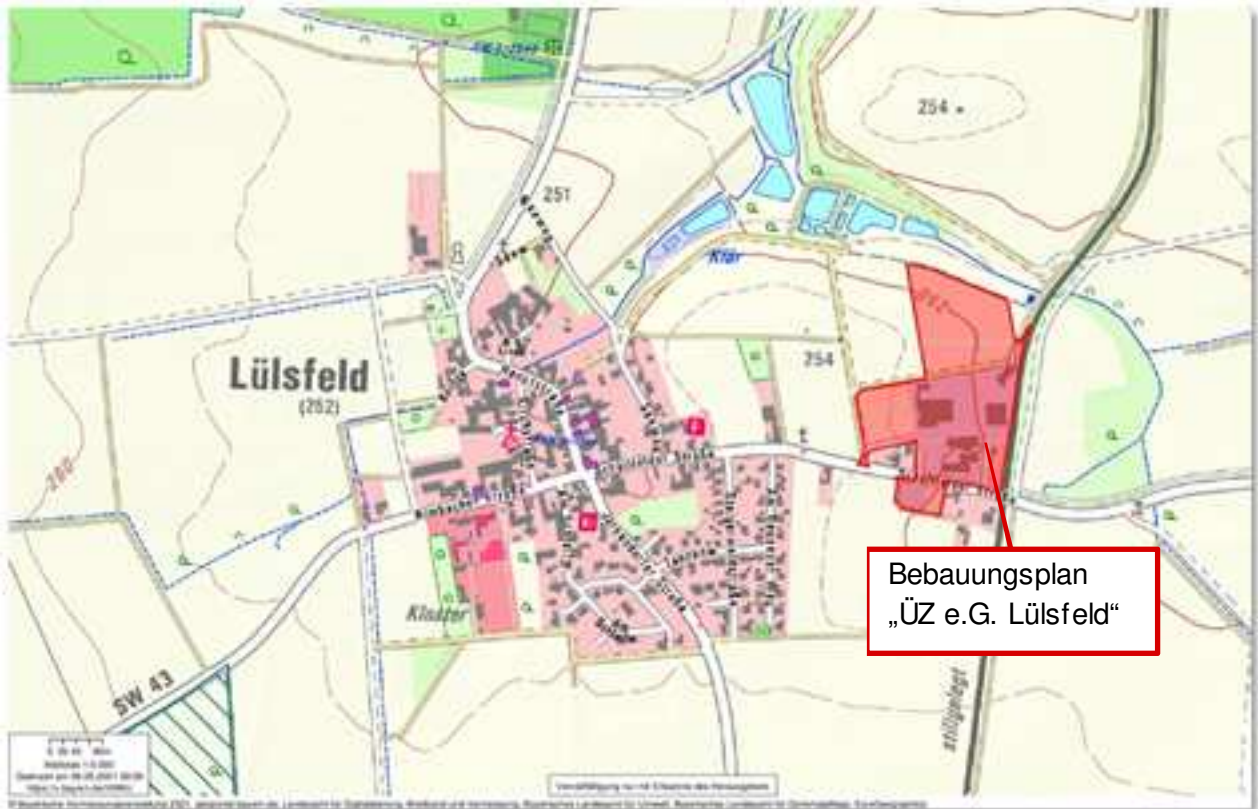


Abbildung 1: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 26.04.2021



Abbildung 2: Planung Bebauungsplan „ÜZ e.G. Lülsfeld“, Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 21.09.2021

Die Planung ist in nachfolgender Tabelle in Nutzung, Flächengröße und prozentualem Anteil bezüglich der Gesamtfläche dargestellt.

Tabelle 1: Planung Flächenanteil u. Nutzung

Gesamtfläche	ca.	5,628 ha	100,0	%
(davon Bestand	ca.	3,0 ha	53,3	%)
Verkehrsflächen	ca.	1,491 ha	26,493	%
(davon öffentl. Verkehrsfläche	ca.	0,119 ha	02,11%	)
Grünflächen	ca.	0,922 ha	16,382	%
Nettobaufläche	ca.	3,215 ha	57,125	%

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO 1990 m.W.v. 13.05.2017 ausgewiesen.

### 1.3.2 Datengrundlage

- Die aktuelle Katasterkarte.
- Ortsbegehung vom März 2021
- Die digitale, tachymetrische Geländeaufnahme.
- Die aktuelle Aufnahme Biotoptypen.
- Artenbiotopschutzprogramm.
- Datenabfrage FinView des Landesamts für Umwelt.
- Datenabfrage Umweltatlas Bayern.
- Fachbeitrag Spezieller Artenschutz.
- FloraWeb des Bundesamtes für Naturschutz.

## 2. Übergeordnete Planungen und Ziele

### 2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Lültsfeld befindet sich im Landkreis Schweinfurt des Regierungsbezirkes Unterfranken, ca. 20 km südlich des Oberzentrums Schweinfurt. Das Gewerbegebiet der Überlandzentrale befindet sich westlich der Ortsstrukturen Lültsfeldes.

Die geplante Gewerbegebietserweiterung „ÜZ Lültsfeld eG“ liegt direkt angrenzend an die bestehenden gewerblichen Strukturen der Überlandzentrale. Der Anschluss der geplanten Bauabschnitte erfolgt über das Firmengelände. Die neue Hauptzufahrt zu diesem soll südlich der westlichen Erweiterungsfläche verlaufen.

Angrenzend an die Planung befinden sich nördlich und westlich intensiv genutzte Äcker. Östlich wird das Plangebiet durch die vorbeiführende Bahnverbindung begrenzt. Im Süden liegen bestehende Gewerbestrukturen bzw. die Schallfelder Straße.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Strukturen:

- Äcker (intensiv genutzt)
- Intensiv gepflegte Grünflächen mit Bäumen/Sträuchern
- Feldgehölzhecken
- Nebenflächen von Verkehrswegen

- Verkehrsfläche/Gebäude versiegelt
- Wirtschaftsweg befestigt, Parkfläche (braun)
- Brachfläche

## 2.2 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Das Plangebiet liegt nicht in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet.

## 2.3 Flächennutzungsplan und integrierter Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lültsfeld ist das Plangebiet als gewerbliche Fläche, als landwirtschaftliche Fläche, als Wohnbaufläche und als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt. Derzeit werden die Flächen des ersten und dritten Bauabschnittes vollständig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche des zweiten Bauabschnittes wird wohnbaulich genutzt.

Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, ist es erforderlich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB den rechtswirksamen Flächennutzungsplan vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu ändern. Dies geschieht in einem eigenständigen Verfahren, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Nach Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan dann, gemäß § 8 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauGB, gewährleistet. Ein Landschaftsplan besteht für die Gemeinde Lültsfeld nicht.

## 2.4 Schutzgebiete

Im Plangebiet liegen folgende Schutzgebiete vor:

Bodendenkmal:

- D-6-6127-0024 Brandgräber vermutlich der Urnenfelderzeit,

In der Nähe des Plangebietes befinden sich folgende Schutzgebiete bzw. Schutzgegenstände:

Bodendenkmal:

- Unmittelbar westlich angrenzend:  
D-6-6127-0038 Freilandstation des Mesolithikums und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- in 60 m Entfernung (Westen):  
D-6-6127-002 Körpergräber der Merowingerzeit.
- in 170 m Entfernung (Norden):  
D-6-6127-0021 Siedlung der Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums und der Hallstattzeit sowie Brandgräber vorgeschichtlicher Zeitstellung.
- in 270 m Entfernung (Süden):  
D-6-6127-0037 Grabenwerk vorgeschichtlicher Zeitstellung

Baudenkmal:

- in 120 m Entfernung:  
D-6-78-153-13 Kreuzifix, Sandstein, 19. Jh.; wiedererrichtet 1982 an der Straße nach Schallfeld.

Ökokontofläche:

- im Süden (auf der anderen Straßenseite)  
ID 181981



Flächen der Biotopkartierung:

- 230 m entfernt (Norden):  
6127-0161-001 Lültsbach-Talhang oberhalb vom Schlottensee (Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (40 %), Artenreiches Extensivgrünland (30 %); Initiale Gebüsche und Gehölze (30 %)

Freizeitradwegeverbindung

- Südlich auf Schallfelder Straße verlaufend:  
Kitzinger Land - 11 Geschichts-Tour (ID 4327),  
Landkreis Schweinfurt - Vom Main zum Steigerwald (ID 4331)  
Landkreis Schweinfurt - Wegenetz des Landkreises (ID 4645)

Wassersensibler Bereich

- Nördlich angrenzend<sup>1</sup>

ABSP Fläche:

- Nördlich:  
ABSP Fläche A22 (ID 6781437)

Das Plangebiet befindet sich in Teilen in einem unzerschnittenen verkehrsarmen Raum<sup>2</sup>.

Die Schutzgebiete bzw. Schutzgegenstände sind in der Planung berücksichtigt worden. Es sind entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im Bebauungsplan festgesetzt.

## 2.5 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation entspricht in diesem Gebiet einem Bergseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Bergseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Bergseggen-Waldgersten-Buchenwald oder Waldlabkraut-Eschen-Hainbuchenwald<sup>3</sup>.

## 2.6 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt im Naturraum 137-A Steigerwaldvorland und gehört zu der Haupteinheit Mainfränkische Platten (D56)<sup>4</sup>. „Das Steigerwaldvorland weist in seinem westlichen Teilbereich ein relativ monotones, fast ebenes Relief im Niveau von ca. 200 m üNN auf mit nur einigen wenigen, schwach eingetieften Bachläufen. Nach Osten steigt es ganz allmählich bis zum ca. 280-300 m üNN hoch gelegenen Fuß des Steigerwaldtraufs an. [...] Das [...] Steigerwaldvorland wird von den Schichten des Unteren und Mittleren Keuper eingenommen, die ihrerseits, insbesondere im westlichen Bereich von pleistozänen Flugsanddecken, teils als Dünen ausgebildet, und untergeordnet von Lössschleiern überzogen sind. [...] Wie in den übrigen Teilen der Fränkischen Gäulandschaft dominieren im Steigerwaldvorland die Ackerflächen. Im Vergleich zu den Gäuplatten im Maindreieck finden sich hier jedoch noch öfters (Feucht-)Wiesen, von Gehölzen begleitete Bachläufe, Fischweier und Laubwälder. Dennoch: Ackerflächen nehmen 19.313 ha ein, was einem Anteil von 78 % an der Naturraumfläche entspricht (vgl. Tab. 152)“<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> Bayernatlas Plus, Datenabfrage vom 09.02.2021

<sup>2</sup> FIN-Web, Datenabfrage vom 09.02.2021

<sup>3</sup> FIN-Web, Datenabfrage vom 09.02.2021

<sup>4</sup> FIN-Web, Datenabfrage vom 09.02.2021

<sup>5</sup> ABSP, Landkreis Schweinfurt, 137-A Steigerwaldvorland, Kapitel 4.13, Dezember 2007

### 3. Ermittlung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

#### Engriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung liegt der Leitfaden der Arbeitsgruppe beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen mit Stand September 1999 bzw. erweiterte Auflage mit Stand Januar 2003 zugrunde.

Gemäß dem Leitfaden steht je nach Planungsfall für die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder das vereinfachte Vorgehen oder das Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren) zur Verfügung.

Um die Auswirkungen auf das Plangebiet zu beurteilen, bietet sich die Gliederung in die von der Planung betroffenen Schutzgüter an.

#### Achtung des Vermeidungsgebots

Die Beachtung des Vermeidungsgebotes gemäß des § 15 Abs. 1 BNatSchG erfordert vermeidbare Eingriffe mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können, zu unterlassen. Die Gemeinden sind nach § 1a Abs. 2 BauGB gehalten, Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln.

Entsprechend notwendige Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

#### 3.1 Art des Vorgehens

Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, gibt es zwei Vorgehensweisen den Ausgleichsbedarf zu ermitteln – das vereinfachte Vorgehen und das Regelverfahren mit vier Arbeitsschritten. Das vereinfachte Vorgehen ist nur für einfach gelagerte Planungsfälle zulässig, wenn zudem alle Fragen untenstehender Checkliste mit ja beantwortet werden können. Wenn dieser Fall eintritt, entsteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

<p><b>0. Planungsvoraussetzungen</b></p> <p>0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 – 4 BayNatSchG).</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein</p>
<p><b>1. Vorhabenstyp</b></p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p>	<p><input type="checkbox"/> ja   <input checked="" type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens: <b>§ 8 BauNVO</b></p> <p><input type="checkbox"/> ja   <input checked="" type="checkbox"/> nein <b>GRZ 0,8</b></p>
<p><b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b></p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),</li> <li>• Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,</li> <li>• Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.</li> </ul> <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: <b>z.B. Sichtschutzpflanzung</b></p>
<p><b>3. Schutzgut Boden</b></p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja   <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: <b>Versickerungsfähige Beläge</b></p>



<p><b>4. Schutzgut Wasser</b></p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p>		<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: Regenrückhaltung – naturnah</p>
<p><b>5. Schutzgut Luft / Klima</b></p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>		<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>
<p><b>6. Schutzgut Landschaftsbild</b></p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).</p>		<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: Eingrünung</p>
<p>Sind <u>alle</u> Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!</p>		

Abbildung 3: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise, Quelle Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur"

Für das vorliegende Vorhaben ist das vereinfachte Vorgehen nicht möglich, da ein Gewerbegebiet geplant ist und die GRZ über 0,3 liegt. Somit sind folgende Arbeitsschritte nötig:

Tabelle 2: Regelverfahren gem. Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft"

<b>Schritt 1</b>	Erfassen von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) [Kapitel 3.2]	Matrix Abb. 7 Listen 1a - 1c des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
<b>Schritt 2</b>	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild [Kapitel 3.3]	Matrix Abb. 7 Liste 2 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
<b>Schritt 3</b>	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen [Kapitel 3.4]	Matrix Abb. 7 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
<b>Schritt 4</b>	Auswählen geeigneter Flächen	Liste 3a und 3b

	für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung [Kapitel 3.5]	Liste 4 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
<b>Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB)</b>		

### 3.2 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Für die Bewertung des Plangebiets erfolgte im März 2021 eine Kartierung der Nutzungen und Lebensraumtypen, um auf den aktuellen Stand des Plangebiets einzugehen. Nachfolgende Tabelle listet die einzelnen Biotoptypen mit der Flächengröße auf.



Abbildung 4: Bestand Planungsgebiet „ÜZ e.G. Lültsfeld“, Quelle: *Auktor Ingenieur GmbH*, 15.06.2021  
Tabelle 3: Bestand Lebensraumtypen

Lebensraum	ca. Größe in m <sup>2</sup>
Acker (gelb)	25.458
Intensiv gepflegte Grünflächen mit Bäumen/Sträuchern (hellgrün)	4.176
Feldgehölzhecke (dunkelgrün)	1.934
Verkehrsfläche/Gebäude versiegelt (grau/weiß)	18.786
Wirtschaftsweg befestigt, Parkfläche (braun)	3.694
Nebenflächen von Verkehrswegen - begrünt (grün)	535
Brachfläche (orange)	1.694
Gesamt	56.277

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für das Plangebiet ist zunächst das Gebiet – durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter – in eine Kategorie gemäß seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft (s. Leitfaden Listen 1a bis 1c auf S. 28-30 und Matrix Abb. 7 auf S. 13) einzustufen.

Tabelle 4: Bedeutung der Schutzgüter

Gebiete geringer Bedeutung	Kategorie I	Liste 1 a
Gebiete mittlerer Bedeutung	Kategorie II	Liste 1 b
Gebiete hoher Bedeutung	Kategorie III	Liste 1 c

### 3.2.1 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage von Mensch, Tier und Pflanzen. Der Schutz des Bodens hat einen hohen Stellenwert in der Bauleitplanung, da er weitgehend als nicht erneuerbare Ressource gilt. Diese Entwicklung ist Grund für die Verabschiedung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) als eigenständiges Gesetzwerk.

Der Boden besitzt Filtereigenschaften, die in engem Zusammenhang mit dem Grundwasserhaushalt stehen. Grundlage der Bewertung für die Funktionsfähigkeit des Bodens im Naturhaushalt ist die Ausprägung eines naturnahen Bodenprofils.

Das Plangebiet liegt im Naturraum 137-A „Steigerwaldvorland“ und gehört zu der Haupteinheit Mainfränkische Platten. Die Böden besitzen eine mittlere bis hohe Ertragsfähigkeit. Es handelt sich innerhalb des Plangebietes vorwiegend um stark lehmige Sandböden, entstanden aus Diluvium (Lockersediment und -gestein eiszeitlichen und tertiären Ausgangsmaterials).

Bewertung / Bedeutung:

Die Bodenschätzungskarte im Bayernatlas Plus zeigt für das Plangebiet hauptsächlich einen stark lehmigen Sandboden mit einer mittleren bis hohen Ertragsfähigkeit<sup>6</sup>: SL3D 58/60, SL2D 65/68, sL3D 67/70, SL3D 54/55, IS3D 50/51, SL3D 54/56<sup>7</sup>.

Das Standortpotential für die natürliche Vegetation des vorliegenden Bodens ist regional zu bewerten. Die landwirtschaftliche Nutzung wird durch die geplante Nutzung als Bauland dauerhaft unterbunden.

Das Rückhaltevermögen für Schwermetalle des anstehenden Bodens ist als überwiegend hoch zu bewerten genauso wie das Retentionsvermögen<sup>8</sup>. Die Ackerflächen sind bisher komplett unversiegelt, die Parkflächen teilversiegelt. Daher stellt die vorgesehene Versiegelung einen vollständigen Verlust an Bodenfunktionen dar.

<sup>6</sup> Das Schutzgut Boden in der Planung, Bay. Geol. Landesamt und LFU, 2003, S.18

<sup>7</sup> BayernatlasPlus, BVV © Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, abgefragt am 09.02.2021

<sup>8</sup> Das Schutzgut Boden in der Planung, Bay. Geol. Landesamt und LFU, 2003, S.43, 49

### 3.2.2 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist ein wesentlicher Bestandteil des Lebens. Sauberes Trink-, Oberflächen- und Grundwasser beeinflussen unsere Lebensqualität entscheidend.

Das Schutzgut Wasser ist allgemein als empfindlich zu betrachten, da es leicht durch Fremdeinträge verunreinigt werden kann. Verlust von Bodenoberfläche sowie Bodensubstanz verringern eine Niederschlagsversickerung über die belebte Bodenoberfläche und somit die Filterungsrate und Grundwasserneubildung.

**Oberflächenwasser:**

Ein permanent wasserführendes Gewässer ist nicht im Planungsgebiet vorhanden: im Norden grenzt ein Entwässerungsgraben direkt an das Plangebiet an. Durch die Vermeidungsmaßnahmen (Einleitung nur von sauberem oder vorschriftsgemäß gesäubertem Oberflächenwasser zulässig; Ausgleichsfläche als Puffer) ist durch das geplante Vorhaben sehr wahrscheinlich keine Beeinträchtigung oder Verschlechterung des Gewässers zu erwarten.

**Grundwasser:**

Es ist kein Trinkwasserschutzgebiet im Planungsgebiet oder der näheren Umgebung vorhanden.

**Bewertung / Bedeutung:**

Für den Naturhaushalt, in Bezug auf das Schutzgut Wasser, hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung, da keine Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Durch die Versiegelung des Bodens und die damit verbundene verminderte Grundwasserneubildung in diesem Bereich kommt es zu einer geringen Beeinträchtigung. Da das natürliche Retentionsvermögen als hoch eingestuft wird, aber entsprechende Vermeidungsmaßnahmen geplant sind (Regenrückhaltung), wird die Beeinträchtigung insgesamt als gering eingestuft.

### 3.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Mainfrankens Landschaften sind vielfältig und abwechslungsreich. Sie bieten Lebensraum für eine Vielzahl an Tier- und Pflanzenarten. Der Mensch beansprucht allerdings Natur und Landschaft intensiv. Dadurch kommt es ständig zu deutlichen Veränderungen der Lebensbedingungen sowie der Bestände heimischer Arten und deren Lebensräumen. Eine Neubebauung und Versiegelung von Flächen bedeutet für Pflanzen und Tiere Lebensraumverluste und kann in Extremfällen zum (lokalen) Verschwinden von Arten führen. Zusätzlich, insbesondere bei immobilen Tierarten, kann eine Zerschneidung von Lebensräumen auftreten.

Das Plangebiet ist hauptsächlich durch intensive landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung geprägt. Es ist infolge einer ersten Abschätzung der gemeinsamen Betrachtung der betroffenen Schutzgüter überwiegend der Kategorie I „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zuzuordnen.

**Artenschutz**

Für zwei Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Maßnahmen zur Vermeidung zu ergreifen, um Gefährdungen zu vermeiden oder zu mindern. Es ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen (CEF), sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes und keine Behinderung zur Verbesserung des Erhaltungszustandes zu erwarten ist. Dies betrifft die potentiell vorkommenden Amphibien und die potentiell vorkommenden bodenbrütenden Vogelarten.

Für alle weiteren Arten werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt.

#### Bewertung / Bedeutung:

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die bestehenden Vorbelastungen stellt die Fläche für das Schutzgut Arten und Lebensräume eine untergeordnete Rolle dar. Dennoch können saP-relevante Arten im Plangebiet potentiell vorkommen. Entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind daher festgesetzt. Verbotstatbestände werden somit sehr wahrscheinlich nicht ausgelöst.

Auch die Zwischennutzung des dritten Bauabschnittes als Freifeldphotovoltaikanlage löst für die potentiell vorkommenden Arten, unter Berücksichtigung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Bereich der Photovoltaikmodule, ebenfalls keinen Verbotstatbestand aus.

### 3.2.4 Schutzgut Klima / Luft

Die Luft ist eines der wichtigsten Lebensgrundlagen für den Menschen. Ohne Luft gibt es keinen Sauerstoff, ohne Sauerstoff kein menschliches Leben. Der Anteil der Luftschadstoffe hat sich durch menschliches Einwirken in den letzten Jahrzehnten immer wieder verändert. Technische Weiterentwicklungen und verändertes Nutzungsverhalten tragen dazu bei.

Die jährlichen Niederschläge liegen im Plangebiet bis 650 mm<sup>9</sup>, die mittlere Temperatur liegt bei ca. 8-9 °C<sup>10</sup>. Ackerflächen übernehmen nur eine kühlende Funktion in geringem Maße. Versiegelte und bebauten Flächen heizen sich auf. Ein Verlust an kühlenden Vegetationsflächen für den Luftaustausch oder der Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes ist somit nicht gegeben.

#### Bewertung / Bedeutung:

Die Flächen haben aufgrund ihrer Nutzungsart und ihrer Ausstattung (Ackerland und gewerbliche Flächen) für das Schutzgut Klima / Luft nur eine untergeordnete Funktion. Durch die Bebauung der Ackerflächen wird eine Erwärmung im geringen Maße eintreten, die sehr wahrscheinlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung haben wird.

Auch Photovoltaikanlagen führen zu kleinklimatischen Veränderungen, da oberhalb der Module eine Aufheizung stattfindet. Erhebliche Auswirkungen auf die überörtliche Klimasituation sind auch hierdurch nicht zu erwarten.

### 3.2.5 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Der Begriff der Landschaft ist synonym zum Begriff Landschaftsbild zu sehen und beschreibt damit einen sinnlich wahrnehmbaren Landschaftsausschnitt. Geprägt wird die Landschaft durch Landnutzung und die natürlichen Gegebenheiten, wie die Topografie und prägende Biotoptypen. Beurteilt werden unter anderem Vielfalt, Schönheit, Eigenart und Seltenheit der Landschaft.

Das Plangebiet liegt in einer von Ackerbau dominierten Landschaft. Auch im Bereich des Vorhabens liegt eine Kulturlandschaft mit intensiver ackerbaulicher Nutzung vor. Außerdem gibt es eine bereits bestehende gewerbliche Nutzung. Nahegelegen befinden sich Stillgewässer und ein europäisches Vogelschutzgebiet, welche allerdings durch die bestehende Bebauung vom Plangebiet abgetrennt sind.

Die Topographie ist nur sehr geringfügig bewertet.

Das Landschaftsbild besitzt keine sonstigen herausragenden Merkmale in diesem Landschaftsteil.

#### Bewertung / Bedeutung:

Durch die geplante Erweiterung wird das Landschaftsbild nicht wesentlich verändert. Die Kulturlandschaft ändert sich in diesem Bereich in weitere Gewerbeflächen. Diese Strukturen prägen bereits das Orts- und Landschaftsbild. Auch die Errichtung von Photovoltaikanlagen als Zwischen-

<sup>9</sup> Homepage LFU, Mittelwerte des Gebietsniederschlags, Abbildung: Mittlere jährliche Niederschlagssummen [mm] im Zeitraum 1971-2000 (Datenquelle: LWF/ DWD), aufgerufen am 05.11.2020

<sup>10</sup> Homepage LFU, Mittelwerte und Kennwerte der Lufttemperatur, Abbildung: Mittlere jährliche Lufttemperatur [°C] im Zeitraum 1971-2000 (Datenquelle: LWF/ DWD), aufgerufen am 05.11.2020



nutzung ist sehr wahrscheinlich nicht störend, da die Module im Zusammenhang der bereits bestehenden Gewerbebauten errichtet werden.

### 3.2.6 Schutzgut Mensch

Hierbei sind insbesondere zu betrachten, inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen vorhanden sind und welche Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind. Entscheidenden Einfluss auf die Lebensqualität des Menschen haben die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie Erholungs- und Freizeitfunktionen. Das Schutzgut Mensch steht in enger Wechselbeziehung zu den übrigen Schutzgütern, vor allem zu denen des Naturhaushaltes.

Das Plangebiet hat keinen relevanten Freizeit- und Erholungswert für die Gemeinde Lültsfeld, da es intensiv ackerbaulich genutzt wird bzw. bereits gewerblich genutzt wird. Durch die geplante Eingrünung ist auch nicht mit einer relevanten Beeinträchtigung der Erholungsfunktionen der Umgebung auszugehen.

Reflexionen durch Photovoltaikanlagen führen aufgrund der Topographie, der geplanten Ausrichtung und der Eingrünung voraussichtlich auch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

Bewertung / Bedeutung:

Es sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Tabelle 5: Bewertung des Ausgangszustandes in Kategorien

Lebensraum	ca. Größe in m <sup>2</sup>	Kategorie	Wertstufe Bestand	Bemerkungen
Acker (gelb)	25.458	I	Oberer Wert	Intensive Nutzung; hohe, aber keine sehr hohe natürliche Ertragsfunktion
Intensiv gepflegte Grünflächen mit Bäumen/Sträuchern (hellgrün)	4.176	I	Oberer Wert	Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen
Feldgehölzhecke (dunkelgrün)	1.934	II	Oberer Wert	Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege
Verkehrsfläche/Gebäude versiegelt (grau/weiß)	18.786	I	Unterer Wert	versiegelter Boden durch Gebäude, Mauern, Asphalt, Beton, sonstige feste Beläge, befestigte Verkehrs- und Lagerflächen
Wirtschaftsweg befestigt, Parkfläche (braun)	3.694	I	Unterer Wert	teilversiegelte Flächen, wie Schotter- und Sandflächen, Pflaster, wassergebundene Wege
Nebenflächen von Verkehrswegen (grün)	535	II	Oberer Wert	Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege
Brachfläche (orange)	1.694	I	Oberer Wert	Brachflächen (< 5 Jahre alt)
<b>Gesamt</b>	<b>56.277</b>			



### 3.3 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ergibt sich maßgeblich durch die Ausgestaltung der Planung, d.h. je höher der Versiegelungsgrad geplant ist, desto geringer sind die Funktionen der Schutzgüter von Natur und Landschaft.



Abbildung 5: Plangebiet: Aufwertung (grün), Abwertung (rot), Erhalt (blau), Quelle Auktor Ing. GmbH, 15.06.2021

Flächen, die in ihrer Nutzung bzw. Kategorie erhalten bleiben, entfallen in der Berechnung. Dies betrifft die unten gelisteten Flächen:

Tabelle 6: Erhaltung des Bestands

Lebensraum	ca. Größe in m <sup>2</sup>
Acker (gelb)	---
Intensiv gepflegte Grünflächen mit Bäumen/Sträuchern (hellgrün)	2.576
Feldgehölzhecke (dunkelgrün)	1.059
Verkehrsfläche/Gebäude versiegelt (grau/weiß)	18.561
Wirtschaftsweg befestigt, Parkfläche (braun)	185
Nebenflächen von Verkehrswegen (grün)	535
Brachfläche (orange)	---
<b>Gesamt</b>	<b>22.916</b>

Die im Folgenden gelisteten Flächen werden als Ausgleich berechnet. Sie werden nicht versiegelt und gemäß Leitfaden um eine Kategorie aufgewertet:

Tabelle 7: Ausgleichsfläche - Bestand

Lebensraum (Bestand)	ca. Größe in m <sup>2</sup>
Acker (gelb)	4.731
Intensiv gepflegte Grünflächen mit Bäumen/Sträuchern (hellgrün)	---
Feldgehölzhecke (dunkelgrün)	---
Verkehrsfläche/Gebäude versiegelt (grau/weiß)	225
Wirtschaftsweg befestigt, Parkfläche (braun)	---
Nebenflächen von Verkehrswegen (grün)	---
Brachfläche (orange)	---
<b>Gesamt</b>	<b>4.956</b>

Für die übrigen Flächen erfolgt die Ermittlung der Eingriffsschwere nach der zulässigen Verdichtung eines Baugebietes. Diese richtet sich nach der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ nach Festlegung bzw. Baunutzungsverordnung) sowie ggf. einem Zuschlag für Versiegelung der Erschließung, bzw. einem Abschlag für Grünflächen. Die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft kann nur überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden, da ein Bebauungsplan lediglich den äußeren Gesamtrahmen festlegen kann.

Tabelle 8: Eingriffsschwere

Versiegelungsgrad (gesamt)	Eingriffsschwere nach „Leitfaden“
bis 35 %	geringer Eingriff (Typ B)
über 35 %	mittlerer oder hoher Eingriff (Typ A)

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich um ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von max. 0,8.

Bei Betrachtung des GRZ-Wertes sind die erstgenannten Bauflächen dem Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zuzuordnen.

Tabelle 9: Gewerbegebiet (GRZ 0,8) - Ermittlung der Eingriffsschwere (PLANUNG)

Lebensraum (Bestand)	ca. Größe in m <sup>2</sup>	Wertstufe Typ A (gem. GRZ 0,8)
Acker (gelb)	20.727	Oberer Wert
Intensiv gepflegte Grünflächen mit Bäumen/Sträuchern (hellgrün)	1.600	Oberer Wert
Feldgehölzhecke (dunkelgrün)	875	Oberer Wert
Verkehrsfläche/Gebäude versiegelt (grau/weiß)	---	---
Wirtschaftsweg befestigt, Parkfläche (braun)	3.509	Oberer Wert
Nebenflächen von Verkehrswegen (grün)	---	---
Brachfläche (orange)	1.694	Oberer Wert
<b>Gesamt</b>	<b>28.405</b>	

### 3.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die Ableitung der Beeinträchtigungsintensitäten ergibt sich aus der Überlagerung der Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere und den Gebieten unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Tabelle 10: Gewerbegebiet (GRZ 0,8) - Ermittlung des Ausgleichbedarfs (Überlagerung)

	BESTAND		PLANUNG		Ergebnis der Überlagerung		
	Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild		Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere				
Lebensraum	Kategorie	Wertstufe Bestand	ca. Größe in m <sup>2</sup>	Wertstufe Planung	Felder	Summe der Wertstufen	Vorläufiger Faktor
Acker	I	Oberer Wert	20.727	Oberer Wert	AI	Oberer Wert	0,6
Intensiv gepflegte Grünflächen	I	Oberer Wert	1.600	Oberer Wert	AI	Oberer Wert	0,6
Feldgehölzhecke	II	Oberer Wert	875	Oberer Wert	All	Oberer Wert	1,0
Befestigter Weg/Fläche	I	Unterer Wert	3.509	Oberer Wert	AI	Mittlerer Wert	0,4
Brachfläche	I	Oberer Wert	1.694	Oberer Wert	AI	Oberer Wert	0,6
<b>Gesamt</b>			<b>28.405</b>				

Durch die Festsetzung der Vermeidungsmaßnahmen ist eine zusätzliche Erhöhung des Faktors nicht notwendig.

Tabelle 11: Gewerbegebiet (GRZ 0,8) - Ermittlung des Ausgleichbedarfs (Faktorenwahl)

Lebensraum	ca. Größe in m <sup>2</sup>	Felder	Faktor	Kompensationsumfang
Acker	20.727	AI	0,6	12.436,2
Intensiv gepflegte Grünflächen	1.600	AI	0,6	960
Feldgehölzhecke	875	All	1,0	875
Befestigter Weg/Fläche	3.509	AI	0,4	1.403,6
Brachfläche	1.694	AI	0,6	1.016,4
<b>Gesamt</b>	<b>28.405</b>			<b>16.691,2</b>

**Es ergibt sich ein Kompensationsumfang von ca. 16.691 m<sup>2</sup>.**

### 3.5 Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Die grundsätzliche Eignung einer potenziellen Ausgleichsfläche beurteilt sich vor allem danach, ob diese aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufgewertet und bei Bedarf verfügbar gemacht werden kann. Für die ökologische Aufwertung im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme kommen besonders Flächen mit einer möglichst großen ökologischen Entwicklungsfähigkeit in Betracht. Ein hoher naturschutzfachlicher Ausgangswert kann den Ausgleichsumfang erhöhen. Bereits ökologisch wertvolle Flächen sind nicht geeignet, es sei denn, ihre ökologischen Qualitäten können noch weiter aufgewertet werden.

Im Regelfall ist eine Fläche dann zum Ausgleich geeignet, wenn durch die vorgesehenen Maßnahmen gegenüber dem ökologischen Ausgangswert eine Verbesserung um eine Stufe möglich ist (z.B. Aufwertung von Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu Flächen mittlerer Bedeutung; vgl. Leitfaden Listen 1a bis 1c). Abweichend davon kann der Ausgleich durch Wertverbesserung innerhalb einer Kategorie mittels Flächenzuschlag erreicht werden. Eine Wertverbesserung durch Überspringen einer Kategorie rechtfertigt einen Flächenabschlag. Zur Kompensation von Beeinträchtigungen eignen sich von den im Einzelfall in Frage kommenden Maßnahmen besonders diejenigen Ausgleichsmaßnahmen, die einen möglichst engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den beeinträchtigten Werten und Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes herstellen.

Anrechnung von Flächen, die innerhalb des Plangebietes um eine Wertstufe aufgewertet werden:

Tabelle 12: Aufwertung von Flächen im Plangebiet:

Lebensraum (Bestand)	Kategorie (Bestand)	Aufwertung	Kategorie (nach Aufwertung)	ca. Größe in m <sup>2</sup>	Festsetzung	Faktor	Anrechenbare Fläche
Acker	I (oberer Wert)	Autochthone Engrünung	II (oberer Wert)	3.116	Private Grünfläche	0,5	1.558
Acker	I (oberer Wert)	Extensive Grünfläche, artenreich; ökologisch bedeutsame Lebensstätte (Artenschutz)	II (oberer Wert) bis III	1.615	Ausgleichsfläche	2,0	3.230
Befestigter Weg/Fläche	I (unterer Wert)	Autochthone Begrünung	II (oberer Wert)	225	Private Grünfläche	0,5	112,5
<b>Gesamt</b>				4.956			<b>4.900,5</b>

Da diese Flächen grundsätzlich nicht als Eingriffsfläche, sondern als Ausgleichsfläche zu werten sind, können sie vom Ausgleichsbedarf abgezogen werden. Für die privaten Grünflächen wird ein Kompensationsfaktor von 0,5 festgelegt.

Die Randeingrünung ist mit fünf bis acht Metern Breite bemessen und geht somit über das übliche Maß hinaus. Sie ist deshalb nicht als Vermeidungsmaßnahme, sondern als Ausgleichsmaßnahme berechnet (siehe Berechnung Tabelle 12).

Die Ausgleichsfläche wird mit einem Faktor von 2,0 berechnet, da sie neben der Aufwertung um eine Wertstufe gleichzeitig auch eine bedeutende Funktion für den Artenschutz übernimmt.

**Die interne und aufwertbare Fläche, beträgt 4.900,5 m<sup>2</sup>.**

Kompensationsumfang auf externer Ausgleichsfläche nach Abzug der aufwertbaren Flächen innerhalb des Plangebietes:

Tabelle 13: Ermittlung externe Ausgleichsfläche

	ca. Größe in m <sup>2</sup>
Kompensationsumfang	<b>16.691,2</b>
Anrechenbare Fläche w.g. Aufwertung um eine Wertstufe	- <b>4.900,5</b>
Externer Ausgleichs- bedarf	<b>11.790,7</b>

Zu berücksichtigen ist bei der Art des Ausgleichs, ob für einzelne Schutzgüter spezifische Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Im vorliegenden Plangebiet sind für das Schutzgut Arten und Lebensräume spezifische Maßnahmen erforderlich. Soweit diese grünordnerische Relevanz besitzen sind diese in Kapitel 5 berücksichtigt.

Im Rahmen der Kompensationsberechnung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wurde für den baubedingten Ausgleich, der während der Bau- und Betriebsdauer der Anlage zu erbringen ist, ein Bedarf an ca. **16.691 m<sup>2</sup>** Ausgleichsfläche errechnet. Der baubedingte Ausgleich kann gemäß obenstehender Berechnung nicht vollständig auf den geplanten Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes erbracht werden. **Ein externer Ausgleich ist somit erforderlich.**

**Der externe Ausgleich erfolgt auf Fl.Nr. 1339/3 der Gemarkung Zeuzleben (Werneck).**

Tabelle 14: Bestand Lebensraumtypen Ausgleichsfläche

Lebensraum	ca. Größe in m <sup>2</sup>
Acker	12.070
Weg	15
Gesamt	12.085

Tabelle 15: Aufwertung von Flächen außerhalb des Plangebietes:

Lebensraum (Bestand)	Kategorie (Bestand)	Aufwertung	Kategorie (nach Aufwertung)	ca. Größe in m <sup>2</sup>	Festsetzung	Anrechenbare Fläche
Acker	I (oberer Wert)	Extensive Grünfläche, artenreich	II (oberer Wert)	12.070	Ausgleichsfläche	12.070
Befestigter Weg/Fläche	I (unterer Wert)	Extensive Grünfläche, artenreich	II (oberer Wert)	15	Ausgleichsfläche	15
<b>Gesamt</b>				12.085		<b>12.085</b>





Abbildung 6: Luftbild Ausgleichsfläche (rot), Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, geoportal.bayern.de, EuroGeographics

Im Süden, Westen und Osten grenzen intensiv genutzte Ackerflächen bzw. entsprechende Wirtschaftswege an. Nördlich befindet sich ein Umspannwerk mit randlicher Eingrünung.

Zur Aufwertung der Fläche um eine Wertstufe wird extensiv genutztes Grünland, welches sich in die vorhandene Struktur einfügt und auch Lebensraum für Bodenbrüter darstellt angelegt und dauerhaft durch entsprechende Pflegemaßnahmen (s. Kapitel 5) erhalten.

Tabelle 16: Ermittlung Ausgleich

	ca. Größe in m <sup>2</sup>
Kompensationsumfang	<b>16.691,2</b>
Anrechenbare Fläche w.g. Aufwertung um eine Wertstufe (intern)	- <b>4.900,5</b>
Externer Ausgleich	- <b>12.085</b>
Summe	<b>294,3</b>

Es verbleibt ein Kompensationsumfang von 294,3 m<sup>2</sup> der dem Ökokonto zugeführt werden kann und bei weiteren Maßnahmen zur Verfügung steht.

## 4. Ziele der Grünordnung

Zielsetzungen der Grünordnung

- Einbindung des geplanten Baugebietes in die Landschaft
- Verwendung von autochthonem Pflanzgut.
- Schaffung von baubedingtem Ausgleich.
- Ausführung sockelloser Einfriedungen zur Durchgängigkeit von Kleinsäufern (mind. 10 cm Abstand zum Boden).

## 5. Grünordnerische Maßnahmen

Im Folgenden werden grünordnerische Maßnahmen aufgelistet, die dem Planungs- und Maßnahmenplan zu entnehmen sind und die Grundlagen für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes darstellen.

Im Folgenden werden grünordnerische Maßnahmen aufgelistet, die Grundlagen für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes darstellen.

### 5.1 Grünordnerische Maßnahmen auf privater Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Extensives Grünland  
Die Flächen sind mit standortgerechtem und autochthonem Saatgut für artenreiches Extensivgrünland anzusäen.  
Pflege: 1 schürige Mahd und Entfernung des Grüngutes.  
Mahdverzicht zwischen Anfang März bis Ende August.  
Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide.
- Gehölzpflanzungen  
Die Untersaat ist mit standortgerechtem und autochthonem Saatgut zu erstellen.  
Die Engrünung ist mit heimischen Gehölzen, gemäß Pflanzliste, durchzuführen.  
Mindestqualität für Sträucher: vStr. 100-150.  
Mindestqualität für Bäume: H. 3xv. 16-18.  
Es ist ein Pflanzabstand von 1,5 - 2,0 m einzuhalten.  
Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide.
- Ausführung sockelloser Einfriedungen zur Durchgängigkeit von Kleinsäufern (mind. 10 cm Abstand zum Boden)

### 5.2 Grünordnerische Maßnahme im Bereich aufgeständerter Photovoltaikmodule (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Kurzrasiges Grünland unterhalb der PV-Anlagen:  
Ansaat mit standortgerechtem Saatgut  
Pflege: Mahd 1-2x im Monat, mit Entfernung des Mahdgutes.

### 5.3 Grünordnerische Maßnahme auf externer Ausgleichsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fl.Nr. 1339/3 Zeuzleben:

- Extensives Grünland  
 Die Flächen sind mit standortgerechtem und autochthonem Saatgut für artenreiches Extensivgrünland anzusäen.  
 Pflege: 1 schürige Mahd und Entfernung des Grüngutes.  
 Mahdverzicht zwischen Anfang März bis Ende August.  
 Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide.

### 5.4 Pflanzgebot

Die erforderlichen baubedingten Ausgleichsflächen sind je nach Baufortschritt funktionsfähig herzustellen. Der zeitliche Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist sicherzustellen.

#### Pflanzenliste

Unter folgenden Gehölzen besteht u.a. Auswahl:

##### Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche

##### Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Liste mit einheimischen und standortgerechten Arten erweiterbar.

Sofern Bezugsmöglichkeiten gegeben sind und keine besonderen Standort- oder Gestaltungsanforderungen vorliegen, sind gebietseigene (autochthone) Sorten, Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1, Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken des Bundesamts für Naturschutz, zu verwenden.

## 6. Zusammenfassung

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Bilanzierung:

### Ausgleichsflächen gemäß Leitfaden „Eingriffs- und Ausgleichsregelung“

Im Rahmen der Kompensationsberechnung gemäß Leitfaden „Eingriffs- und Ausgleichsregelung“ wurde für das Plangebiet ein Bedarf an Ausgleichsflächen von ca. **1,67 ha** errechnet.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht vollständig, durch Aufwertung um eine Wertstufe gemäß o.g. Leitfaden, innerhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt werden. Es werden externe Ausgleichsflächen in einem Umfang von ca. 1,34 ha benötigt. Der externe Ausgleich erfolgt auf Fl.Nr. 1339/3 der Gemarkung Zeuzleben (Werneck). Insgesamt verbleibt ein Kompensationsumfang von 294,3 m<sup>2</sup>, der dem Ökokonto zugeführt werden kann und somit für weitere Maßnahmen zur Verfügung steht.

Die erforderlichen baubedingten Ausgleichsflächen sind je nach Baufortschritt funktionsfähig herzustellen. Der zeitliche Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist sicherzustellen. Artenschutzrechtliche Belange werden in den Ausgleichsflächen berücksichtigt.

Würzburg, 09.08.2021

Bearbeitung: A. Röser  
(B. Eng. Landschaftsarchitektur + M. Eng. Umweltmanagement und Stadtplanung)

Geprüft: S. Hennlich

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte, <i>Quelle: Bayern Atlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 26.04.2021</i> .....	4
Abbildung 2: Planung Bebauungsplan „ÜZ e.G. Lültsfeld“, <i>Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 15.06.2021</i> .....	4
Abbildung 3: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise, <i>Quelle Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur"</i> .....	9
Abbildung 4: Bestand Planungsgebiet „ÜZ e.G. Lültsfeld“, <i>Quelle: Auktor Ingenieur GmbH, 15.06.2021</i> .....	10
Abbildung 5: Plangebiet: Aufwertung (grün), Abwertung (rot), Erhalt (blau), <i>Quelle Auktor Ing. GmbH, 15.06.2021</i> .....	15
Abbildung 6: Luftbild Ausgleichsfläche (rot), <i>Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, geoportal.bayern.de, EuroGeographics</i> .....	21

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Planung Flächenanteil u. Nutzung.....	5
Tabelle 2: Regelverfahren gem. Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft".....	9
Tabelle 3: Bestand Lebensraumtypen .....	10
Tabelle 4: Bedeutung der Schutzgüter .....	11
Tabelle 5: Bewertung des Ausgangszustandes in Kategorien .....	14
Tabelle 6: Erhaltung des Bestands.....	16
Tabelle 7: Ausgleichsfläche - Bestand .....	16
Tabelle 8: Eingriffsschwere.....	17
Tabelle 9: Gewerbegebiet (GRZ 0,8) - Ermittlung der Eingriffsschwere (PLANUNG) .....	17
Tabelle 10: Gewerbegebiet (GRZ 0,8) - Ermittlung des Ausgleichbedarfs (Überlagerung) .....	18
Tabelle 11: Gewerbegebiet (GRZ 0,8) - Ermittlung des Ausgleichbedarfs (Faktorenwahl) .....	18
Tabelle 12: Aufwertung von Flächen im Plangebiet:.....	19
Tabelle 13: Ermittlung externe Ausgleichsfläche .....	20
Tabelle 14: Bestand Lebensraumtypen Ausgleichsfläche .....	20
Tabelle 15: Aufwertung von Flächen außerhalb des Plangebietes: .....	20
Tabelle 13: Ermittlung Ausgleich .....	21