

Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung

B-Plan „Seeleite I + II“ in Unterpleichfeld

Landkreis Würzburg

(Fassung vom 31.05.2024)



Bebauungsplan -
Vorabzug

(rö Ingenieure GmbH,
Würzburg)

Auftraggeber: Gemeinde Unterpleichfeld, Landkreis Würzburg

Auftragnehmer: **FABION GbR**
Naturschutz – Landschaft – Abfallwirtschaft
Winterhäuser Str. 93
97084 Würzburg
Tel.: 0931 / 21401
umweltbuero@fabion.de
www.fabion.de

erstellt:

(Dipl.-Ing. Carola Rein)



Würzburg, 30.09.2024

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1 | Einleitung | 5 |
| 1.1 | Anlass und Aufgabenstellung | 5 |
| 1.2 | Lage des Geltungsbereichs und Charakteristik des Untersuchungsraumes..... | 5 |
| 2 | Umweltrelevante Zielvorgaben und übergeordnete Planungen sowie deren Berücksichtigung..... | 7 |
| 2.1 | Gesetzliche Grundlagen | 7 |
| 2.2 | Übergeordnete Planungen | 7 |
| 2.2.1 | Flächennutzungsplan Gemeinde Unterpleichfeld | 7 |
| 2.2.2 | Regional- und Landesentwicklungsplanung | 8 |
| 2.3 | Schutzgebiete und Schutzkategorien | 8 |
| 3 | Untersuchungsprogramm, Datengrundlagen und Bewertungsmethodik..... | 9 |
| 4 | Beschreibung des Geltungsbereichs und der zulässigen Bebauung | 11 |
| 5 | Bestandssituation, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen | 12 |
| 5.1 | Abiotische Schutzgüter | 12 |
| 5.1.1 | Schutzgut Boden und Fläche | 12 |
| 5.1.2 | Schutzgut Wasser | 13 |
| 5.1.3 | Schutzgut Luft / Klima | 14 |
| 5.2 | Schutzgut Arten und Biotop | 14 |
| 5.3 | Schutzgut Landschaftsbild und naturbezogene Erholung..... | 17 |
| 5.4 | Schutzgut Mensch (Lärm und Emissionen) | 17 |
| 5.5 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter..... | 18 |
| 5.6 | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | 19 |
| 5.7 | Prognose bei Nichtdurchführung der Planung..... | 19 |
| 6 | Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation, inkl. Bilanzierung . | 20 |
| 6.1 | Artenschutzrechtliche Maßnahmen | 20 |
| 6.1.1 | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen | 20 |
| 6.1.2 | Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen)..... | 21 |
| 6.2 | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) | 23 |
| 6.3 | Naturschutzfachliche Kompensation – Behandlung der Eingriffsregelung | 24 |
| 6.3.1 | Bilanzierung – Berechnung des Kompensationsbedarfs | 24 |
| 6.3.2 | Naturschutzfachliche Kompensation..... | 25 |
| 6.3.3 | Gesamtbilanz Eingriff / Ausgleich | 26 |
| 6.3.4 | Wirkung der Kompensationsmaßnahme..... | 26 |
| 7 | Prüfung vom Planungsalternativen | 28 |
| 8 | Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen | 28 |
| 9 | Allgemeine verständliche Zusammenfassung..... | 29 |
| 9.1 | Artenschutz..... | 29 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 9.2 | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung | 29 |
| 9.3 | Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung | 30 |
| 10 | Gesetze / Literatur | 32 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|------------|--|----|
| Tabelle 1: | Gesetzlich geschützte Flächen und Objekte im Umfeld (300-m-Radius) | 8 |
| Tabelle 2: | Umfang, Detaillierungsgrad und Quellen der Untersuchungen pro Schutzgut | 9 |
| Tabelle 3: | Bewertungskriterien für die einzelnen Schutzgüter | 10 |
| Tabelle 4: | Übersicht der Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit | 18 |
| Tabelle 5: | Bilanzierung des Bestandwertes | 24 |
| Tabelle 6: | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Reduktion des Ausgleichsbedarfs 25 | |
| Tabelle 7: | Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume | 26 |
| Tabelle 8: | Ergebnisse der Umweltprüfung in Bezug auf die Schutzgüter | 30 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|--------------|--|----|
| Abbildung 1: | Lage des Vorhabengebiets (rot markiert) (unmaßstäblich) | 5 |
| Abbildung 2: | 12. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Unterpleichfeld, Stand 08.06.2021 | 7 |
| Abbildung 3: | Auszug Regionalplan Würzburg (2) Karte 1 „Raumstruktur“ | 8 |
| Abbildung 4: | Geltungsbereich „Seeleite I + II“ (rot umrandet) (unmaßstäblich) | 11 |
| Abbildung 5: | Bestandsituation 2019 - Biotop- und Nutzungsstrukturen | 15 |
| Abbildung 5: | Feldhamsternachweise 2017 und 2019 (grüne Punkte) im Geltungsbereich | 16 |
| Abbildung 7: | Bodendenkmäler (rot) im Umfeld des Geltungsbereichs (schwarz gestrichelt) | 18 |
| Abbildung 8: | Artenschutzrechtlicher Ausgleich – Feldhamster, Flur-Nr. 1480,1484 und 1596, Gmk. Unterpleichfeld | 21 |

Anhang

| | | |
|--------|---|--|
| Karte: | Bestehende Hamsterausgleichsflächen, Gemeinde Unterpleichfeld, 27.09.2024 | |
|--------|---|--|

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde wies auf zwei Teilflächen je ein allgemeines Wohngebiet am nördlichen Ortsrand von Unterpleichfeld aus. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1,80 ha (Seeleite I) und 1,47 ha (Seeleite II). Bereits 2019 wurde das Bauleitplanverfahren abgeschlossen. Die Erschließung und die Bebauung wurden bereits zu einem großen Teil realisiert. Das damalige Verfahren erfolgte nach § 13b ohne Umweltbericht. Aufgrund aktueller Rechtsprechung (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts) bedarf es einer Neuaufstellung des Bebauungsplans und eines Wechsels vom § 13b BauGB-Verfahren ins Regelverfahren. Es wird eine Aktualisierung der Fachgutachten zum Natur- und Artenschutz, die 2018/19 erarbeitet wurden, erforderlich und ein Umweltbericht muss erstellt werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Nach § 2 a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren einen Umweltbericht als gesonderten Teil in die Begründung aufzunehmen. Die in der Umweltprüfung ermittelten Umweltbelange sind sachgerecht in der kommunalen Abwägung zu berücksichtigen.

Im Planungsverfahren sind zudem die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR, Dezember 2021).

1.2 Lage des Geltungsbereichs und Charakteristik des Untersuchungsraumes

Lage im Raum

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Unterpleichfeld. Beide Teilflächen grenzen an bestehende Wohnbebauung an,

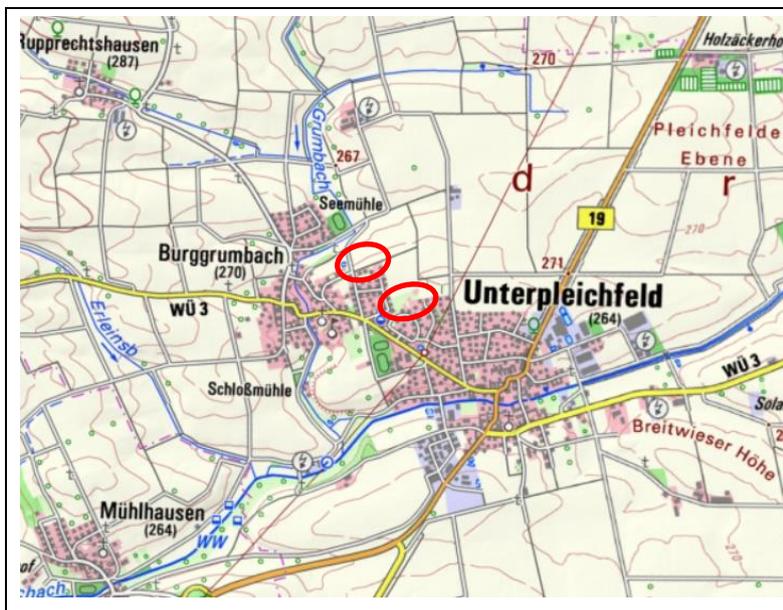


Abbildung 1: Lage des Vorhabengebiets (rot markiert) (unmaßstäblich)

(Kartengrundlage: TK 25, Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung)

Naturraum

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Gäuplatten im Maindreieck“, der zur Großheit der „Mainfränkische Platten“ zählt. Es handelt sich um eine flachwellige Hochebene mit sehr fruchtbaren Böden. Entsprechend ist der Naturraum durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der Waldanteil ist gering. Zum Main hin entwässern einige Bäche wie die Pleichach, die durch Unterpleichfeld fließt.

Geologie

Der Geltungsbereich ist geologisch dem Gips-Keuper im Übergang zum Unteren Keuper zuzuordnen, der durch eine mächtige Lößlehm-Schicht überdeckt ist.

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation würde sich ohne Zutun des Menschen typischer Waldmeister-Buchenwald einstellen.

2 Umweltrelevante Zielvorgaben und übergeordnete Planungen sowie deren Berücksichtigung

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan berücksichtigt im Wesentlichen die folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Flächennutzungsplan Gemeinde Unterpleichfeld

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterpleichfeld (Stand: 12. Änderung, 08.06.2021) sind die beiden Areale als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Der Bebauungsplan leitet sich folglich unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan ab.



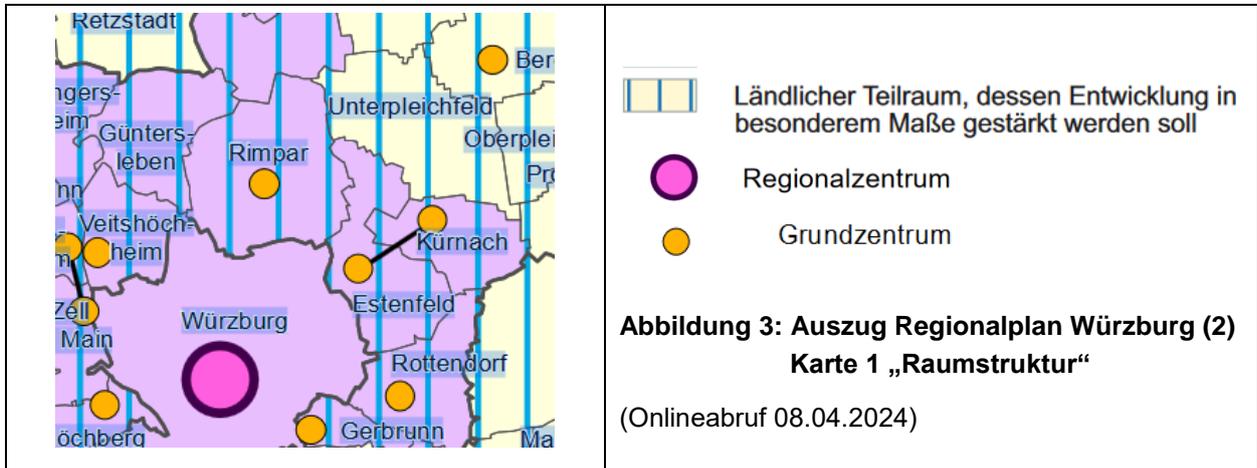
Abbildung 2: 12. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Unterpleichfeld, Stand 08.06.2021

(Auszug, Online-Abruf April 2024 -

https://www.unterpleichfeld.de/_files/ugd/74fcb4_a815d40cd0e14a4dbb4cf9251cbf0c63.pdf)

2.2.2 Regional- und Landesentwicklungsplanung

Im Regionalplan für die Region Würzburg (2) wird Unterpleichfeld dem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, zugeordnet (siehe Abbildung 3). Die Gemeinde ist laut Regionalplan für eine „über die organische Entwicklung hinausreichende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig“ (Ziel BII 1.6) (Regionalplan der Region Würzburg (2), nichtamtliche Lesefassung, Stand: 27.10.2023, Online-Abwurf 08.04.2024).



Dem Bebauungsplan stehen daher keine regionalplanerischen Aspekte entgegen.

2.3 Schutzgebiete und Schutzkategorien

Der Standort liegt sämtlich außerhalb von Schutzausweisungen. Eine erhebliche Betroffenheit von Schutzgebieten und geschützten Objekten kann vollständig ausgeschlossen werden. Innerhalb eines Prüfradius von 300 m liegen einige wenige Schutzkategorien vor, die jedoch nicht beeinträchtigt werden.

Tabelle 1: Gesetzlich geschützte Flächen und Objekte im Umfeld (300-m-Radius)

| Schutzausweisung | Name | Nr. | Distanz / Betroffenheit |
|---|--|-------------------------|--|
| Europäisches Schutzgebietsnetz Natura 2000 (gemäß § 33 BNatSchG) | Keine Natura 2000-Gebiete vorhanden | | |
| Gesetzlich geschützte Biotope (gemäß § 30 und 39 BNatSchG, Art. 15 und 23 BayNatSchG) | Streuobstbestände am Ortsrand von Burggrumbach | 6126-0043 - 001 und 002 | Biotop in 150 bis 180 m, keine Beeinträchtigung zu erwarten. |
| | Weitere kartierte Biotope jenseits der Burggrumbacher Straße. Eine Betroffenheit kann aufgrund der Lage ausgeschlossen werden. | | |
| Naturschutzgebiet (gemäß § 23 BNatSchG) | Keine Naturschutzgebiete betroffen | | |
| Landschaftsschutzgebiet (gemäß § 26 BNatSchG) | Keine Landschaftsschutzgebiete betroffen | | |
| Naturdenkmale (gemäß § 28 BNatSchG) | Keine Naturdenkmale betroffen | | |

| Schutzausweisung | Name | Nr. | Distanz / Betroffenheit |
|--|---|-------------------|---|
| Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete (gemäß § 51 WHG, § 53 WHG) | Keine Wasserschutzgebiete betroffen | | |
| Überschwemmungsgebiete (Gemäß § 76 WHG) | Keine Überschwemmungsgebiete betroffen | | |
| Kulturdenkmale (gemäß § 2 DSchG) | Bodendenkmal Siedlung der Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums und Brandgräber der Urnenfelderzeit. | D-6-6126- 0018 | Ca. 250 m nördlich der beiden Geltungsbereiche. Eine Betroffenheit ist jedoch möglich, daher wurden archäologische Voruntersuchungen durchgeführt, die Funde verschiedener Siedlungsepochen erbrachten. |

3 Untersuchungsprogramm, Datengrundlagen und Bewertungsmethodik

Das Verfahren der Umweltprüfung beruht auf einer Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAUEN UND VERKEHR 2021). Der Tabelle 2 können die Datenquellen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter entnommen werden. Nicht explizit aufgeführt sind Grundlagenwerke und weitere Literatur. Bei der Recherche zu den planungsrelevanten Umweltdaten haben sich keine bedeutsamen Datendefizite ergeben.

Die Auswirkungen des Eingriffs werden analysiert und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung formuliert. Die bei dieser Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen müssen durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Tabelle 2: Umfang, Detaillierungsgrad und Quellen der Untersuchungen pro Schutzgut

| Schutzgut | Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen, Quellen |
|-------------------|--|
| Boden | <ul style="list-style-type: none"> Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 aus BayernatlasPlus (Online-Abruf vom 08.04.2024) Bewertung nach Bayerisches Geologisches Landesamt und Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (Hrsg.) (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung |
| Wasser | <ul style="list-style-type: none"> Hydrogeologische Karte 1:100 000 aus BayernAtlasPlus (Online-Abruf vom 08.04.2024) BayernAtlasPlus – Geodaten zu Wasserschutzgebieten Überprüfung von Oberflächengewässern im Umfeld von 300 m |
| Arten und Biotope | <ul style="list-style-type: none"> Geländebegehung am 28.09.2017 und am 12.11.2018 ASK-Daten, Stand 04/2024): Umgriff 2.500 m BayernAtlasPlus: Biotopkartierung, Schutzgebiete etc. im Umgriff von 300 m (Online-Abruf vom 08.04.2024) Fachinformationssystem Naturschutz (FIS Natur) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LFU) (Online-Abruf vom 08.04.2024) |

| Schutzgut | Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen, Quellen |
|--------------------------------------|---|
| Landschaftsbild und Erholungseignung | <ul style="list-style-type: none"> Erfassung des Landschaftsbildes im Zuge der Geländebegehungen 2021 / 2022 Luftbildinterpretation Auswertung BayernAtlasPlus bzgl Rad- und Wanderwegen im Umgriff von 300 m (Online-Abwurf vom 08.04.2024) |
| Menschliche Gesundheit | <ul style="list-style-type: none"> BayernAtlasPlus (Lärmbelastung) Auswertung Regionalplan Region Würzburg (Online-Abwurf vom 08.04.2024) |
| Klima und Luft | <ul style="list-style-type: none"> Geoinformationssystem der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (Agrar-Meteorologie) https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/wuerzburg-166/#climate-table (Online-Abwurf vom 08.04.2024) |
| Kultur- und Sachgüter | <ul style="list-style-type: none"> BayernAtlasPlus (Online-Abwurf vom 08.04.2024) |

Für alle Schutzgüter werden jeweils verschiedene Parameter bzw. Kriterien herangezogen, die in die Bewertung einfließen (siehe Tabelle 3).

Tabelle 3: Bewertungskriterien für die einzelnen Schutzgüter

| Schutzgut | Teilaspekte | Bewertungskriterien |
|--|---|---|
| Boden / Fläche | Bodenfruchtbarkeit / Ertragsfähigkeit Filter- und Pufferfunktion Wasserspeicherkapazität Standorteigenschaften für Vegetation und Tierwelt | Bodenwerte Ausbildung von Deckschichten Seltenheit, Eigenart der Standorteigenschaften Anthropogene Überformung |
| Wasser | Grundwasser: Grundwasserneubildung Oberflächenwasser: Still- und Fließgewässer | Durchlässigkeit der hydrogeologischen Einheit Neubildungsrate, Strukturausstattung, Gewässergüte |
| Arten und Biotope | Lebensraum für Tiere und Pflanzen Biotopausstattung Biodiversität und Biotopverbund | Naturnähe Artenvielfalt und Bedeutung für gefährdete Arten Naturräumliche und standörtliche Eigenart Wiederherstellbarkeit Lage im Raum |
| Landschaftsbild und Erholungseignung | Qualität des Landschaftsbildes Landschaftserleben. Naherholung Kulturelle Aspekte des Landschaftsbildes | Vielfalt, Eigenart und Schönheit Erholungseignung und Erholungsinfrastruktur etc. |
| Menschliche Gesundheit, Klima und Luft | Menschliche Gesundheit Makroklima, Mikroklima | Immissionen / gesundheitliche Belastungen, Lärm Frischluftschneisen, Kaltluftentstehungsgebiete Kleinklimatische Veränderungen |
| Kultur- und Sachgüter | Kulturgüter | Bau- / Kunst- und Bodendenkmäler |

4 Beschreibung des Geltungsbereichs und der zulässigen Bebauung

Der Bebauungsplan „Seeleite I + II“ regelt die bauliche Nutzung von zwei Flächen am Ortsrand von Unterpleichfeld, die ehemals als Äcker genutzt wurden. Die nördliche Teilfläche (Seeleite I) wird von einem befestigten Wirtschaftsweg gequert. Im Südosten dieser Teilfläche liegt ein Spielplatz, der von einem mittelalten Baumbestand gesäumt wird. Am Westrand der südlichen Teilfläche (Seeleite II) verläuft ein bewachsener Grasweg.

Im Süden grenzen jeweils weitere Wohngebiete an den Geltungsbereich an. Im Nordwesten entsteht ein weiteres neues Wohngebiet „Seeleite III“. Im weiteren Umfeld öffnet sich die Agrarlandschaft mit überwiegend intensiv genutzten Felder.



Abbildung 4: Geltungsbereich „Seeleite I + II“ (rot umrandet) (unmaßstäblich)

(Kartengrundlage: Orthofoto 2019 (vor Beginn der Erschließungsarbeiten), Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung)

5 Bestandssituation, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

5.1 Abiotische Schutzgüter

5.1.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestandssituation

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen lehmige Lößböden (L3Lö 76/79) und lehmige Diluvialböden (L2D 78/80) vor (Bodenschätzungskarte aus BayernAtlasPlus). Es handelt sich um tiefgründige Braunerden aus Schluff bis Schluffton mit überdurchschnittlich hoher Ertragsfähigkeit für die landwirtschaftliche Produktion.

Der Lößboden zeichnet sich durch ein hohes Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen sowie eine sehr gutes Pufferungs- bzw. Filtervermögen gegenüber Bodenschadstoffe. Seine Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation und als Lebensraum für Bodenorganismen dagegen ist als eher gering einzustufen. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit regelmäßiger Bodenbearbeitung und dem Einsatz von Bioziden und Düngemitteln ist das natürliche Bodengefüge und die Standortverhältnisse anthropogen verändert.

Prognose der Auswirkungen unter Berücksichtigung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Durch Erdarbeiten in Folge des Bauvorhabens wird der Boden vollständig überformt. Um Höhenunterschiede auszugleichen, werden Erdbewegungen erforderlich. Insgesamt kommt es im Zuge der Baumaßnahmen zu Verdichtungen und Umlagerung von Bodenmaterial. Im Bereich der Straßen, Zufahrten, der geplanten Gebäude und Stellplätzen etc. wird der Boden vollständig oder überwiegend versiegelt. Die Bebauung mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 verursachen insgesamt einen mittleren Versiegelungsgrad für den Geltungsbereich.

Die Bodenfunktionen nach § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) gehen dabei vollständig verloren:

- Verlust des Lebensraums für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen durch Überbauung
- Erhebliche Beeinträchtigung des Wasser- und Nährstoffkreislaufs, da das Rückhaltevermögen und die Speicherfähigkeit verloren geht.
- Erhebliche Beeinträchtigung der Filter- und Pufferfunktion des Bodens
- Verlust des Bodens als Standort der landwirtschaftlichen Nutzung

Zur Minimierung der Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden wird ein sparsamer und sachgerechter Umgang mit Oberboden festgesetzt. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zur Garten- oder bei einem Überschuss an hochwertigem Oberboden zur Verbesserung von Ackerstandorten in der Umgebung zu verwenden.

Im Bebauungsplan wird ein Pflanzgebot für Laubbaumhochstämme (mind. ein Baum je angefangenen 350 m² Grundstücksfläche) und die Verwendung versickerungsfähiger, offenporiger Beläge für private Stellplätze, Wege etc. festgesetzt. Außerdem wird die extensive Begrünung von Flachdächern auf Nebengebäuden, Garagen und Carports empfohlen, um die Eingriffsfolgen auf das Schutzgut Boden zu reduzieren.

Beim Bau der Gebäude und der Zufahrt kann es zu einem Eintrag von Fremdstoffen durch Maschinenöle etc. in den Boden kommen. Bei sachgemäßem Maschineneinsatz u. a. kann dies jedoch mit hinreichender Sicherheit vermieden werden.

In § 1a Abs. 2 BauGB ist der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden verankert. Die Fläche ist eine nicht vermehrbare Ressource mit der sorgfältig umzugehen ist. Das Vorhaben geht jedoch mit einer unvermeidbaren Beanspruchung von bisher unversiegeltem Boden einher. Durch die Lage am Ortsrand von Unterpleichfeld kann bestehende Infrastruktur genutzt werden, was den Flächenverbrauch begrenzt.

Der Versiegelungsgrad entspricht den unverzichtbaren Nutzungsanforderungen. Die Beanspruchung des Schutzgutes „Fläche“ ist unvermeidbar, wobei der geplante Standort gegenüber einer Bebauung in der offenen Landschaft zu bevorzugen ist.

Bewertung

Insgesamt ergibt sich gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ eine mittlere Bedeutung der Schutzgüter Boden und Fläche, da landwirtschaftlich hochwertiger Boden betroffen ist und bisher unverbauter Fläche beansprucht wird.

5.1.2 Schutzgut Wasser

Bestandssituation

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es keine **Oberflächengewässer**. Der Grumbach als nächst gelegenes Fließgewässer befindet sich etwa 180 m nördlich. Eine Betroffenheit von Oberflächengewässern kann ausgeschlossen werden.

Gemäß der hydrogeologischen Karte (1:100 000, Stand 2024) (Bayernatlas Plus) ist das Areal im Westen dem Unteren Keuper mit dem **Grundwasserstockwerk** stwk0076 und im Osten dem Gipskeuper mit dem Grundwasserstockwerk stwk0012 zuzuordnen. Das Grundwasser wird durch mächtige Deckschichten des Lößlehms geschützt. Aufgrund der geringen Niederschläge ist die Grundwasserneubildungsrate gering mit nur 50 bis 100 mm/a.

Prognose der Auswirkungen unter Berücksichtigung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Im Bereich der zukünftig versiegelten Flächen wird die Versickerung von Regenwasser und damit die Grundwasser-Neubildung unterbunden. Der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser wird erhöht. Zudem werden schützende Deckschichten über dem Grundwasserhorizont beseitigt.

Zur Minimierung dieser Eingriffsfolgen wird die Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen für private Park- und Stellplätze, Zufahrten und Wege, wie wassergebundene Oberflächen, Pflaster mit breiten Fugen, versickerungsfähiges Pflaster oder Rasengittersteine, festgesetzt. Auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser soll in einer Zisterne mit mind. 6 m³ Speichervolumen gesammelt und als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Es besteht ein Pflanzgebot für mindestens einen hochstämmigen Laubbaum bodenständiger Art je angefangener 350 m² Grundstücksfläche. Es wird empfohlen, Flachdächer auf Nebengebäuden, Garagen und Carports extensiv zu begrünen. Diese Maßnahmen mindern den oberflächigen Wasserabfluss, erhöhen den Wasserrückhalt auf der Fläche und wirken sich insgesamt positiv auf den Wasserhaushalt aus.

Beim Bau der Gebäude und der Zufahrt kann es zu einem Eintrag von Fremdstoffen durch Maschinenöle etc. in den Boden kommen. Bei sachgemäßem Maschineneinsatz u. a. kann dies jedoch mit hinreichender Sicherheit vermieden werden.

Bewertung

Da keine Oberflächengewässer vorhanden sind und die Grundwasserneubildung gering ist, liegt insgesamt nur eine geringe ökologische Bedeutung des Schutzgutes Wasser vor.

5.1.3 Schutzgut Luft / Klima

Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im mainfränkischen Trockenklima mit geringen Niederschlagsmengen (durchschnittlich 700 bis 750 mm/Jahr) und einer durchschnittlichen Jahresmitteltemperatur von ca. 9,9°C (<https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/wuerzburg-166/#climate-table>).

Die Äcker haben keine besondere Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet oder für den Kaltluftabfluss, die über das unmittelbare Umfeld hinausreicht. Die positive Wirkung des unbebauten Areals mit den Vegetationsbeständen ist auf den lokalen Bereich beschränkt.

Prognose der Auswirkungen unter Berücksichtigung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung und die Erschließung kommt es zu kleinräumigen Veränderungen des Mikroklimas aufgrund von einer erhöhten Versiegelung und dem Verlust der Vegetationsbestände. Grünordnerische Pflanzgebote sowie Empfehlungen zur Dachbegrünung von Nebengebäuden minimieren die Eingriffsfolgen.

Auswirkungen mit räumlich umfassenderen Folgen auf das Klima sind aufgrund der geringen Flächengröße und der Lage des Geltungsbereichs nicht zu erwarten.

Bewertung

Die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Klima ist gering, erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

5.2 Schutzgut Arten und Biotop

Bestandssituation Biotop- und Nutzungsstrukturen 2019

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen vor Beginn der Erschließungsarbeiten folgende Biotop- und Nutzungsstrukturen vor, inkl. Angabe der Wertigkeit gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ und der bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV):

- Intensiv genutzter Acker ohne Segetalvegetation [A11] – geringe Wertigkeit (2 Biotopwertpunkte)
- Grünanlage mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung [P11] – geringe Wertigkeit (5 Biotopwertpunkte)
- Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt [V31] – keine Wertigkeit (0 Biotopwertpunkte)
- Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen [V332] – geringe Wertigkeit (3 Biotopwertpunkte)

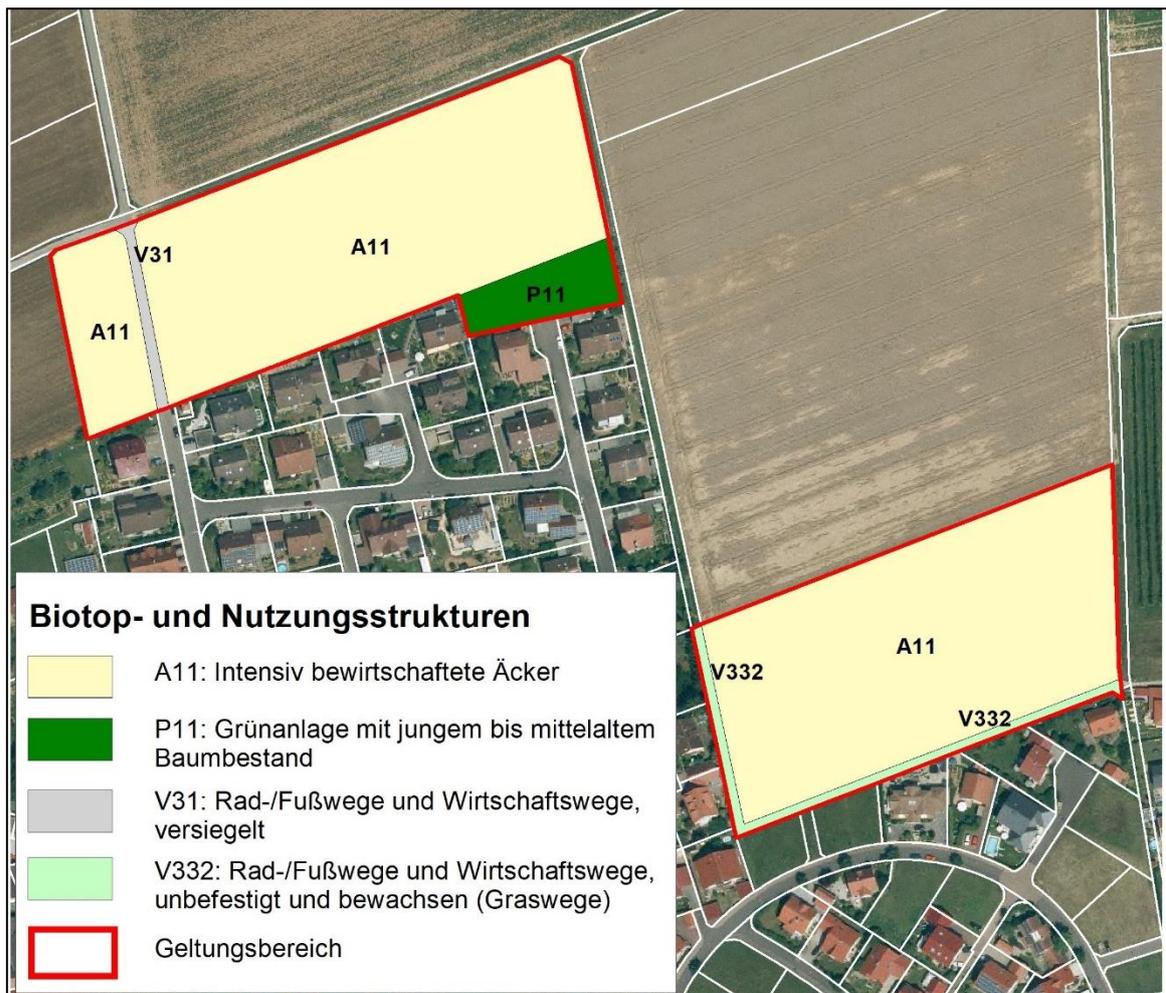


Abbildung 5: Bestandsituation 2019 - Biotop- und Nutzungsstrukturen

(Kartengrundlage: Orthofoto 2019, Geodaten der bayerischen Vermessungsverwaltung)

Aufgrund der Lage am Ortsrand und der struktur- und artenarmen Ausstattung hat das Areal keine Bedeutung für den Biotopverbund. Auch die Biodiversität ist sehr gering.

Bestandssituation naturschutzrelevante Arten und Habitate

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Verbreitungsgebietes des europarechtlich geschützten Feldhamsters. Die Art ist bayern-, bundes- und europaweit vom Aussterben bedroht.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt Lehmiger Lößboden und Lehmiger Diluvialboden mit sehr hohen Bodenwerten vor (L3Lö 76/79, L2D 78/80) vor. Auch im Umfeld setzen sich die hochwertigen Böden fort, die sehr günstige Voraussetzungen für den europarechtlich geschützten Feldhamster bieten fort. (Integriertes Bayerisches Landwirtschaftliches Informations-System (iBALIS))

Bei Begehungen im September 2017 wurden zwei belaufene Feldhamsterbaue auf der nördlichen Teilfläche nachgewiesen. Im Zuge der Baufeldfreistellung vor Beginn von archäologischen Untersuchungen wurden im Mai 2019 zwei Baue (einer davon war verlassen) auf der südlichen Fläche festgestellt. Aus diesen Nachweisen ergibt sich, dass das Vorhabengebiet als Teil einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Feldhamstern im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG einzustufen ist und damit eine Betroffenheit des Feldhamsters vorliegt.

Die Ackerflächen können zudem Feldvögeln wie Feldlerche, Wiesenschafstelze u. a. als Brut- und Nahrungshabitat dienen. Eine Brut innerhalb des Geltungsbereichs ist aufgrund der Nähe zur Siedlung

unwahrscheinlich, da die meisten Feldvögel Abstand zu vertikalen Strukturen einhalten. Im weiteren Umfeld ist jedoch von Vorkommen dieser Arten auszugehen.



Abbildung 6: Feldhamsternachweise 2017 und 2019 (grüne Punkte) im Geltungsbereich

(Kartengrundlage: Orthofoto 2019, Geodaten der bayerischen Vermessungsverwaltung)

Die Gehölze am Spielplatz bieten Lebensraum für siedlungstypische Brutvogelarten. Eine Kontrolle der Bäume ergab keine artenschutzrelevante Habitatstrukturen wie Baumhöhlen oder ähnliches.

Andere Vorkommen sonstiger arten- und naturschutzrelevanter Arten kann aufgrund der Strukturarmut des Geltungsbereichs ausgeschlossen werden.

(weitere Details im Fachbeitrag Artenschutz, FABION 2024)

Prognose der Auswirkungen unter Berücksichtigung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Durch das Bauvorhaben werden geringwertige Biotop- und Nutzungsstrukturen – intensiv genutzter Acker und Wirtschaftswege – überbaut bzw. überformt. Die vorhandene Vegetation wird vollständig beseitigt. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,35 ermöglicht die Bebauung von etwa einem Drittel der Grundstücke und damit einen mittleren Versiegelungsgrad. Die verbleibenden Flächenanteile werden als Hausgärten gestaltet und genutzt.

Durch ein grünordnerisches Pflanzgebot von einem hochstämmigen Laubbaum je angefangenen 350 m² Grundstücksfläche Laubbaumhochstämmen und einer Empfehlung für eine extensive Dachbegrünung von Nebengebäuden, Garagen und Carports werden die negativen Eingriffsfolgen reduziert.

Mit der Realisierung der vorgesehenen Bebauung gehen 30.128 m² Lebensraum (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) des Feldhamsters vollständig verloren. Zudem besteht die Gefahr einer Tötung oder

Verletzung von Individuen während der Bauphase. Durch eine fachgerechte Baufeldfreistellung kann die unmittelbare Zerstörung eines besiedelten Feldhamsterbaus oder die Tötung bzw. Verletzung eines Individuums vermieden werden. Der Lebensraumverlust ist zu kompensieren.

Durch das „Vorrücken“ der Wohnbebauung in die Landschaft kann es zudem zu einer Verdrängungseffekte für Feldvögel insbesondere die Feldlerche kommen. Betroffen können maximal zwei Feldlerchenreviere sein.

Der Verlust einiger mittelalter Bäume ohne besondere Habitatstrukturen durch die Umwandlung eines Teils des Spielplatzes in ein Baugrundstück kann als geringfügig eingestuft werden. Es gehen weder dauerhafte Niststätten noch potenzielle Quartiere für Fledermäuse verloren. Durch die grünordnerische Festsetzung eines Pflanzgebotes von einem Laubbaum pro Grundstück werden negative Auswirkungen des Verlustes minimiert.

(Details zu diesen Maßnahmen siehe Fachbeitrag Artenschutz (FABION 2024)).

Bewertung

Der geringen Wertigkeit der vorhandenen Vegetation und Biotopstrukturen steht eine hohe Wertigkeit als Lebensstätte des Feldhamsters gegenüber.

5.3 Schutzgut Landschaftsbild und naturbezogene Erholung

Der Geltungsbereich ist nur von geringer Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild. Er weist keine das Erscheinungsbild des Ortsrands prägende Strukturen auf. Die geplante Bebauung entspricht den vorhandenen angrenzenden Wohngebieten, so dass sich das Ortsbild nicht erheblich verändert.

Es befinden sich keine ausgewiesenen Wander- und Radwege im oder an den Geltungsbereich angrenzend. Vorhandene Wege in der Umgebung werden nicht tangiert.

Die Betrachtung dieses Schutzgutes ist daher nicht planungsrelevant.

5.4 Schutzgut Mensch (Lärm und Emissionen)

Bestandssituation

Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich bereits bebaute Wohngebiete mit den entsprechenden Emissionen durch Anliegerverkehr, Freizeitnutzung der Hausgärten etc.

Prognose der Auswirkungen unter Berücksichtigung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die neuen Baugebiete verursachen zusätzlichen Verkehr und „Lärmbelastungen“ durch die Gartennutzung. Die entstehenden Emissionen entsprechen den bereits vor Realisierung des Vorhabens im Gebiet bestehenden Belastungen durch vergleichbare Nutzungen. Gesonderte Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bewertung

Aufgrund der Vorbelastung des Areals durch vergleichbare Nutzungen sind die negativen Auswirkungen als gering einzustufen.

5.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandssituation

Innerhalb des Geltungsbereichs ist kein Boden- oder Baudenkmal ausgewiesen. Da aber in der näheren Umgebung eine ganze Reihe von Bodendenkmälern vorhanden ist, ist nicht auszuschließen, dass sie auch in den Geltungsbereich hineinreichen.

Bei archäologischen Voruntersuchungen durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Mai 2019 wurden Reste einer linearbandkeramischen Siedlung aus der Jungsteinzeit gefunden. Bei weiteren Ausgrabungen 2019/2020 wurden zahlreiche weitere Funde aus vorgeschichtlicher und historischer Zeit gesichert.

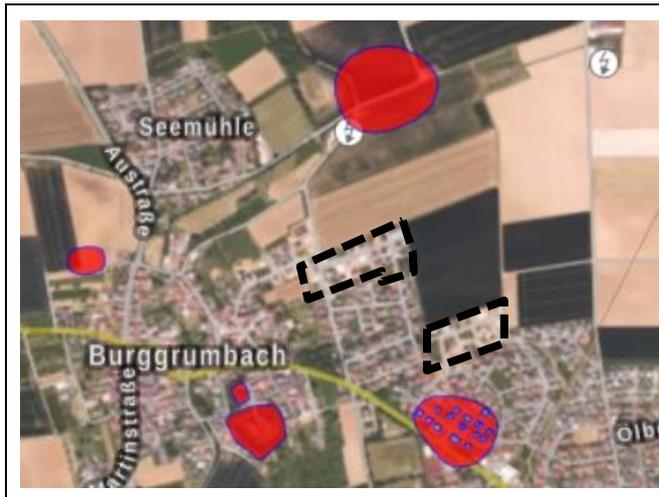


Abbildung 7: Bodendenkmäler (rot) im Umfeld des Geltungsbereichs (schwarz gestrichelt)

(Kartengrundlage/Quelle: Orthofoto der bayerischen Vermessungsverwaltung / BayernAtlas, Online-Abfrage 08.04.2024)

Prognose der Auswirkungen unter Berücksichtigung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Um zu vermeiden, dass durch Erdarbeiten möglicherweise vorhandene Bodendenkmäler zerstört werden, wurden bereits 2019 im Baufeld archäologische Sondierungen durchgeführt, um Objekte zu lokalisieren, zu dokumentieren und zu bergen.

Alle Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, werden mit dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

Im Bebauungsplan wird zudem die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz festgesetzt.

Bewertung

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes wird durch archäologische Voruntersuchungen und die Zusammenarbeit mit der amtlichen Denkmalpflege vermieden.

Tabelle 4: Übersicht der Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit

| Schutzgut | Auswirkungen | Erheblichkeit |
|----------------|---|-----------------|
| Boden / Fläche | Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung Beeinträchtigungen durch Verdichtung und Umlagerung von Bodenmaterial Beeinträchtigung des Filter- und Pufferfunktion Flächenverlust durch Überbauung | Mittel bis hoch |

| Schutzgut | Auswirkungen | Erheblichkeit |
|---------------------------|---|--------------------|
| Wasser | Minderung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung | Gering |
| Klima/Luft | Kleinräumige Veränderungen des Mikroklimas durch Versiegelung | Gering |
| Arten und Biotope | Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Feldhamsters Verlust der vorhandenen Vegetationsdecke – geringwertig ausgeprägte Bestände – Intensivacker und Graswege | Hoch Gering |
| Landschaftsbild | Nicht planungsrelevant | |
| Mensch (Lärm, Emissionen) | Verkehrszunahme durch An- und Abfahrten Lärmbelastung während des Baus Gebiet durch vergleichbare Nutzungen vorbelastet | Gering |
| Kultur- und Sachgüter | Bodendenkmal auf benachbarter Fläche Negative Auswirkungen können durch archäologische Untersuchungen und Sicherungsmaßnahmen vermieden werden. | Gering |

5.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen, um Wirkungsketten, sekundäre Effekte oder Summationswirkungen zu erkennen und zu bewerten. Nach derzeitigem Stand der Kenntnisse sind im Untersuchungsgebiet keine Wechselwirkungsbeziehungen zwischen den Schutzgütern erkennbar, die zu zusätzlichen, im Rahmen der Einzeldarstellungen zu den einzelnen Schutzgütern nicht genannten, erheblichen Beeinträchtigungswirkungen führen könnten.

5.7 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die Bebauung nicht realisiert wird, kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung von Flächen mit den beschriebenen negativen Auswirkungen.

Im Falle der Nichtausweisung als Gebiet für Flächen des Gemeinbedarfs würde die Fläche voraussichtlich weiterhin im beschriebenen Maße landwirtschaftlich genutzt werden.

6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation, inkl. Bilanzierung

6.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

6.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, sind nachstehende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Es ist eine **ökologische Baubegleitung** zu installieren, die die fach- und zeitgerechte Durchführung der Maßnahmen sicherstellt und überwacht. Die Durchführung der Maßnahmen ist zu dokumentieren und spätestens bis zum 31.10. des jeweiligen Jahres an die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.

V1: Schonende Bauausführung

Baufeldbeschränkung: Baustelleneinrichtung, Lagerflächen und der Baubetrieb sind auf den Geltungsbereich zu beschränken. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zulässig.

Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen für die Beleuchtung im Außenbereich (Stand der Technik, z. B. Natriumdampfhochdrucklampen), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist – soweit eine Beleuchtung erforderlich ist.

V2: Baufeldräumung unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumsprüche – Feldhamster, Feldhamster

Der Geltungsbereich ist vor Baubeginn auf Feldhamsterbaue und auf Bruten von Feldvögeln zu kontrollieren. Je nach geplantem Baubeginn sollte die Kontrolle im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe (Ende April / Anfang Mai) oder nach der Getreideernte und vor einem Umbruch des Feldes im Sommer durchgeführt werden.

Bei Nachweisen von Feldhamsterbauen Umsiedlung betroffener Tiere mittels eines fachlich fundierten Vorgehens auf die rechtzeitig eingerichtete Kompensationsfläche (Details s. Kap. 3.4), unter Berücksichtigung entsprechender Zeitfenster. Die Umsiedlung kann im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe und vor Beginn der Reproduktionsphase zwischen Ende April und dem 15. Mai oder aber im Sommer nach Beendigung der Reproduktionsphase und vor Beginn der Winterruhe im Zeitfenster zwischen dem 20. August und 10. September erfolgen. Die Termine sind gegebenenfalls an die Witterungsverhältnisse und im Sommer an den Erntezeitpunkt anzupassen.

Für die fachgerechte Umsiedlung der auf der Eingriffsfläche lebenden Tiere sind tierschutzrelevante Auflagen zu berücksichtigen. Die gefangenen Tiere werden auf die entsprechend vorbereitete Zielfläche umgesetzt. Nach erfolgreicher Umsiedlung sämtlicher Tiere sollte sofort mit dem Bau begonnen oder die Baufläche bis zum Baubeginn vegetationsfrei gehalten werden (Schwarzbrache durch regelmäßiges Grubbern). Bei längerem zeitlichem Verzug wird eine erneute Kontrolle des Baufeldes notwendig.

Als Zielfläche für die Umsiedlung dient die festgesetzte Ausgleichsfläche (Flur-Nr. 1480, Gmk. Unterpleichfeld), die zu beiden möglichen Zeiträumen einer Umsiedlung ausreichend Deckung und Nahrung bietet.

Sachstand der Baufeldfreistellung 2019

Vor Beginn der archäologischen Sondierungen und Grabungen wurden beide Flächen im Frühjahr 2019 auf Feldhamsterbauen und Vogelbruten kontrolliert. Ein Hamster wurde fachgerecht umgesiedelt und das Baufeld anschließend freigegeben.

6.1.2 Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen)

Da für das Vorhaben eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung (Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Feldhamsters) beantragt werden muss, sind Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes (favourable conservation status, FCS-Maßnahmen) der betroffenen Art (hier: Feldhamster) notwendig.

Damit die FCS-Maßnahmen eine durchgehende ökologische Funktionsfähigkeit leisten können, muss mit ihrer Umsetzung rechtzeitig begonnen werden. Ihre Wirksamkeit sollte gegeben sein, wenn der Eingriff wirksam wird. Bei einer Umsiedlung im Sommer sollten nach der Getreideernte auf der Kompensationsfläche Ernteverzichtstreifen belassen werden, so dass die Tiere noch ausreichend Möglichkeit zur Neuanlage eines Winterbaus und zum Eintragen von Wintervorräten haben.

A_{FCS}-Maßnahme: Feldhamsterfördernde Bewirtschaftung unter Einbezug der ökologischen Ansprüche von Feldvögeln

Als planexterne Ausgleichsfläche für den Lebensraumverlust für den europarechtlich geschützten Feldhamster wird ein Ausgleichsareal (Flur- Nr. 1480, 1484 und 1596) in der Gemarkung Unterpleichfeld festgesetzt. Es hat eine Gesamtgröße von ca. 12,9 ha. Dem Bebauungsplan „Seeleite I und II“ wird eine Fläche von mindestens 1,51 ha, was 50 % des Lebensraumverlustes entspricht, zugeordnet.



Abbildung 8: Artenschutzrechtlicher Ausgleich – Feldhamster, Flur-Nr. 1480,1484 und 1596, Gmk. Unterpleichfeld

(Kartengrundlage: Orthofoto, Geodaten der bayerischen Vermessungsverwaltung)

Es werden folgende Bewirtschaftungsauflagen festgesetzt, weitere Details sind dem Fachbeitrag zum Artenschutz (FABION 2024) zu entnehmen:

Mischanbau von Luzerne bzw. Luzernegras (maximaler Grasanteil von 40 %), Getreide (kein Mais) und Ansaat von mehrjährigen Blühstreifen in nebeneinander liegenden Streifen. Die Streifen sollen ca. 12 m breit sein. Die Vorgewender können zu einfacherer Bewirtschaftung mit einer einheitlichen Feldfrucht angesät werden.

- Ansaat der Luzerne bereits im Vorjahr als Untersaat und anschließend 3 Hauptnutzungsjahre lang stehengelassen.
Aufwuchs der Luzerne kann zwei- bis dreimal pro Jahr geerntet und abefahren werden. Der erste Schnitt kann erfolgen, sobald eine direkt benachbarte Fläche genügend Deckung bietet. Der letzte Mähtermin muss vor dem 01. Oktober eines jeden Jahres liegen. Der Umbruch vor einer Neuansaat darf erst ab dem 15. Oktober und bis zu einer Tiefe von 25 cm erfolgen.
- Ansaat des Getreidestreifens mit doppelten Saatzeilenabstand:
Ernteverzicht der Getreidestreifen bis zum 01.10. auf mindestens 50 % der Getreidefläche. Teilernte bei Mahd mit hohem Schnitt und Belassen der Stoppeln mit einer Mindesthöhe von 30 cm möglich. Anschließend kann - frühestens ab dem 15.10. - eine flache Bodenbearbeitung bis 25 cm Tiefe erfolgen. Regelmäßige jährliche Nachsaat der Getreidestreifen.
- Der Blühstreifen ist mit einer standortspezifischen Saadmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation mit reduzierter Saatgutmenge (mx. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands einzusäen. Die Aussaat hat im Frühjahr zu erfolgen. Ein Schröpschnitt im Ansaatjahr ist erlaubt: Es darf nur im März und nicht mehr als 50 % der Fläche des Blühstreifens gemulcht werden. Bei Neuanlage darf der Umbruch erst ab dem 15. Oktober bis zu einer Tiefe von maximal 25 cm erfolgen.

Auf der gesamten Ausgleichsfläche ist ganzjährig auf das Ausbringen von Rodentiziden, Insektiziden, Herbiziden und Wachstumsregulatoren sowie von Klärschlamm zu verzichten. Bei einem starken Auftreten von Problemunkräutern oder -gräsern im Getreidestreifen ist eine Herbizidmaßnahme mit einem problemunkrautspezifischen Herbizid (kein Totalherbizid) maximal einmal pro Jahr während des Getreideaufwuchses erlaubt. Die Ausbringung von flüssigen organischen Wirtschaftsdüngern ist nur nach Ende der Sperrfrist im Winterausgang und bis zum 15. April standortangepasst gestattet.

Feldarbeiten, insbesondere die Ernte, dürfen nur am Tag durchgeführt werden, nicht in der Dämmerung oder in der Nacht.

Im ersten Jahr ist eine Ansaat von Wintergetreide mit Ernteverzicht bis zum 01.10. auf etwa 50% der Fläche möglich in Kombination mit einer verlängerten Stoppelbrache bis zum 15.10. bei hohem Schnitt.

Die Fläche dient zugleich als planexterne Maßnahme zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB (siehe Kapitel 6.2).

6.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festgesetzte Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasser

- Bodenversiegelungen sind auf das notwendige, nutzungsbedingte Maß zu begrenzen.
- Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Anfallender Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten. Er ist separat abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als Vegetationsstandort wieder einzubauen. Überschüssiger Oberboden ist bevorzugt heimischen Landwirten zur Bodenverbesserung zur Verfügung zu stellen. Hierbei ist § 12 der Bundes Bodenschutzverordnung zu beachten.

Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

Bodenverdichtungen durch Baumaschinen sind zu vermeiden, indem ein Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen erfolgt. Verdichteter Boden ist nach Beendigung der Baumaßnahme tiefgründig zu lockern.

- Reduzierung des Versiegelungsgrads durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge:
Für Stellplätze, Fußwege, Hofflächen etc. sind versickerungsfähige Beläge wie wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Beläge oder ähnliches zu verwenden. Sie sind zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit einem Gefälle zu angrenzenden Grünflächen anzulegen.
- Behandlung des Oberflächenwassers
Auf Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser ist in einer Zisterne mit mindestens 6³ Speichervolumen zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen. zu versickern oder in Regenauffangbehältern zu sammeln und zu nutzen. Für stärkere Regenfälle ist ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal vorzusehen.

Grünplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

- Pflanzgebote Laubbaum, nicht lagegebunden
Es ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum je angefangener 350 m² Grundstücksfläche gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Als Mindestqualität für die Baumpflanzungen werden festgesetzt: Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, StU 12-14 cm; Obstbaumhochstamm, 2 x verpflanzt, StU 10-12 cm

Die Pflanzenqualität entspricht den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916

Für die Auswahl der Laubbäume werden folgende Hochstämme empfohlen:

| | | | |
|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------|---|
| Feld-Ahorn | <i>Acer campestre</i> | Wild- / Kultur-Birne | <i>Pyrus pyraeaster agg. / communis</i> |
| Spitz-Ahorn in Sorten | <i>Acer platanoides</i> | Trauben-Eiche | <i>Quercus petraea</i> |
| Hainbuche in Sorten | <i>Carpinus betulus</i> | Säuleneiche | <i>Quercus robur „Fastigiata“</i> |
| Walnuss | <i>Juglans regia</i> | Echte Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Wild- / Kultur-Apfel | <i>Malus sylvestris / domestica</i> | Elsbeere | <i>Sorbus torminalis</i> |
| Vogel-Kirsche | <i>Prunus avium</i> | Winterlinde in Sorten | <i>Tilia cordata</i> |

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb von zwei Jahren nach Baufertigstellung abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Sonstige grünordnerische und gestalterische Empfehlungen

Dachbegrünung

- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung von Nebengebäuden, Garagen und Carports sollten mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden: Substratschicht von mindestens 10 cm, bepflanzt mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern. Die Bewässerung sollte ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

Gärtnerische Gestaltung

- Nicht überbaute Grundstücksflächen sollten gärtnerisch gestaltet, unterhalten und gepflegt werden. Nadelgehölze sollten auf 10 % zu begrenzt werden.

Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sollten vermieden werden.

Einfriedungen

- Einfriedungen sollten sockelfrei mit einem Abstand von mind. 15 cm zur Geländeoberfläche (Durchlass für Kleinsäuger) gestaltet sein.

6.3 Naturschutzfachliche Kompensation – Behandlung der Eingriffsregelung

6.3.1 Bilanzierung – Berechnung des Kompensationsbedarfs

Die Bilanzierung erfolgt unter Berücksichtigung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR, Dezember 2021)

Tabelle 5: Bilanzierung des Bestandwertes

| Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume | | | | |
|---|--------------|----------------|----------------------|-----------------------|
| Bezeichnung | Fläche in qm | Bewertung (WP) | GRZ/ Eingriffsfaktor | Ausgleichsbedarf (WP) |
| Acker, intensiv ohne Segetalvegetation [A11] (gering) | 30.128 | 2 | 0,35 | 21.090 |
| Wirtschaftsweg, versiegelt [V31] (keine) | 338 | 0 | 0 | 0 |
| Wirtschaftsweg, unbefestigt und bewachsen – Grasweg [V332] (gering) | 780 | 3 | 0,35 | 819 |
| Grünanlage mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung | 848 | 5 | 0,35 | 1.484 |
| | 564 | | 0 | 0 |
| Summen | 32.658 | | | 23.393 |

Hinweis: Aufgrund der unterdurchschnittlichen Wertigkeit der betroffenen Schutzgüter wird kein Mittelwert, sondern der tatsächliche Biotopwert nach der Bayerischen Kompensationsverordnung angesetzt. Der Leitfaden erlaubt dieses Vorgehen.

Für das Bauvorhaben werden eine Reihe von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, die geeignet sind den Kompensationsbedarf zu reduzieren. Die nachfolgende Tabelle führt die Maßnahmen auf und begründet deren Anrechenbarkeit. Es wird eine Reduktion von 10 % angesetzt.

Tabelle 6: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Reduktion des Ausgleichsbedarfs

| Planungsfaktor | Begründung | Sicherung |
|--|--|--|
| Durchgrünung des Geltungsbereichs durch Pflanzgebote: mind. 1 hochstämmiger Laubbaum je angefangener 350 m ² Grundstücksfläche. | Die Laubbaumhochstämmen stellen ein bereicherndes Biotopelement dar mit umfassenden Wohlfahrtswirkungen für alle Schutzgüter: Staub- und Schadstoffbindung, Wasserrückhaltung, Habitate für Gehölzbrüter u. a. | Grünordnerische Festsetzung im Bebauungsplan |
| Das auf Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser bzw. zur Gartennutzung genutzt werden. Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Freianlage für Stellplätze, Fußwege, Hoffläche etc. | Sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Wasser Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge | Festsetzung im Bebauungsplan |
| Summe (max. 20 %) | | 10 % |
| Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (WP) abzgl. 10 % | | <u>21.054 WP</u> |

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan „Seeleite I und II“ ergibt sich unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein **naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf von 21.054 Wertpunkten**.

6.3.2 Naturschutzfachliche Kompensation

Als Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) für den Feldhamster im Rahmen des Artenschutzes wird eine intensiv genutzte Ackerfläche auf mind. 15.064 m² in einen extensiv bewirtschafteten Acker mit einer höheren ökologischen Wertigkeit umgewandelt. Diese Maßnahme kann aufgrund der Multifunktionalität zusätzlich bei der naturschutzfachlichen Bilanzierung mit angerechnet werden. Dies gilt für den Blüh- und extensiven Getreidestreifen, da hier eine deutlich erhöhte Biodiversität und Extensivierung der Landnutzung einstellt.

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich nach BayKompV können daher 2/3 der Fläche der Artenschutzmaßnahme angerechnet werden. Ausgenommen ist nur der Anteil an Luzerne. Die Aufwertung für alle übrigen Anteile beträgt 2 Wertpunkte (WP) von Intensiv bewirtschafteter Acker ohne Segetalvegetation (A11 - 2 WP) zu Bewirtschafteter Acker mit Segetalvegetation (A12 – 4 WP).

Die Wirkung der Maßnahme auf alle weiteren beeinträchtigten Schutzgütern ist unten aufgeführt.

Da alle betroffenen Biotop- und Nutzungstypen eine geringe Wertigkeit haben, wurde zur besseren Differenzierung der tatsächliche Wert nach Biotopwertliste (BayKompV) veranschlagt. Ebenso wurde mit der Ausgleichsfläche verfahren.

6.3.3 Gesamtbilanz Eingriff / Ausgleich

Als artenschutzrechtliche Kompensation müssen 15.064 m² feldhamsterfördernd bewirtschaftet werden. Anrechenbar für den naturschutzfachlichen Ausgleich sind 2/3 der Fläche also 10.043 m². Es verbleibt ein geringes Defizit von 968 Wertpunkten (siehe Tabelle).

Es wird vorgeschlagen, die Fläche um 726 m² zu vergrößern. Wenn auch hier 2/3 (484 m²) angerechnet werden, wird das Defizit vollumfänglich ausgeglichen. **Die Gesamtflächengröße beträgt dann mindestens 15.790 m².** Aktuell werden bereits 15.900 m² entsprechend bewirtschaftet, so das Erfordernis erfüllt ist (s. Darstellung der bestehenden Hamsterausgleichsflächen der Gemeinde Unterpleichfeld, vom 27.09.2024 im Anhang).

Insgesamt ergeben die Berechnungen zur Eingriffs-Ausgleichsbilanz folgendes Ergebnis:

Tabelle 7: Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

| Maßnahme | Ausgangszustand Biotop- und Nutzungstyp | WP | Prognosezustand Biotop- Nutzungstyp | und WP | Auf- wer- tung | Fläche (m ²) | Komp- umfang (WP) |
|---|--|----|---|-----------|----------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Feldhamster: Extensive Ackerbewirt- schaftung | Intensiv bewirtschaf- tete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation [A11] | 2 | Bewirtschaftete Äcker mit standorttypischer Segetalvegetation [A12] | 4 | 2 | 10.043 | 20.086 |
| Naturschutzfachlicher Kompensationsbedarf gemäß Tabelle 6 | | | | | | | 21.054 |
| Verbleibendes Defizit | | | | | | | -968 |
| Ergänzte Fläche | Intensivacker [A11] | 2 | Acker mit Segetalvegetation [A12] | 4 | 2 | 484 | 968 |
| Kompensationserfordernis erfüllt – es besteht kein Defizit | | | | | | | 0 |

Es ergibt sich für die Gesamtfläche eine relative Aufwertung um 21.054 Wertpunkte, so dass das Kompensationserfordernis rechnerisch erfüllt wird.

6.3.4 Wirkung der Kompensationsmaßnahme

Die Maßnahme wirkt sich wie folgt auf die Schutzgüter aus:

- Schaffung von Lebensräumen für Feldvögel, Feldhamster und andere Kleinsäuger sowie für zahlreiche Insektenarten, Erhöhung der Biodiversität.
- Kompensation Schutzgut Boden – Regeneration des natürlichen Bodengefüges, Verminderung von stofflichen Einträgen, Verbesserung der Wasserhaltekapazität durch Anteilen von mehrjährigen Kulturen.
- Kompensation Schutzgut Fläche – Reduktion der Flächeninanspruchnahme durch multifunktionalem Ausgleich (Arten- und Naturschutz)
- Kompensation Schutzgut Wasser – Verminderung des Oberflächenabflusses, Verbesserung der Rückhalte- und Speicherfunktion, Verbesserung der Wasserhaltekapazität durch Anteilen von mehrjährigen Kulturen.

- Kompensation Schutzgut Klima/Luft – Verbesserung der Filterwirkung von Luftschadstoffen und Feinstäuben durch Anteile von mehrjährigen Kulturen.
- Kompensation Schutzgut Mensch / Landschaftsbild – Optische Bereicherung des Landschaftsbildes durch blütenreiche Ansaat (Blühbrache) und Erhöhung der Biodiversität in der Agrarlandschaft.

Die Maßnahme ist daher funktional geeignet die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu kompensieren.

7 Prüfung vom Planungsalternativen

Der Geltungsbereich grenzt an bestehende Wohngebiete an, so dass sich eine gleichwertige Nutzung fortsetzt. Vom Vorhaben betroffen sind geringwertige Biotopstrukturen (Acker), der aber einen wertvollen Lebensraum für den europarechtlich geschützten Feldhamster darstellt

Die beschriebenen erheblichen Auswirkungen auf abiotische Schutzgüter, insbesondere auf Boden (Versiegelung) und Fläche (Flächeninanspruchnahme) würden in ähnlicher Form auch an anderen Standorten zum Tragen kommen.

Die artenschutzrechtliche Betroffenheit des Feldhamsters ist ebenfalls auch bei anderen Standorten nicht zu vermeiden, da die gesamte Umgebung der Ortslagen Burggrumbach und Unterpleichfeld als gleichwertiger Lebensraum der Art einzustufen ist.

Räumliche Alternativen zum Plangebiet mit deutlich geringeren Umweltauswirkungen sind i Gemeindegebiet nicht vorhanden. Der Standort ist einer baulichen Erweiterung in die freie Landschaft hinein vorzuziehen.

8 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Überwachung des Eingriffs - unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen

Nach Erschließung des Baugrundstücks und im Laufe der Bebauung ist zu prüfen, ob zusätzliche, durch die Bautätigkeit hervorgerufene und nicht prognostizierte Beeinträchtigungen zu verzeichnen sind. Falls im Rahmen dieser Kontrollen festgestellt wird, dass die Beeinträchtigung der Schutzgüter über das im Umweltbericht prognostizierte Maße hinaus erfolgte, werden unverzüglich Abhilfemaßnahmen, z. B. in Form zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen, eingeleitet.

Erfolgskontrolle der artenschutzrechtlichen FCS-Maßnahme

Durch ein Monitoring ist zu belegen, dass die angestrebte mindestens dreifach erhöhte Baudichte im Vergleich zu herkömmlich bewirtschafteten, fachgutachterlich ausgewählten Referenzflächen erreicht wird. Es muss belegt werden, ob das Ziel der Ausgleichsmaßnahme erfüllt wird.

Entsprechende Erfolgskontrollen sind im zweiten, fünften und achten Jahr nach Einrichtung der Kompensationsfläche bzw. Umsiedlung der Feldhamster Erfolgskontrollen durch ein Fachbüro durchzuführen, zu dokumentieren und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde vorzulegen, sowie der höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Unterfranken zur Kenntnisnahme zu übersenden. Ein erstes Monitoring erfolgte 2021, bei dem eine Baudichte von 4,58 Bauen pro ha ermittelt wurde, während auf den Referenzflächen kein Feldhamster erfasst wurde. Die nächste Kartierung ist für 2024 vorgesehen.

Werden die Zielvorgaben nicht erreicht, so sind die Maßnahmen nachzubessern und eine Fortführung der Erfolgskontrolluntersuchungen für jeweils weitere drei Jahre zu veranlassen, bis die Zielvorgaben erreicht werden. Der zeitliche Abstand der Kontrolluntersuchungen wird dabei nach den jeweiligen Erfordernissen festgelegt. Die Dokumentation der Erfolgskontrolle ist bis zum 31. Oktober eines jeden Jahres vorzulegen.

Können die Zielvorgaben trotz Nachbesserung weiterhin nicht erreicht werden, ist die weitere Vorgehensweise in Rücksprache mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde sowie der höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Unterfranken festzulegen. Dies können weitere Veränderungen der Maßnahmen auf der gleichen Fläche sein, die Vergrößerung der Fläche, Änderungen im Modus der Kontrolluntersuchungen oder kann aber auch die Verlegung der Maßnahme auf ein anderes Grundstück zur Folge haben.

9 Allgemeine verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Unterpleichfeld stellt einen Bebauungsplan für zwei Allgemeine Wohngebiet „Seeleite I und II“ auf. Der aus zwei Teilflächen bestehende Geltungsbereich am Nordrand der Ortslage burggrumbach und Unterpleichfeld hat einen Umgriff von insgesamt 32.658 m². Vor Baubeginn bestand der Geltungsbereich aus intensiv genutzten Ackerflächen, einem Spielplatz mit mittelaltem Baumbestand sowie vorhandenen Wirtschaftswege. Das Areal liegt in Nachbarschaft zu vorhandenen Wohngebieten. Im Norden und Nordosten grenzen ausgedehnte Felder an.

9.1 Artenschutz

Von dem Vorhaben sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Feldhamsters als Tierart des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aufgrund mehrerer Nachweise innerhalb des Geltungsbereichs betroffen. Das Vorhaben verursacht einen Flächenverlust von Lebensstätte des Feldhamsters (Schädigung von Fund Ruhestätten) sowie ein erhöhtes Tötungsrisiko, das mit einer Umsiedlung von Individuen einhergeht. Das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG muss angenommen werden. Daher wird eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG erforderlich, die am 14.02.2019 von der Regierung von Unterfranken erteilt wurde.

Durch eine Kompensationsmaßnahme in Form einer feldhamsterfördernden Bewirtschaftung auf 50 % der betroffenen Ackerfläche kann jedoch eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen verhindert werden. Von der Maßnahme profitieren auch die potenziell betroffenen Feldvögel.

Für alle übrigen europarechtlich geschützten Tier- und Vogelarten kann eine Betroffenheit aufgrund dieses Vorhabens am Rand der Ortslage ausgeschlossen werden.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die zu betrachtenden Schutzgüter haben überwiegend eine geringe ökologische Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Einzig das Schutzgut „Boden“ mit der sehr hohen natürlichen Ertragsfunktion (Lößboden mit Ackerzahl über 80) erreicht gemäß dem Leitfanden eine mittlere ökologische Bedeutung).

Die Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und der vollständigen Versiegelung im Bereich der Zufahrt stellt einen erheblichen Eingriff dar.

Die Prüfung der Beeinträchtigungswirkungen ergibt, dass es grundsätzlich möglich ist, die Eingriffsfolgen mithilfe von Minderungs- und Vermeidungsbemühungen sowie Kompensationsmaßnahmen auszugleichen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

9.3 Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung

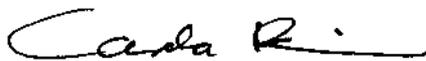
Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen.

Tabelle 8: Ergebnisse der Umweltprüfung in Bezug auf die Schutzgüter

| Schutzgut | Bestand | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Kompensation | Erheblichkeit verbleibender Umweltauswirkungen |
|---|---|---|--|
| Boden / Fläche | Landwirtschaftlich hochwertiger Boden Bisher unverbauter Fläche Anthropogen beeinflusst durch landwirtschaftliche Nutzung | Vermeidung durch Bauflächenbeschränkung Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasser Kompensationsmaßnahmen: multifunktionale Kompensation durch Extensivierung | Mittlere Erheblichkeit der unvermeidbaren Auswirkungen: Verlust ertragreicher Ackerboden |
| Wasser | Keine Oberflächengewässer Geringe Grundwasserneubildungsrate | Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasser Behandlung des Oberflächenwassers Kompensationsmaßnahmen: multifunktionale Kompensation durch Extensivierung | Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten |
| Luft / Klima | Acker ohne besondere klimatische Funktion | Grünordnerische Festsetzungen Empfehlung von Dachbegrünung Kompensationsmaßnahmen: multifunktionale Kompensation durch Extensivierung | Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten |
| Arten / Biotope | Acker, Graswege und Grünfläche mit Baubestand Lebensraum des vom Aussterben bedrohten Feldhamsters | Baufeldräumung unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumansprüche von Feldhamster und Feldvögel Kompensationsmaßnahme – multifunktionale Kompensation Vermeidung durch Verwendung von nachhaltiger und insektenfreundlicher Beleuchtung Grünordnerische Festsetzungen: Pflanzgebot Empfehlung: Dachbegrünung und gärtnerische Gestaltung | Keine erheblichen Auswirkungen auf Vegetation und Biotope zu erwarten Lebensraumverlust Feldhamster kann kompensiert werden, so dass der Erhaltungszustand der Population erhalten bleibt |
| Landschaftsbild / Erholungseignung | Keine prägenden Elemente vorhanden Keine Wander- oder Radwege vorhanden Räumliche Fortsetzung der vorhandenen Nutzung | Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen Grünordnerische Festsetzungen Kompensationsmaßnahmen: multifunktionale Kompensation durch Extensivierung | Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten |

| Schutzgut | Bestand | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Kompensation | Erheblichkeit verbleibender Umweltauswirkungen |
|----------------------------|---|--|---|
| Mensch | Ortsrand: bestehendes Wohngebiet Nutzung von Spaziergängen | Grünordnerische Festsetzungen Kompensationsmaßnahme mit multifunktionalem Ansatz | Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten |
| Kultur- / Sachgüter | Bodendenkmäler im Umfeld vorhanden. | Archäologische Untersuchungen vor Baubeginn Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkschutz | Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten |

Würzburg, 30.09.2024



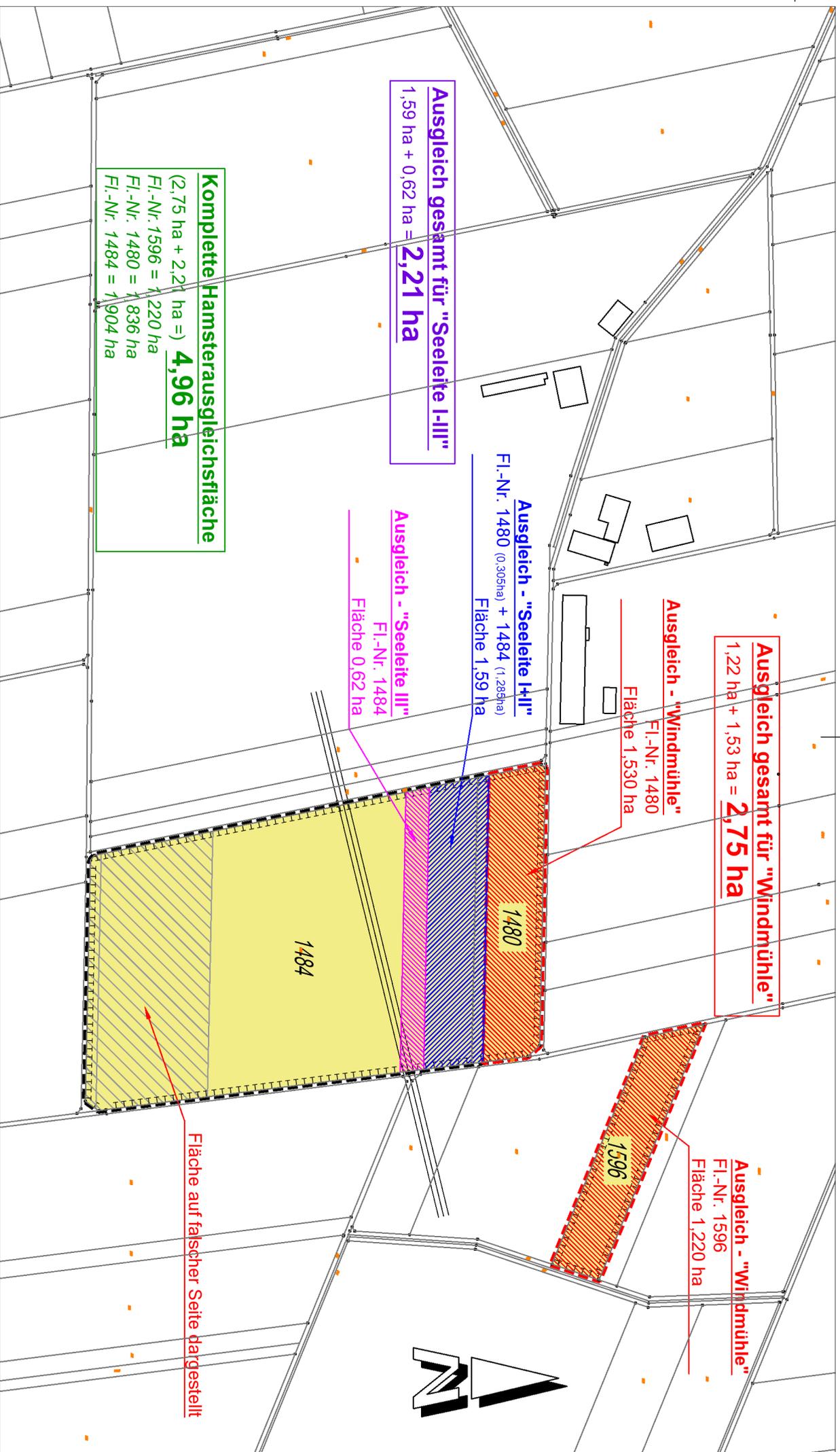
(Dipl.-Ing. Carola Rein)

10 Gesetze / Literatur

- BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- BAYERISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (BayDSchG): in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist.
- BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT und BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Hrsg.) (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Augsburg. 66 S.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2016): Rote Liste und Liste der Brutvögel Bayerns. Augsburg. 84 S.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2017): Rote Liste und kommentierte Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Bayerns. Augsburg. 30 S.
- BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg., 2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band1: Wirbeltiere. – Naturschutz und Biologische Vielfalt, 70 (1), Bonn – Bad Godesberg, 386 S.
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2013): Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV. - <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/>
- BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG (BArtSchV) –Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.
- BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG)- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- IMS (2018): Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP). – Fassung mit Stand 08/2018.
- LfU Bayern (2013): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bei der Vorhabenzulassung – Internet-Arbeitshilfe. - <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/index.htm>.
- RICHTLINIE 79/409/EWG DES RATES vom 02. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie); ABl. Nr. L 103 vom 25.04.1979, zuletzt geändert durch die Richtlinie des Rates 91/244/EWG vom 08.05.1991 (Abl. Nr. 115).
- RICHTLINIE DES RATES 92/43/EWG vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie); ABl. Nr. L 206 vom 22.07.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013.
- RICHTLINIE 97/62/EG DES RATES vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. – Amtsblatt Nr. L 305/42 vom 08.11.1997.
- RICHTLINIE 2009/147/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) – Amtsblatt der Europäischen Union (Abl. L 20 vom 26.1.2010, S. 7) vom 26.01.2010, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013.

Anhang: Karte „Bestehende Hamsterausgleichsflächen“, Gemeinde Unterpleichfeld, 27.09.2024

Bestehende Hamsterausgleichsflächen



| | | | | | |
|--------------------------------------|--------------------|---|--|--|-----------------|
| gezeichnet 27.09.24/BK | Maßstab M 1:500 |  | Gemeinde Unterpleichfeld Kirchstraße 14 · 97294 Unterpleichfeld gemeinde@unterpleichfeld.bayern.de | Tel: 09367 9080 - 40 Fax: 09367 9080 - 99 www.unterpleichfeld.de | Blatt-Nr. 01 |
| Projekt: Hamsterausgleichsflächen | | | Bauteil: "Seeleite I-III" / "Windmühle" | | |