

Gemeinde Estenfeld
Landkreis Würzburg

Umweltbericht

zur
Aufstellung des Bebauungsplans
„Alte Gärtnerei“



BayernAtlas, 10.08.2023

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Beschreibung der Planung	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	3
1.3	Raumordnung und Landesplanung.....	3
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	4
2.1	Schutzgut Boden.....	4
2.2	Schutzgut Wasser	4
2.3	Schutzgut Klima und Luft.....	5
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	5
2.5	Schutzgut Mensch	8
2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	9
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	9
3	Alternative Planungsmöglichkeiten	10
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	10
5	Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung oder Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	10
6	Ermittlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen	11
7	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	15
8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	15
9	Allgemeine verständliche Zusammenfassung	15
	Quellenverzeichnis.....	17
	Gesetzliche Grundlagen	17

1 Einleitung

1.1 Beschreibung der Planung

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits dargestellt, beabsichtigt die Gemeinde Estenfeld für den Gemeindeteil Estenfeld im Zentrum der bestehenden Siedlungsbebauung auf einer nicht genutzten, beziehungsweise nur teilgenutzten Fläche die Schaffung eines reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 BauNVO. Umfang und Art der Bebauung ist den Beschreibungen der Begründung zu entnehmen.

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

Neben den allgemeinen gültigen Gesetzen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung und der Abfall- und Wassergesetzgebung sind die Vorgaben des Regionalplanes für die Region Würzburg (2) und des Flächennutzungsplanes maßgeblich.

1.3 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Estenfeld liegt laut Landesentwicklungsprogramm des Landes Bayern (LEP 2020) im Verdichtungsraum rund um das Regionalzentrum Würzburg. Der Regionalplan der Region Würzburg (2) fordert für den Verdichtungsraum eine weitere Stärkung der Gesamtentwicklung und soll als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt dienen. Entsprechend ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken und eine Reduzierung der versiegelten Flächen anzustreben. Hier schließt sich auch die Forderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, der verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen. Zu diesem Zweck ist der Versiegelungsgrad auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Dennoch ist eine angemessene Siedlungsentwicklung anzustreben und zur Stärkung der Verdichtungsräume beizutragen.

Durch die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanaufstellung kann das Gebiet nachhaltig überplant werden.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Zur Gewährleistung einer nachhaltigen Regionalentwicklung sollen die natürlichen Ressourcen und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in allen Regionsteilen gesichert und möglichst verbessert werden (Festlegungen A I 4Z Satz 1 und A II 1.1.2 Satz 1 Regionalplan 2). Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung brachliegender oder mindergenutzter Gebiete im Innenbereich durchgeführt werden. In den zentralen Orten der Region ist eine höhere Siedlungsdichte anzustreben (Festlegungen B II 3.3 Satz 4, B I 1 5.1 Abs. 2 Regionalplan 2).

Ein entsprechender Bedarfsnachweis wird in der Begründung geführt.

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Mainfränkischen Platten. Der Untergrund besteht fast durchweg aus Parabraunerde aus grusführendem Schluff bis Ton (Sedimentgestein). Darunter befindet sich fast ausschließlich Kalkgestein.

Der Landschaftsraum gehört zum Hydrogeologischen Großraum West- und süddeutsches Schichtstufen- und Bruchschollenland und im Raum Süddeutscher Buntsandstein und Muschelkalk.

Auswirkungen:

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Bebauung (GRZ 0,6) werden ca. 60 % der Fläche dauerhaft versiegelt. Durch die Wohnungsnutzung entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört die Beschränkung des Versiegelungsgrades bei der Bebauung und Gestaltung der übrigen Freiflächen auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß sowie die Festsetzung von Grünflächen und Pflanzpflichten.

Ergebnis:

Es sind aufgrund der Versiegelung und Veränderung des Untergrundes Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.2 Schutzgut Wasser

Die natürliche Entwässerung erfolgt derzeit zum tiefsten Punkt, dieser liegt in der süd-südöstlichen Ecke des Plangebietes. Das Wasser folgt dem Geländeverlauf und versickert oberflächlich.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der räumliche Geltungsbereich berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung, kein Heilquellenschutzgebiet und kein Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiet. Außerdem liegt das geplante Gebiet nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets.

Auswirkungen:

Die wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bestehen im Verlust der versickerungsaktiven Bodenoberfläche und der natürlichen Grundwasserneubildungsrate. Die quantitative Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate kann durch

Minimierungsmaßnahmen sowie die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück reduziert werden. Eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers ist bei der geplanten Nutzung angesichts der bestehenden Belastungen nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

2.3 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima in Estenfeld ist kontinental geprägt und als mild-gemäßigt mit einer mittleren Jahresmitteltemperatur von ca. 8-10 °C zu beschreiben. Die naturräumliche Untereinheit Gäuplatten im Maindreieck ist eines der trockensten und zugleich sommerwärmsten Gebiete mit einem Jahresniederschlag von 450 bis 550 mm. Die vorwiegende Windrichtung ist West bis Südwest, was durch die Ausrichtung des Maintals noch verstärkt wird.

Auswirkungen:

Die Flächen sind von geringer lokalklimatischer Bedeutung, da sie sich weder in unmittelbarer Nähe von Luftaustauschbahnen noch von siedlungsklimatisch relevanten Kaltluftammel- bzw. entstehungsgebieten befinden. Der Geltungsbereich befindet sich im Anschluss an die bestehende Bebauung.

Ergebnis:

Die lokalklimatischen Auswirkungen sind von geringer Erheblichkeit.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Genauere Aussagen zum Bestand der Tierwelt liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Da es sich um Flächen mitten in der Siedlungsbebauung bzw. nicht genutzte Brachflächen innerhalb von Estenfeld handelt, mit potenziell geeigneten Strukturen für Vögel und Fledermäuse wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Deren Ergebnis ergab, dass im Geltungsbereich potentielle Lebensräume für Vogel- als auch Fledermausarten möglich sind.

Es ist mit Vorkommen von Tierarten der Siedlungsbebauung zu rechnen. Vorkommen geschützter Arten sind nicht nachgewiesen.

Es ist davon auszugehen, dass auf Flächen dieser Ausprägung vor allem in den leerstehenden Gebäuden Fledermäuse vorkommen können.

Darüber hinaus werden im Zusammenhang mit Abbrucharbeiten artenschutzrechtliche Festsetzungen getroffen: Der Rückbau der Gebäude sollte unter Berücksichtigung folgender Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen stattfinden.

- Durchführen der Rückbauarbeiten zur Aktivitätsphase der Fledermäuse, zwischen April und September
- Abdecken der Dachschindel der Gebäude 2-3 Tage vor Beginn des Rückbaus

- Entfernen des Rotschwanz-Nests vor Beginn der Brutperiode (vor März), regelmäßige Kontrolle auf neuangelegte Nester, welche vor Beginn der Brutaktivität entfernt werden.

Die potentielle natürliche Vegetation, d.h. das Klimaxstadium der natürlichen Vegetationsentwicklung, das sich nach Beendigung der Nutzung einstellt, bildet hier:

Waldmeister-Buchenwald im Wechsel mit Waldgersten-Buchenwald

Die potentiellen natürlichen Vegetationsgesellschaften geben Hinweise auf die standortgerechte Auswahl an Gehölzen bei Pflanzmaßnahmen.

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der PLÖG GbR erfassten Resultate bilden einen wesentlichen Teil der relevanten Planungsdokumente. Die durch diese Erkenntnisse getroffenen Maßnahmen sollen sowohl Risiken vermeiden als auch die fortlaufende ökologische Funktionalität sicherstellen. Weiterführende Informationen finden Sie im genannten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungsbericht.

Folgende Vorkehrungen werden durchgeführt, um Gefährdungen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen und die kontinuierliche ökologische Funktionalität zu sichern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der im Folgenden aufgeführten Vorkehrungen.

Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung

V1: Beantragen einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung i.S.v. § 45 Abs 7 Nr. 5 BNatSchG

Aufgrund der Struktur der zum Rückbau vorgesehenen Gebäude (inkl. Keller) ist es nicht möglich, die Anwesenheit von Einzelindividuen zum Zeitpunkt des Abrisses hinreichend auszuschließen. Daher soll, unter Einbezug der im Weiteren beschriebenen Schutzmaßnahmen, ein artenschutzrechtlicher Ausnahmeantrag gestellt werden.

V2: Aufhängen von Fledermauskästen

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Nahumfelds des Geltungsbereichs als potenzielle Fledermauslebensstätte sollten auf dem gegenüberliegenden Grundstück (FlSt. 3877) insgesamt 8 Fledermauskästen (4 Spaltenquartiere und 4 Höhlenquartiere) an den Gärtnerei- und Wohngebäuden des Besitzers aufgehängt werden.

V3: Artschonender Rückbau der Gebäude

Der Rückbau der Gebäude sollte unter Berücksichtigung folgender Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen stattfinden:

- Durchführen der Rückbauarbeiten zur Aktivitätsphase der Fledermäuse, zwischen April und September

Schulung mindestens eines Teils der Arbeiter im Umgang mit Fledermausfunden, Erstellen eines Notfallplans

Händisches Entfernen der in den Gebäuden gelagerten Materialien und Geräten unter Beachtung potenziell anwesender Fledermäuse

- Abdecken der Dachschindel der Gebäude 2-3 Tage vor Beginn des Rückbaus
- Entfernen des Rotschwanz-Nests vor Beginn der Brutperiode (vor März), regelmäßige Kontrolle auf neuangelegte Nester, welche vor Beginn der Brutaktivität entfernt werden.

V4: Integration von dauerhaften Fledermausquartieren in die neuen Gebäude

An den neu errichteten Gebäuden sollten Quartiere für Fledermäuse geschaffen werden. Die Art, Ausgestaltung und Anzahl soll vor Beginn der Bauarbeiten mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und dem beauftragten Architekten abgestimmt werden. Diese können beinhalten:

- Gestaltung eines Teiles des Dachstuhls für Fledermäuse (inkl. Einflugmöglichkeiten)
- Einbau künstlicher Quartierstrukturen in das Mauerwerk („Fledermaus-Einbausteine“)
- Anbringen künstlicher Fledermausquartiere an die Gebäudefassaden
- Ebenfalls abzustimmen ist eine fledermausgeeignete Außenbeleuchtung der neu errichteten Gebäude (warmweißes bis Bernsteinfarbenes Licht, Abstrahlungswinkel nur unterhalb der Horizontale)

Auswirkungen:

Die Bestandsfläche wird gegenwärtig nicht beziehungsweise als Abstell- und Lagerfläche genutzt, wobei die vorhandene Vegetation durch menschliche Nutzung geprägt ist. Auswirkungen auf die Pflanzenwelt sind von geringer Erheblichkeit.

Da Ausgleichsflächen vorgesehen sind, wird der Lebensraum vorhandener Tierarten somit aufgewertet. Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind von geringer Erheblichkeit und werden durch oben gelistete Vermeidungsmaßnahmen zur schonenden Bauausführung zusätzlich unterstützt.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind insgesamt von mittlerer Erheblichkeit.

2.5 Schutzgut Mensch

Erholung

Die Flächen des Plangebiets sind aufgrund ihrer nicht vorhandenen Nutzung und dem unwegsamen Zugang, sowie Nähe zur bestehenden Besiedlung von geringer Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Auswirkungen:

Während der Bauzeit können Anwohner durch Baulärm und Erschütterungen beeinträchtigt werden, sodass ihre Erholungsnutzung gestört ist. Diese Störungen sind allerdings zeitlich begrenzt und werden daher als gering bewertet.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind von geringer Erheblichkeit.

Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Zentrum der bestehenden Siedlungsbebauung von Estenfeld. Im Norden, Süden und Westen grenzt die Wohnbebauung an, östlich die Zubringerstraße Riemenschneiderstraße.

Das Plangebiet grenzen Wohnbebauungen an, nur östlich gegenüber des Planungsgebietes liegt die Gärtnerei Wolz. Mit daraus resultierenden geringen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere Gärtnereiarbeiten muss gerechnet werden. Immissionsschutzrechtliche Belange im Zusammenhang mit der verfahrensgegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“ bestehen zwar aufgrund der umliegenden Wohnbebauung bedingt, sind jedoch aufgrund der ländlichen Prägung sowie der Ortslage zu erwarten und hinzunehmen.

Die Würzburgerstraße verläuft etwa 300 m nördlich des Plangebiets. Auswirkungen sind hier aufgrund der Entfernung und der vorhandenen Wohnbebauung dazwischen nicht zu erwarten.

Auswirkungen:

Bei der Ausweisung von Bauflächen im Ortszentrum eines Verdichtungsraumes ist die Nachbarschaft zu Wohnbebauungen und Betrieben zwangsläufig gegeben.

Die daraus resultierenden Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen, besonders zu Tageszeiten, sind hinzunehmen.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind von geringer Erheblichkeit.

2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Landschafts- und Ortsbild des Geltungsbereichs wird geprägt durch:

- die im Süden, Westen und Norden angrenzende Wohnbebauung
- die östlich gelegene Riemenschneiderstraße und die Gärtnerei Wolz

Die Fläche selbst ist aufgrund ihrer intensiven Wohnbebauung von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild. Es kommt durch eine Bebauung zu einer geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Aufgrund des direkten Anschlusses an die bestehende Bebauung bestehen kaum Auswirkungen auf das Ortsbild.

Auswirkungen:

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch entsprechende Bebauungsmaßnahmen stark gemindert.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sind von geringer Erheblichkeit.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es befinden sich keine Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles im Geltungsbereich. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Im Geltungsbereich liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor.

Im weiteren Umgriff befindet sich die katholische Pfarrkirche St. Mauritius, Baudenkmal D-6-79-130-32, sowie das Bodendenkmal D-6-6126-0025.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Bereich des Bebauungsplans oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.

Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

Auswirkungen:

Der Bauherr hält sich bei der verbindlichen Bauleitplanung an die Vorgaben des Denkmalschutzes.

Ergebnis:

Es gibt keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund einer vorrangigen Innenentwicklung und der Nutzung bestehender Baulücken bzw. Brachflächen innerhalb der Siedlungsgebiete versuchte die Gemeinde Estenfeld Flächen zu revitalisieren, nachzuverdichten sowie Baulücken zu schließen. Deshalb ist diese Baugebiet die priorisierte Planungsoption mit Vorrang vor jeglicher Versiegelung an den Ortsrändern von Estenfeld.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Strukturen erhalten und die Fläche wird weiterhin brach liegen. Landschaftsbild, Wasser- und Bodenhaushalt werden weiter nicht über das bisherige Maß hinaus beeinträchtigt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung legt nahe, dass Auswirkungen auf die Tierwelt durchaus vorhanden sein könnten, weshalb bei Nichtdurchführung eine Erhaltung der Tierwelt realistisch ist.

5 Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung oder Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung. Die notwendigen Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurden vorgenommen. Einzelheiten gehen aus der Planzeichnung und den textlichen Ausführungen hervor.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, ist nicht begründet. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt.

Der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung sind eine Begründung zur Grünordnung sowie ein Umweltbericht beigelegt, deren Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist. Außerdem enthalten die Planunterlagen eine Ausgleichsberechnung.

§ 1a Abs. 2 BauGB verpflichtet die Nachverdichtung und damit die Innenentwicklung zu priorisieren, weshalb im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanaufstellung darauf geachtet wurde, den Versiegelungsgrad so gering als möglich zu halten, aber trotzdem vergleichsweise vielen Menschen eine Möglichkeit bietet, in Estenfeld ansässig zu werden.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs sind vorwiegend außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplans vorgesehen und festgesetzt.

Mit folgenden Maßnahmen werden Gefährdungen lokaler Populationen gemindert bzw. vermieden sowie Eingriffswirkungen auf den Naturhaushalt gemindert:

- Für Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden
- Minimierung der Versiegelung
- Für das private Grundstück werden Pflanzpflichten festgesetzt
- Ansaat von bienenfreundlichem Saatgut

Bei den Pflanzgeboten wird ausschließlich auf eine standortheimische Pflanzenauswahl gedrungen, um heimischer Flora und Fauna günstigere Lebensbedingungen zu ermöglichen.

6 Ermittlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

Bewertung der Eingriffsfläche

Es handelt sich bei der Eingriffsfläche der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan-aufstellung um eine Ackerfläche südlich von Estenfeld, die bisher landwirtschaftlich genutzt wird.

Bewertung des Eingriffs

Kategorie	Flächengröße in m ²
A II	748,70
A I	3854,50

Die Eingriffsfläche wird der Eingriffskategorie Typ A zugeordnet.

(WR GRZ = 0,6, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

Die Eingriffswirkungen werden gemindert durch:

- Verwendung von ausschließlich standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen für Bepflanzungen
- Minimierung der Versiegelung
- Für das private Grundstück werden Pflanzpflichten festgesetzt
- Ansaat von bienenfreundlichem Saatgut

Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs

Der Eingriffsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 7.830 m² (inkl. Ausgleichsflächen).

Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Berechnung des Ausgleichsbedarfs (Anlage 1):

Bestandsflächen	Flächengröße in m ²	Eingriff GB > 0,35	Kategorisierung
Bauminseln, Feldgehölze (WR I)	748,70	A	II
Brachfläche (< 5 Jahre alt), ehemaliger Erwerbsgartenbau	3854,50	A	I

Begründet durch den Anteil von Versiegelungsfaktoren und von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

Kategorie	mögl. Faktor	Flächengröße in m ²	Faktor	Flächenbedarf in m ²
Kategorie A II	0,8 - 1,0	749	1	748,7
Kategorie A I	0,3 - 0,6	3.855	0,5	1.927,25
Gesamt:				2.675,95

Nachweis des Ausgleichs (Anlage 1)

Mit der Ausgleichsmaßnahme werden die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktion des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie ihre Wechselbeziehungen naturschutzrechtlich ausgeglichen. Sie sind als Ausgleichsmaßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Durch die Wahl des Standorts für die Ausgleichsfläche werden keine agrarstrukturellen Belange betroffen.

Maßnahmen zum Ausgleich sind außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen und festgesetzt und werden dem Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ zugeordnet.

Ausgleichsfläche	Flächengröße in m ²	Faktor	anrechenbare Fläche in m ²
EXTERN A1, Fl.Nr. 5490	3.227,00	1	3.227,00
gesamt:			3.227,00
abzgl. Bedarf			2.675,95
Rest:			551,05

Ausgleichsfläche, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“ festgesetzt ist:

Ausgleichsmaßnahme „Streuobstwiese“ (Fl.Nr. 5490; Gemarkung Estenfeld):

Bestand: Ackerland

Entwicklungsziele:

- Entwicklung eines Schmetterlings- und Wildbienensaums
- Pflanzung einer freiwachsenden Landschaftshecke
- Pflanzung hochstämmiger, lokaltypischer Obstbäume

Maßnahmen:

- Ansaat der entstehenden Wiesenflächen mit Regio-Saatgutmischung für Schmetterlings- und Wildbienensaum (Herkunftsregion 11/ Produktionsraum 7 (90 % Blumen/ 10 % Gräser)), Saatgut als Breitsand mit max. 2 g/m²
- Pflanzung einer 3-4 zelligen, freiwachsenden Landschaftshecke entsprechend dem Pflanzenschema (Artenauswahl entsprechend Auswahlliste)
- Pflanzung von hochstämmigen, lokaltypischen Obstbäumen, entsprechend Auswahlliste
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz

- In den ersten drei Entwicklungsjahren 2-malige Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt ab Ende Juli in Teilflächen, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September, Erhalt von jährlich alternierenden Brachestreifen auf 1/3 der Fläche. Mahd dieser Streifen bei Beginn der Vegetationsperiode mit Mähgutabfuhr. Danach jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab September, Erhalt von jährlich alternierenden Brachestreifen auf 1/3 der Fläche. Mahd dieser Streifen bei Beginn der Vegetationsperiode mit Mähgutabfuhr.
- Die Hecken sind nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar durch fachgerechtes, abschnittsweises (Aufbau einer Hecke mit den Altersstufen zwischen 6 und 20 Jahren) auf den Stock setzen zu pflegen, Überhälter (seltene Bäume, Wildobst, Obstbäume) in den Hecken belassen, Heckensäume abschnittsweise alle 1-3 Jahre mähen, einzelne Abschnitte je nach Heckenlänge 10-20 m.

Festsetzungen zum Artenschutz:

V1: Beantragen einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung i.S.v. § 45 Abs 7 Nr. 5 BNatSchG

Aufgrund der Struktur der zum Rückbau vorgesehenen Gebäude (inkl. Keller) ist es nicht möglich, die Anwesenheit von Einzelindividuen zum Zeitpunkt des Abrisses hinreichend auszuschließen. Daher sollte, unter Einbezug der im Weiteren beschriebenen Schutzmaßnahmen, ein artenschutzrechtlicher Ausnahmeantrag gestellt werden.

V2: Aufhängen von Fledermauskästen

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Nahumfelds des Geltungsbereichs als potenzielle Fledermauslebensstätte sollten auf dem gegenüberliegenden Grundstück (FlSt. 3877) insgesamt 8 Fledermauskästen (4 Spaltenquartiere und 4 Höhlenquartiere) an den Gärtnerei- und Wohngebäuden des Besitzers aufgehängt werden.

V3: Artschonender Rückbau der Gebäude

Der Rückbau der Gebäude sollte unter Berücksichtigung folgender Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen stattfinden:

- Durchführen der Rückbauarbeiten zur Aktivitätsphase der Fledermause, zwischen April und September

Schulung mindestens eines Teils der Arbeiter im Umgang mit Fledermausfinden, Erstellen eines Notfallplans

Händisches Entfernen der in den Gebäuden gelagerten Materialien und Geräten unter Beachtung potenziell anwesender Fledermause

- Abdecken der Dachschindel der Gebäude 2-3 Tage vor Beginn des Rückbaus

- Entfernen des Rotschwanz-Nests vor Beginn der Brutperiode (vor März), regelmäßige Kontrolle auf neuangelegte Nester, welche vor Beginn der Brutaktivität entfernt werden.

V4: Integration von dauerhaften Fledermausquartieren in die neuen Gebäude

An den neu errichteten Gebäuden sollen Quartiere für Fledermäuse geschaffen werden. Die Art, Ausgestaltung und Anzahl sollte vor Beginn der Bauarbeiten mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und dem beauftragten Architekten abgestimmt werden. Diese können beinhalten:

- Gestaltung eines Teiles des Dachstuhls für Fledermäuse (inkl. Einflugmöglichkeiten)
- Einbau künstlicher Quartierstrukturen in das Mauerwerk („Fledermaus-Einbausteine“)
- Anbringen künstlicher Fledermausquartiere an die Gebäudefassaden
- Ebenfalls abzustimmen ist eine fledermausgeeignete Außenbeleuchtung der neu errichteten Gebäude (warmweißes bis Bernsteinfarbenes Licht, Abstrahlungswinkel nur unterhalb der Horizontale)

Der Ausgleichsbedarf wurde gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzende Fassung, 2003“ ermittelt.

Der notwendige Ausgleich wird auf Teilflächen der Fl.Nr. 5490 der Gemarkung Estenfeld erbracht.

Die Entwicklung ist durch eine fachgerechte Pflege zu gewährleisten. Es darf ausschließlich heimisches Pflanz- und Saatgut für die Ausgleichsfläche verwendet werden. Das zu verwendende Saatgut ist einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Herkunft ist mittels Lieferschein nachzuweisen.

Mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie den Ausgleichsmaßnahmen sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt, sowie die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen angewandt.

Abnahme interner Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme stehenden Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat der Eigentümer mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der Vegetationszeit und zwar Anfang Juni des folgenden Jahres zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffungen mit Protokoll erfolgt.

Vollzugsfristen

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten plangemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen.

7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Eingriffsregelung wurde gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzte Fassung, 2003“. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und die dreistufige Bewertung, sowie als Datenquelle, wurden der Flächennutzungsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Die genauen Bodenverhältnisse (Tragfähigkeit, Versickerungsfähigkeit) und Grundwasserabstand sollen bei der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben örtlich geprüft werden.

8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Potenziell erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Es wird im Rahmen der Überwachung darauf geachtet, dass die Pflanzmaßnahmen umgesetzt und keine anderen als die zulässigen Nutzungen ausgeübt werden.

9 Allgemeine verständliche Zusammenfassung

Um bedarfsgerecht neues Bauland zu schaffen, wird für einen Teilbereich des im Flächennutzungsplan dargestellten reinen Wohngebietes ein Bebauungsplan aufgestellt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch die Festsetzung einer Streuobstwiese mit landschaftlichen Hecken werden differenzierte Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen. Hierbei wird unterschieden, ob die Auswirkungen bau-, anlage- oder betriebsbedingt sind. Die jeweilige "Nr." in der Tabelle verweist auf die entsprechende Textstelle.

Schutzgut	Nr.	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)			
		baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	Ergebnis
Boden	2.1	●	●●	●	●●
Wasser	2.2	●	●	●	●
Klima/Luft	2.3	●	●	●	●
Tiere/ Pflanzen	2.4	●	●●	●●	●●
Mensch (Erholung)	2.5	●	●	●	●
Mensch (Immissionen)		●	●	●	●
Landschaft	2.6	●	●	●	●
Kultur-/ Sachgüter	2.7	-	-	-	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

- = starke Auswirkungen
- = mittlere Auswirkungen
- = geringe Auswirkungen
- = ohne Relevanz

Quellenverzeichnis

LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: Bayern-Atlas.

URL: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> (Abrufdatum 04.12.2023)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern.

URL: <https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/index.htm>

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2021): FIN-Web.

URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm
(Abrufdatum 04.12.2023)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: Schutzgebiete in Bayern.

URL: <https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/schutzgebiete/index.htm/>
(Abrufdatum 04.12.2023).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (2020):

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Stand 2020.

BGR (2015): Hydrogeologische Großräume und Räume in Deutschland.

URL: https://www.bgr.bund.de/DE/Themen/Wasser/Projekte/abgeschlossen/Beratung/Hyraum/hyraum_projektbeschr.html#:~:text=Insgesamt%20wurde%20das%20Gebiet%20der,%2C%20den%20hydrogeologischen%20Einheiten%2C%20zusammen.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (2008): Regionalplan Region Würzburg (2).

WeatherSpark: Klima und durchschnittliches Wetter das ganze Jahr über in Estenfeld

Deutschland. <https://de.weatherspark.com/y/67334/Durchschnittswetter-in-Estenfeld-Deutschland-das-ganze-Jahr-%C3%BCber> (Abrufdatum 03.08.2023)

Gesetzliche Grundlagen

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

BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BayBO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist

PlanZV, vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Würzburg, 08.10.2024

Anerkannt:

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Falkenstraße 1
97076 Würzburg

Gemeinde Estenfeld

Bearbeitet:

Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur

Rosalinde Schraud, 1. Bürgermeisterin