

**Gemeinde Schollbrunn**  
**Landkreis Main-Spessart**

**Bebauungsplan „Zur Kartause“ mit integriertem  
Grünordnungsplan**

**Begründung und Umweltbericht**

**VORENTWURF**

WEGNER  

---

STADTPLANUNG

**Martin Beil**  
Landschaftsarchitekt BDLA

**Auftraggeber:**

Gemeinde Schollbrunn  
Lengfurter Str. 8  
97892 Kreuzwertheim

**Bearbeitung:**

WEGNER  
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c  
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9 91 38 70

Fax 0931/9 91 38 71

E-mail: [info@wegner-stadtplanung.de](mailto:info@wegner-stadtplanung.de)  
[www.wegner-stadtplanung.de](http://www.wegner-stadtplanung.de)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL

Dipl.-Ing. Cornelia Seifert, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

**Martin Beil**

Landschaftsarchitekt BDLA

Johann-Solomon-Straße 7

97080 Würzburg

Tel. 0931-287244

E-Mail: [info@mb-landschaftsplanung.de](mailto:info@mb-landschaftsplanung.de)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA

aufgestellt: 18.05.2022

geändert: ...

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A</b>	<b>Begründung zur Bebauungsplanänderung</b>	<b>5</b>
1	Anlass und Ziel	5
2	Planungsrechtliche Situation	5
3	Lage und Charakteristika des Gebietes, angrenzende Nutzungen	6
4	Bebauungskonzept	7
5	Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	9
6	Festsetzungen	10
7	Ver- und Entsorgung	16
8	Erschließungskosten	16
9	Bodenordnung	16
10	Flächenbilanz	17
<b>B</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>18</b>
1.	Grundlagen und Ziele der Grünordnungsplanung	18
2.	Grundzüge und Festsetzungen der Grünordnungsplanung	19
3.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	22
<b>C</b>	<b>Besonderer Artenschutz</b>	<b>27</b>
1.	Vorbemerkungen und Grundlagen	27
2	Wirkungen des Vorhabens	28
3	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	28
4	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	29
5	Gutachterliches Fazit	38
<b>D</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>40</b>
1.	Vorbemerkungen	40
2.	Beschreibung des Vorhabens	41
3.	Umweltziele für das Planungsgebiet	42
4.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	42
5.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	49
6.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	49
7.	Alternative Planungsmöglichkeiten	50

8.	Beschreibung der verwendeten Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	50
9.	Monitoring	50
10.	Zusammenfassung	51
<b>E</b>	<b>Hinweise zum Aufstellungsverfahren</b>	<b>52</b>

## **ANLAGEN**

- Anlage 1: Nachweis des Wohnbauflächenbedarfes zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans / Bebauungsplan „Zur Kartause“
- Anlage 2: Bestimmung § 30 – Biotop (hier Nachweis von struktur- und artenreichem Grünland)

## A Begründung zur Bebauungsplanänderung

### 1 Anlass und Ziel

Die Gemeinde Schollbrunn als attraktiver Wohnstandort hat zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen zuletzt das Baugebiet „Im Hoffeld“ realisiert. Stetige Nachfragen machen einen weiteren Bedarf an Wohnbauflächen deutlich. Trotz der Einführung eines Flächenmanagements im Jahre 2015 mitsamt Immobilienbörse, welches speziell auf die Vermeidung von Leerständen und Baulücken sowie der Revitalisierung des Ortskerns ausgelegt ist, kann der nachgefragte Bedarf nicht gedeckt werden, denn die privaten Baulücken sind kaum aktivierbar. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt der Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zur Kartause“ soll der Gemeinde ermöglichen, durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes Baurecht für eine Wohnbebauung am südlichen Ortsrand schaffen und so die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen zu befriedigen.

Der Gemeinderat Schollbrunn hat deshalb in seiner Sitzung am 11.09.2019 den Grundsatzbeschluss zur Ausweisung neuer Bauflächen im Bereich „Zur Kartause“ beschlossen. Das betreffende Flurstück Fl.Nr. 419 liegt mittlerweile im Eigentum der Gemeinde Schollbrunn. Auch die Wegegrundstücke Fl.Nrn. 377/1 (Zur Kartause) und 359 (unbefestigter Feldweg), die mit Teilstücken im Geltungsbereich liegen, befinden sich in gemeindlichem Eigentum.

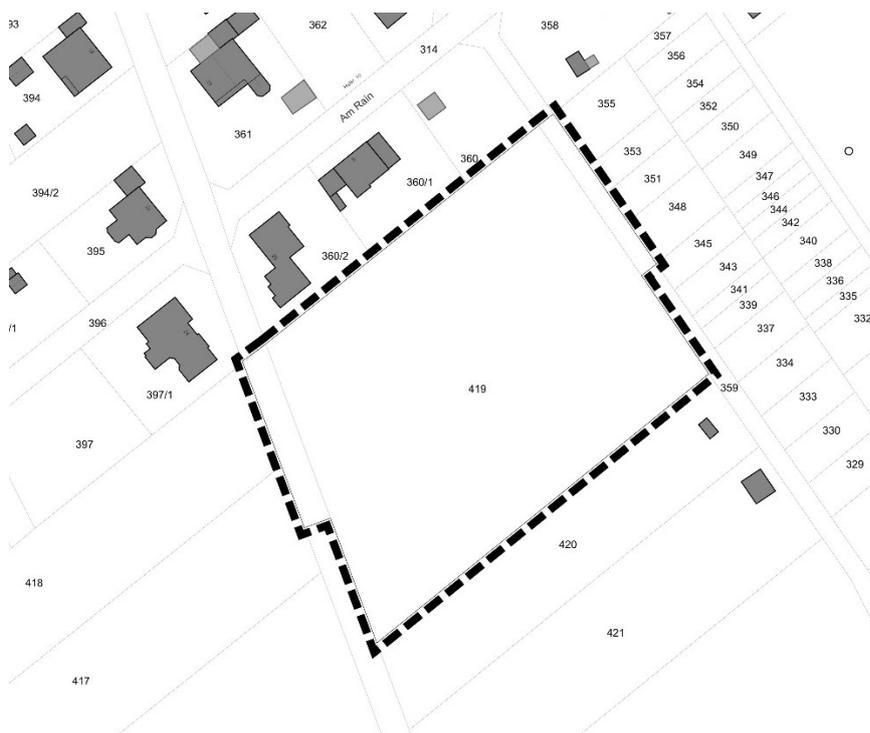


Abb: Geltungsbereich des Bebauungsplans (Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

### 2 Planungsrechtliche Situation

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 16.02.2022 gefasst.

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Zur Kartause“ wird auf der Grundlage der §§ 1 bis 10 BauGB durchgeführt.

Es besteht bislang kein Bebauungsplan für diesen Bereich, unmittelbar nördlich schließt sich der Bebauungsplan „Süd-Östliche Ortserweiterung – Abschluss“ an (bekanntgemacht 1983), der die nördlich angrenzenden Grundstücke als Mischgebiet festsetzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schollbrunn im Stand der 6. Änderung vom 08.03.2018 (bekanntgemacht am 06.04.2018) stellt den nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans als Mischgebiet (MI) und den südlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

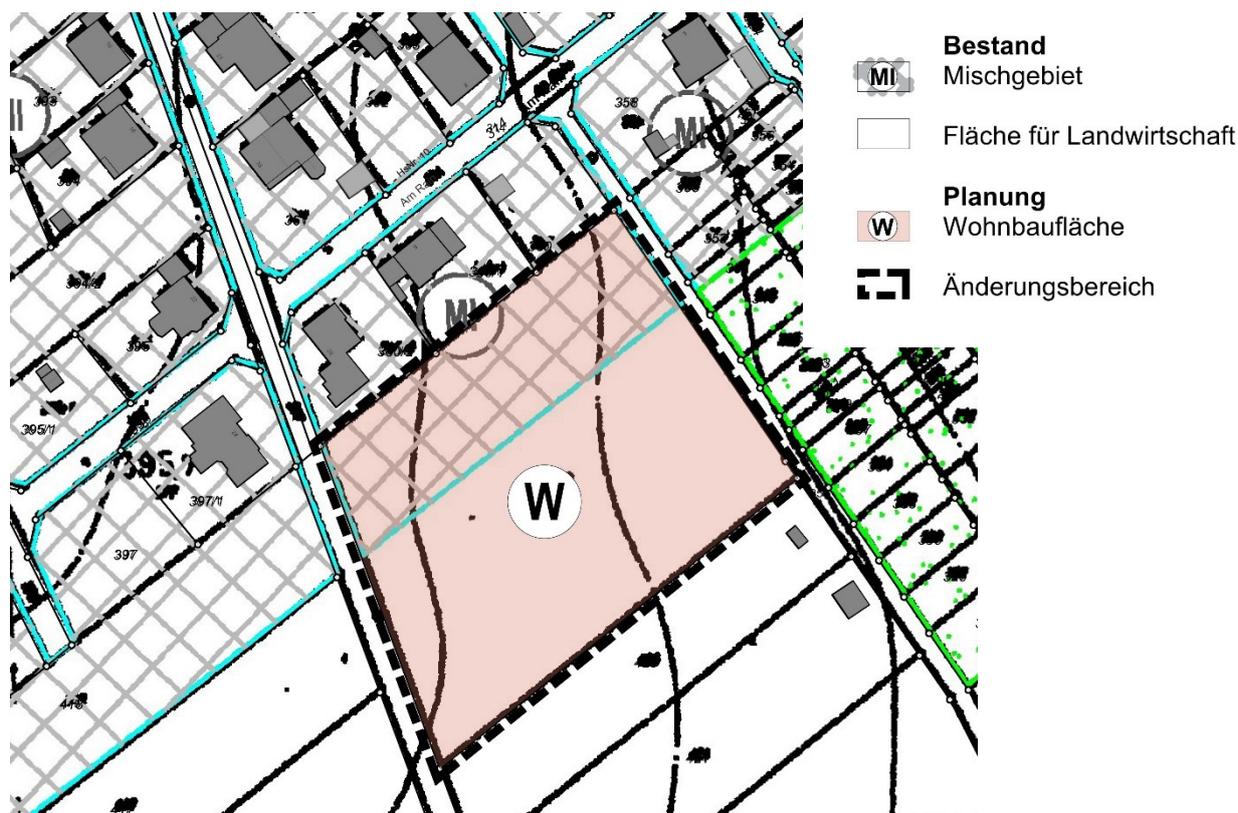


Abb.: rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Ausschnitt) überlagert mit der im Rahmen des Parallelverfahrens zu ändernden Fläche: Änderung in Wohnbaufläche

Der Nachweis des Wohnbauflächenbedarfes für die Gemeinde Schollbrunn ist dem Bebauungsplan als Anlage 1 beigefügt.

### 3 Lage und Charakteristika des Gebietes, angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Süden der Gemeinde Schollbrunn. Er umfasst das Grundstück Fl.Nr. 419 sowie ein Teilstück der Straße „Zur Kartause“ (Fl.Nr. 377/1), die ab dem Geltungsbereich nur noch als asphaltierter Flurweg ausgebaut ist (Ausbau-Ende im Bereich der bereits realisierten Ortsrandbebauung) sowie im Osten ein Teilstück des Flurweges Fl.Nr. 359. Alle Grundstücke liegen im Eigentum der Gemeinde.

Das Flurstück Fl.Nr. 419 ist bislang unbebaut. Es wird als landwirtschaftliches Grünland genutzt, in zentraler Lage befindet sich eine Obstbaumreihe.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Bebauung der Straße „Am Rain“ (im Bebauungsplan „Südöstliche Ortserweiterung - Abschluss“ festgesetzt als Mischgebiet), im Westen schließt sich eine Streuobstwiese und Ackerflächen an, im Süden folgen weitere Ackerflächen, im Osten liegen Gartengrundstücke.

Der höchste Punkt des Geltungsbereiches ist die nordweste Ecke im Anschluss an die bestehende Bebauung, er liegt bei ca. 393 m üNN. Nach Süden, entlang der Straße zur Kartause fällt das Gelände um etwa 3 m ab. Nach Osten zum landwirtschaftlichen Weg fällt der Geltungsbereich recht gleichmäßig um 10 m ab.



Abb.: links: Blick nach Süden über den Geltungsbereich



rechts: die Obstbaumreihe im Geltungsbereich



Abb.: links: Straße zur Kartause Rain“



rechts. Flurweg FI.Nr. 359, beide Richtung zur Straße „Am

#### 4 Bauungskonzept

Mit dem Bebauungsplan entsteht ein neues Wohnquartier in der Gemeinde Schollbrunn, das neun Bauplätze umfasst.

Aufgrund der exponierten Hanglage am Ortsrand und die benachbarte traditionelle Bauungsstruktur dienen die Festsetzungen des Bebauungsplans in erster Linie dazu, die geplante Bebauung harmonisch in die vorhandenen landschaftlichen und gebauten Strukturen einzubinden.

Wichtige Rahmenparameter des Bebauungsplans sind daher:

Gebäudeform: Es werden freistehende Gebäude mit Sattel- oder Walmdach in offener Bauweise festgesetzt.

Gebäudehöhe: Es werden maximal 2 Vollgeschosse zugelassen.

**Eingrünung:** Festsetzungen zur Eingrünung des Baugebietes dienen sowohl dem Ausgleich des Lebensraumverlust und der Schaffung von Biotopstrukturen als auch der Einbindung der Bebauung in die Landschaft

**Durchgrünung:** Die Festsetzung zur Pflanzung von Gehölzen, Anlage gärtnerisch genutzter Flächen und Begrünung von Nebengebäuden dient der Verbesserung des Kleinklimas im Rahmen der Klimaanpassung sowie der Schaffung von Biotopstrukturen auch innerhalb des Baugebietes



Abb.: Gestaltungskonzept (Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

Ziel ist auch, den Bewohnern des Quartiers einen Raum zum Treffen und gemeinsame Aktivitäten zur Verfügung zu stellen, um das Miteinander zu stärken. Im zentralen Bereich der Erschließungsstraße wird daher eine Aufweitung vorgesehen, die als gemeinsamer Treffpunkt für die Bewohner des Quartiers mit Sitzgelegenheiten und Baumpflanzungen gestaltet werden soll. Durch den Bau niedriger Stützmauern ist eine ebene Gestaltung des Bereiches möglich.



Abb.: Schaffung eines zentralen Treffpunktes für das Quartier, Gestaltungsbeispiel (Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

Der Straßenraum wird durch die begleitende Bebauung räumlich gefasst und gliedert sich in den eigentlichen Straßenraum sowie die zur Straße orientierten Vorgartenbereiche vor den Hauptgebäuden. Im Sinne einer flächen- und kostensparenden Erschließung und unter Berücksichtigung des zu erwartenden ausschließlichen Anliegerverkehrs beschränkt sich die öffentliche Verkehrsfläche auf eine Breite von 6,0 m. Ein baulich abgesetzter Gehweg ist nicht geplant, aber zur Orientierung und als Schutz der Fußgänger wird ein 1,50 m breiter Streifen auf der Südseite der Fahrbahn gepflastert. Zwischen diesem Pflasterstreifen und der Fahrbahn wird eine Abflusrinne vorgesehen. Zur gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes werden 4 begleitende Bäume sowie der angesprochene Aufenthaltsbereich vorgesehen. Für eine einladende Gestaltung des Straßenraums werden zudem auch Festsetzungen zu den Einfriedungen und zur gärtnerischen Gestaltung von (Vor-)Gartenflächen getroffen.

## 5 Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den Belangen des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB wie nachfolgend dargelegt Rechnung getragen.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (vorbeugender Klimaschutz):

- Siedlungsentwicklung durch direkte Anlagerung der neuen Siedlungsfläche an die vorhandene Bebauung
- kurzen Wege vom Wohnquartier zu den Einrichtungen der Daseinsvorsorge: in einer Entfernung von weniger als 500 m und damit fußläufig sind Kindergarten, Dorfladen, Sportanlagen und Rathaus erreichbar
- direkter Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen und -kanäle
- Sicherung einer guten Durchgrünung des Baugebietes durch grünordnerische Festsetzungen (Pflanzung von Gehölzen, Anlage gärtnerisch genutzter Flächen, Begrünung von Nebengebäuden, textl. Festsetzung Ziffern 11 + 12)
- Vermeidung unnötiger Versiegelung (textl. Festsetzung Ziffer 11: Gestaltung der unbauten Flächen)
- Die Nutzung solarer Strahlungsenergie kann als Beitrag zur Minderung des Einsatzes fossiler Energieträger im Rahmen der Kaufverträge privatrechtlich vereinbart werden.
- Verzicht der Festsetzung einer Firstrichtung, damit ist die Ausrichtung der Dachflächen zur Sonne für die Nutzung solarer Energie in allen Grundstücken im Geltungsbereich möglich

Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (anpassender Klimaschutz):

- Das Gebiet liegt nicht im Überschwemmungsbereich von Gewässern bzw. in überschwemmungsgefährdeten Bereichen
- Durchgrünung des Gebietes und Schaffung neuer Gehölzstrukturen innerhalb des Gebietes und im Randbereich, diese dienen neben dem Landschaftsbild auch der Verbesserung des Kleinklimas
- Ausschluss von „Schottergärten“ zur Minderung sommerlicher Überhitzung (textl. Festsetzung Ziffer 11)
- Aufnahme einer Handlungsempfehlung (textlicher Hinweis Nr. 1) zum Schutz von Gebäuden vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregen (z.B. Verwendung eines Sockels im Eingangsbereich)
- Aufnahme einer Handlungsempfehlung zum Umgang mit Niederschlagswasser (z.B. Anlage von Zisternen, Versickerung vor Ort; textlicher Hinweis Nr. 2), die Errichtung von Zisternen kann im Rahmen der Kaufverträge privatrechtlich vereinbart werden.

## 6 Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Wohnbebauung wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO festgesetzt.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um den Charakter des Gebietes als durchgrüntes und locker bebautes Wohngebiet in Anbindung an die benachbarte Bebauung und in Vermittlung zum Ortsrand zu sichern, werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

*Begrenzung der GRZ auf 0,4 und der GFZ auf 0,8:*

Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an den benachbarten Bebauungsplan. Diese Werte ermöglichen eine höhere Dichte als ein reines Einfamilienhausgebiet, begrenzen aber die Überbauung und Versiegelung.

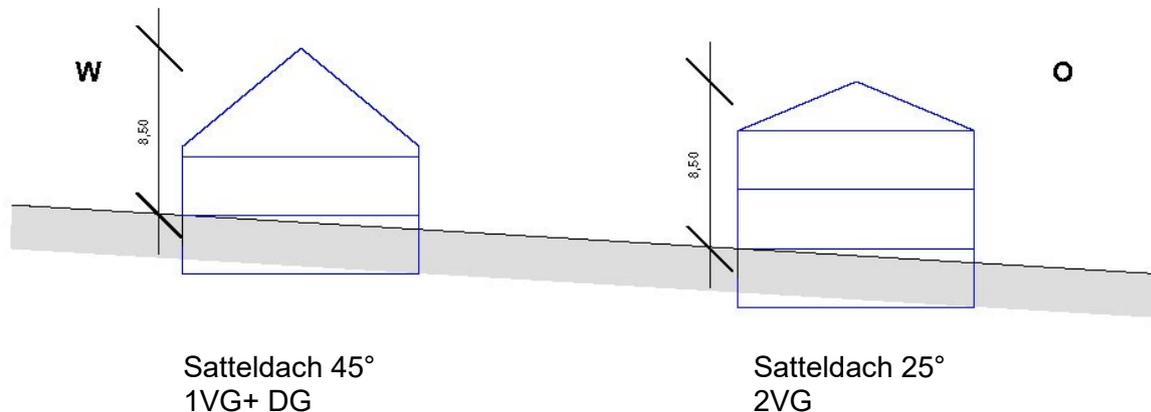
*Zulässigkeit von maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude:*

Dies ermöglicht eine Nutzung der Gebäude auch als Zweifamilienhaus (z.B. familiäres Mehrgenerationenwohnen) oder die Einrichtung einer Einliegerwohnung. Die Festsetzung begrenzt die Wohndichte aber auch, denn sie hat Auswirkungen sowohl auf die Zunahme des fließenden Verkehrs als auch auf die erforderliche Zahl der Stellplätze für den ruhenden Verkehr.

Aufgrund der exponierten Ortsrandlage und der vorgesehenen sparsamen Erschließung ist das Gebiet für einen Geschosswohnungsbau nicht geeignet.

*Begrenzung der Gebäudehöhe*

Die Gebäudehöhe der Hauptgebäude ist definiert durch eine Begrenzung der maximal zulässigen Firsthöhen sowie einer minimal und maximal zulässigen Dachneigung. Zulässig sind je Haus zwei Vollgeschosse, die entweder ein Erd- und Obergeschoss mit flachgeneigtem, nicht ausgebautem Dachgeschoss oder ein Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss (steile Dachneigung) ermöglichen. Mögliche Haustypen (beispielhaft):



Als Bezugsseite dient die westliche Außenwand, diese entspricht der Bergseite im Gelände. Die Höhe wird in der Mitte der Außenwand im Schnittpunkt mit dem natürlichen Gelände gemessen.

### 6.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Es wird eine der Umgebungsbebauung entsprechende offene Bauweise mit Einzelhäusern im gesamten Geltungsbereich festgesetzt.

Die Baugrenzen sind großzügig gefasst, so dass innerhalb der einzelnen Grundstückspartellen die Ausrichtung und Lage des Wohngebäudes relativ frei gewählt werden kann. Damit bietet sich die Möglichkeit der energetischen Optimierung durch die Ausrichtung der Dachflächen zur Sonne einerseits durch die Lage des Gebäudes und andererseits durch den Verzicht der Festsetzung einer Firstrichtung.

Zwischen den drei nördlichen Baufenstern sind Zäsuren vorgesehen, die durch das erforderliche Leitungsrecht (vgl. Kap.7 Ver- und Entsorgung) sowie die erforderliche private Zufahrt zum hinterliegenden Grundstück bedingt sind, aber – gemeinsam mit der Festsetzung der Einzelhausbebauung – zugleich zur Auflockerung der Bebauung beitragen.

Die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO, nach der umseitig ein Abstand von mindestens 0,4 H einzuhalten ist, ist zu beachten (dies entspricht der gegenwärtigen Rechtslage).

### 6.4 Geländeänderungen, Stützmauern, Geländeabfangungen

Grundlage der Einstellung des Hauses in das Gelände und der Planung der Freiflächen soll das anstehende natürliche Gelände sein. Ziel ist, die Bebauung in das Hanggelände einzupassen, dabei sollen innerhalb der Gartenflächen die Höhendifferenzen übernommen und eingebunden werden. Geländeänderungen sollen auf das für die Nutzung des Grundstückes notwendige Maß beschränkt werden. Gestalterische Absicht ist eben nicht, entlang der Grundstücksgrenzen hohe Stützmauern zu errichten, um ein ebenes Grundstück zu erhalten.

Um hohe Stützmauern zu vermeiden und um im geeigneten Gelände eine Benachteiligung besonders von Unterliegern durch umfangreiche Geländeänderungen zu verhindern, werden deshalb grundsätzliche Festsetzungen zu Geländeänderungen und -abfangungen getroffen.

### *Auffüllungen und Abgrabungen*

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis jeweils maximal 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Gegenüber den Nachbargrundstücken, aber auch nach außen, also zum Rückhaltebecken und zur Landschaft sind Geländeänderungen durch Böschungen abzufangen, so dass keine Mauern im Grenzbereich zum Nachbarn entstehen.

Dieser Übergang dient auch der Durchlässigkeit des Baugebietes für Kleintiere, wie Igel.

### *Stützmauern*

Innerhalb der Baugrenzen sind Stützmauern i.d.R. zulässig, die Ausnahme bilden Grundstücksgrenzen, die innerhalb der Baugrenzen verlaufen: hier gilt die Festsetzung, dass entlang der Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken nur Böschungen zulässig sind.

Außerhalb der Baugrenzen sind Stützmauern nur gegenüber der öffentlichen Straße zulässig. Bei der Einbindung des öffentlichen Straßenkörpers in die Hanglage sind Böschungen zu den privaten Grundstücken baulich erforderlich. Es wird zugelassen, die bergseitigen Böschungen durch eine maximal 1,50 m hohe Stützmauer abzufangen. Talseitige Straßenböschungen, die tiefer liegen als die Fahrbahn, sind jedoch aus Gründen der Standsicherheit (Schutz des Straßenkörpers) zwingend zu erhalten.

Im Bereich von Garagen und Carports sowie den entsprechenden Zufahrten sind Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig. Dies gilt auch für die überlange Zufahrt zum mittleren Grundstück der nördlichen Baureihe.

### 6.5 Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze vorzusehen. Bei zulässigen 2 Wohneinheiten je Grundstück sind also bis zu 4 Stellplätze pro Grundstück erforderlich.

Garagen, Carports und Stellplätze sind jeweils auf dem gesamten Grundstück zulässig mit der Einschränkung, den erforderlichen Stauraum von 3,0 m zur Straße freizuhalten. Für Garagen und Carports, die auf Eckgrundstücken errichtet werden, kommt die Einschränkung hinzu, dass die Außenwände der Gebäudeseiten, die nicht der Zufahrt dienen, um mindestens 1,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen sind.

Im Bereich der Aufweitung des Straßenraums wird ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt, damit die Erstellung des in Kap. 4 dargestellten kleinen Begegnungsraumes gesichert werden kann. Die Zufahrt zu den hinterliegenden Baugrundstücken ist seitlich außerhalb dieser Beschränkung vorgesehen.

Bei einer Grenzbebauung ist darauf zu achten, dass direkt benachbarte Garagen und Carports in Größe und Gestaltung hinsichtlich Form und Materialität aneinander angeglichen werden (es gilt ein Anpassungsgebot an das zuerst gebaute Gebäude). Dies dient einer harmonischen Gestaltung des Straßenraumes.

Die Dächer von Nebengebäuden sind als Flachdächer oder als bis 15° geneigte Pultdächer auszubilden, eine Dachbegrünung wird hier empfohlen.

Mit der Möglichkeit der Versickerung im Grundstück oder des Rückhalts von Regenwasser durch begrünte Garagendächer kann ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet und der Überschwemmungs- und Hochwassergefahr durch die Verzögerung des Abflusses entgegengewirkt werden.

Photovoltaik- und Solarmodule können auf diesen Dächern auch aufgeständert ausgeführt werden, damit wäre eine Begrünung der Dachfläche unter den Modulen möglich.

## 6.6 Gestaltungsfestsetzungen für bauliche Anlagen

Aufgrund der exponierten Lage am Hang hat das Baugebiet am Ortsrand eine starke Fernwirkung. Die Gestaltungsfestsetzungen dienen einerseits der Anbindung an die bestehende angrenzende Bebauung und damit einem geschlossenen Ortsbild sowie der harmonischen Einbindung in die Landschaft und andererseits auch einem Mindestmaß an einheitlichen Gestaltungsmerkmalen innerhalb im Baugebiet selbst.



Abb.: Blick auf die Dachlandschaft in Schollbrunn

### *Dachform und -indeckung*

Durch die Festsetzung eines Satteldachs bzw. Walmdaches mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° sind sowohl Häuser mit einem steilen ausgebauten Dachgeschoss als auch einem flach geneigten Dach zulässig. So werden die regionaltypischen Hausformen für ein Neubaugebiet ermöglicht, allerdings ist durch die festgesetzten Dachformen ein Mindestmaß an Einheitlichkeit gewährleistet. Dies ist insbesondere auch für die Fernwirkung des Baugebietes von hoher Bedeutung, da die Dachlandschaft Schollbrunns im Fernblick bisher sehr einheitlich vor allem durch symmetrische Satteldächer geprägt ist und diese homogene und charakteristische Gestaltung beibehalten werden soll.

Die farbliche Ausgestaltung der Dachdeckung ist im Farbspektrum rot – braun - grau bis anthrazitgrau zulässig und ermöglicht so die Eindeckung mit handelsüblichen Ziegeln oder Dachsteinen.

Zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses bei steiler geneigten Dächern sind Dachaufbauten wie Gauben oder Zwerchhäuser ab einer Neigung von 35° zulässig. Um trotzdem eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten, sind die Dachaufbauten in Gestaltung, Material und Farbe an das Hauptdach anzupassen.

Module zur Nutzung solarer Energie dürfen beim Hauptgebäude nicht aufgeständert, sondern nur in flächenbündiger oder auf der Dachoberfläche direkt aufliegender Form angebracht werden. Aufgrund der festgesetzten Dachneigung ist hier eine aufgeständerte Ausführung ohnehin ungeeignet.

### *Fassadengestaltung*

Hinsichtlich Materialien und Farben für die Fassaden werden Festsetzungen getroffen, die eine individuelle Ausgestaltung des Hauses im Rahmen von grundlegenden Vorgaben für Farb- und Materialwahl erlauben. So sind Fassaden in Putz, Holz, Sichtmauerwerk und Glas zulässig, die Farbgebung ist in hellen und gedeckten Farbtönen möglich. Damit sollen im Sinne der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild vor allem grelle Farben vermieden werden.

Auch eine Begrünung der Fassaden ist zulässig.

## 6.7 Einfriedungen

Für eine offene und einladende Wirkung des Straßenraums und die Vermeidung einer schluchtartigen Wirkung werden Vorgaben für die Höhe und Gestaltung von Einfriedungen getroffen.

Als Einfriedungen sind Laubgehölzhecken, Holzzäune, Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune zulässig (braune, graue oder grüne Farbtöne). Die Bespannung (Vor- oder Hinterspannung) von Einfriedungen beispielsweise mit Kunststoff-Planen oder Matten ist unzulässig. Einfriedungen haben dem Geländelauf zu folgen.

Die Pflanzung von Hecken bzw. die Hinterpflanzung von Zäunen wird begrüßt, zwingend vorgegeben wird sie als Hinterpflanzung bei der Verwendung von Maschendraht und Stabgitterzäunen zum öffentlichen Straßenraum hin. Für Hecken wird keine Höhenbegrenzung festgesetzt.

Die Festlegung auf den Einsatz von mindestens 70% heimischen Arten dient der Stärkung der Biodiversität. Blühende und fruchtende Laubgehölzhecken – und hier insbesondere auch die heimischen Arten – bieten Insekten, Vögeln und Kleintieren ein reichhaltiges Angebot an Nahrungsquellen und Lebensraum.



Abb.: Positive Beispiele für Einfriedungen



Abb.: Einfriedungen dieser Art sollen vermieden werden und sind nicht zulässig

Die Höhe der Einfriedungen ist umlaufend auf maximal 1,30 m über Gehweg bzw. Fahrbahnoberkante (zum öffentlichen Straßenraum) bzw. dem anstehenden Gelände (zu privaten Grundstücken) begrenzt.

Insbesondere aufgrund des direkten Anschlusses an die freie Landschaft sind die Einfriedungen entlang der Außengrenzen des Quartiers sowie zum Regenrückhaltebecken, aber auch zwischen den Grundstücken sockellos herzustellen, damit Kleintieren der Durchschlupf ermöglicht wird (Festsetzung Ziffer 7).

### 6.8 Gestaltung unbebauter Flächen

Die privaten Hausgärten nehmen in der Summe etwa 2% der Fläche der Bundesrepublik Deutschland ein – dies entspricht der Gesamtfläche aller Naturschutzgebiete – wodurch sie eine hohe Bedeutung für den Artenschutz und die Biodiversität besitzen. Mit der Neuerschließung eines jeden Baugebietes geht Lebensraum für Flora und Fauna verloren, der im Rahmen der Bauleitplanung nur teilweise wieder auszugleichen ist. Jeder private Hausgarten kann einen Beitrag als Lebensraum für verschiedenen Tierarten wie kleinere Säugetiere (Igel), Vögel oder Insekten leisten. Auch für den natürlichen Wasserkreislauf sind naturnahe Gartenflächen von Bedeutung.

Die inzwischen weit verbreiteten „Schottergärten“, die mit Folien gegen den natürlichen Boden abgedichtet werden um Bewuchs fernzuhalten, erfüllen die vorgenannten Anforderungen nicht und sollen daher vermeiden werden.

Hinzu kommt, dass sich die Großteils unbegrünten Schotterflächen bei Sonneneinstrahlung stark aufheizen und so weiter zur sommerlichen Überhitzung der Wohngebiete beitragen.

Im Einzelnen werden deshalb mit der textlichen Festsetzung Ziffer 9 Regelungen getroffen, dass die unbebauten Flächen, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzugrünen und Stein“gärten“ im Sinne insektenfeindlicher Schotterflächen, aber auch andere Materialschüttungen oder reine Folienabdeckungen unzulässig sind.

Es wird festgesetzt, dass mindestens 40 % der Grundstücksfläche (dies entspricht der festgesetzten GRZ von 0,4 einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ für die Nebenanlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO) als Vegetationsfläche auf belebtem Oberboden anzulegen sind.

Die Festsetzungen zur Grünordnung (Ziffer 10) und zum Artenschutz (Ziffer 12) tragen darüber hinaus zu einer angemessenen, artenreichen und für die hiesige Fauna nutzbaren Ein- und Begrünung des Baugebietes bei.

## **7 Ver- und Entsorgung**

### Entwässerung:

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Niederschlagswasser im öffentlichen Raum (Verkehrsflächen) wird in einem Regenrückhaltebecken aufgefangen und gedrosselt in einen Graben im Osten des Geltungsbereiches als Vorflut abgeleitet.

Das Niederschlagswasser der Grundstücke soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken bewirtschaftet, genutzt und versickert werden. Insbesondere Zisternen sind hier eine sinnvolle Möglichkeit. Das gespeicherte Wasser kann beispielsweise für die Gartenbewässerung oder für die Toilettenspülung verwendet werden. Die Anlage einer Zisterne wird gemäß Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung auf die Abwassergebühren angerechnet. Jedes Grundstück erhält einen Hausanschluss für den Regenwasserkanal. Dieser mündet in das Regenrückhaltebecken. Somit kann überschüssiges Niederschlagswasser, was nicht im eigenen Grundstück zurückgehalten bzw. bewirtschaftet werden kann, eingeleitet werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird dem bereits bestehenden Mischwasserkanal im Bereich der Straße „Am Rain“ über den Flurweg Fl.Nr. 359 zugeführt.

Zur Entwässerung des nordwestlichsten Grundstücks (an der Straße zur Kartause) ist es aufgrund der Topographie erforderlich, ein Leitungsrecht zugunsten des privaten Eigentümers des nördlichen Grundstücks durch das südlich angrenzende Grundstück hin zur neuen Erschließungsstraße zu verlegen. Andernfalls müsste eine kosten- und wartungsintensive Hebeanlage eingebaut werden. Hierfür wird ein 2,0 m breites Leitungsrecht festgesetzt.

### Wasserversorgung:

Die Gemeinde Schollbrunn bezieht ihr Trinkwasser aus Quellen im Gemeindegebiet. Die Versorgung des Baugebietes ist sichergestellt.

## **8 Erschließungskosten**

Zur Erschließung des Baugebietes sind der Bau einer neuen Erschließungsstraße sowie die Erweiterung der Infrastruktureinrichtungen zur Ver- und Entsorgung notwendig.

Es fallen daher Erschließungskosten für die verkehrstechnische Erschließung (Straßenbau), die Wasserversorgung, die Entwässerung mit Niederschlagswasserbehandlung und -rückhaltung, die Straßenbeleuchtung sowie Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen an.

## **9 Bodenordnung**

Das bislang unbebaute Grundstück Fl.Nr. 419 liegt im Eigentum der Gemeinde Schollbrunn. Neuparzellierung und Vermarktung erfolgen durch die Gemeinde, eine Umlegung ist nicht erforderlich.

Die Grundstücke sollen mit Bauverpflichtung verkauft werden, um Baulücken zu vermeiden.

**10 Flächenbilanz**

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>
Allgemeines Wohngebiet WA	5.662 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche (mit Regenrückhaltebecken)	1.629 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	1.312 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg	122 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>8.725 m<sup>2</sup></b>

## B Grünordnung

### 1. Grundlagen und Ziele der Grünordnungsplanung

Grundlage für die Grünordnungsplanung bildet der Vorentwurf des Büros Wegner Stadtplanung.

Bei der Bebauungsplanung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Das gilt damit auch für naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie für den Ausgleich nicht vermeid- oder minderbarer Eingriffe oder Eingriffswirkungen als Bestandteile der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Zudem ist der gesetzliche Biotopschutz zu beachten.

Betroffen sind hier nach § 30 BNatSchG (i.V.m. Art. 23 BayNatSchG) besonders geschützte Biotope (struktur- und artenreiches Grünland).

Die Kriterien für geschützte Streuobstbestände werden nicht erfüllt (s. Verordnung zur Definition der Biotoptypen Streuobstbestände ...). Die Kriterien für arten- und strukturreiches Dauergrünland werden nur für den im beigefügten Lageplan „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Bestand, Bewertung, Eingriffe“ gekennzeichneten Bestand erfüllt.

Hinzu kommt der gesetzliche besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG mit ggf. nötigen Konflikt vermeidenden Maßnahmen und ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).

#### Allgemeine Ziele der Grünordnungsplanung für das Plangebiet

- Vermeidung oder Verminderung von Eingriffen bzw. Eingriffswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter incl. des Klimas und des Landschaftsbildes durch Festsetzungen insbesondere zum Bodenschutz, zur Behandlung von Oberflächenwasser, durch Pflanzgebote von Hecken und Bäumen,
- Ausgleich der Beeinträchtigungen von Biotoptypen, die besonderem Biotopschutz unterliegen,
- Neuschaffung von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren, insbesondere als Ersatz von entfallenden Wiesenflächen,
- Herstellung eines attraktiven Wohnumfelds.

Mit der Grünordnungsplanung und deren Festsetzungen weist die Gemeinde nach, dass und wie Belange des Umweltschutzes und im Speziellen von Naturschutz und Landschaftspflege ausreichend berücksichtigt bzw. beachtet werden.

#### Allgemeine Grundlagen zum Planungsgebiet

Die kulturhistorische Rodungsinsel um Schollbrunn liegt im Naturraum Sandsteinspessart.

Das Plangebiet befindet sich auf einem südostexponierten Hang zum Klingelbachtal am südwestlichen Ortsrand an die bestehende Bebauung „Am Rain“ und „Zur Kartause“ anschließend. Es wird überwiegend als Grünland genutzt, das durch eine Obstbaumreihe gegliedert wird. Nordöstlich und nordwestlich grenzen Siedlungsflächen mit Wohnhäusern an, südwestlich Obstwiesen und Ackerland, südöstlich Grünland und ein Gartengrundstück sowie östlich Gartenland im Komplex mit Obstwiesen.

Das Grünland des Plangebiets wird überwiegend als gemäß § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG besonders geschütztes „struktur- und artenreiches Dauergrünland“ eingeordnet.

Eine Beschreibung und Bewertung der natürlichen Schutzgüter erfolgt im Umweltbericht (Kap. 4.2). Die sonstigen planerischen Grundlagen sind in Kap. 3 des Umweltberichts aufgeführt.

## 2. Grundzüge und Festsetzungen der Grünordnungsplanung

Die Grundzüge und Festsetzungen der Grünordnungsplanung bestehen hier im Wesentlichen

- in der südlichen Randeingrünung zur optischen Einbindung des Baugebiets in die Landschaft in Form von Hecken- und Gehölzpflanzungen durch Pflanzgebote, im Pflanzgebot von 2 Bäumen auf privater Grundstücksfläche am Weg „Zur Kartause“ zur randlichen Einbindung des Plangebiets  
Auf weitere Festsetzungen zur Randeingrünung wird verzichtet, wenn entsprechende Gehölzbestände zur Einbindung des Plangebiets bereits auf Nachbargrundstücken vorhanden sind.
- in der inneren Durchgrünung mit Pflanzgeboten von Bäumen (2 Bäume pro Baugrundstück) auf privaten Flächen (ohne Standortbindung) und öffentlichen Flächen (mit Standortbindung),
- in Festsetzungen zu Umfang und Qualität der nicht überbaubaren Anteile der Baugrundstücke als Vegetationsflächen mit belebtem Oberboden auf mind. 40 % der Grundstücksflächen und zur Vermeidung von „Schottergärten“, (Gründe des Boden-, Wasser-, Klima- und Artenschutzes)
- Festsetzungen zur Durchlässigkeit von Einfriedungen für Tiere (Verbot von Sockeln als Barrieren),
- festgesetzten Maximalhöhen von Auffüllungen und Abgrabungen (Bodenschutz)
- Festsetzungen einer naturbetonten Gestaltung des Regenrückhaltebeckens (Modellierung, Anpflanzungen und Ansaaten, Vertiefungen im Dauerstau) aus Gründen des Wasser-, Boden-, Klima- und Artenschutzes.

Zudem erfolgen Festsetzungen Konflikt vermeidender (Schutz)Maßnahmen zum besonderen Artenschutz.

### Gehölzauswahl

Die Arten- oder Sortenwahl von Gehölzen begründet sich wie folgt:

Als Randeingrünung in Form von Hecken sind heimische Gehölze anzupflanzen, da diese zeitlich schneller, als Nahrung für heimische Tierarten effektiver sind und in Ausgleichsflächen die gesetzliche Verpflichtung zur Verwendung standortheimischer Arten aus gebietseigener Herkunft besteht (hier: Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze = 4.1. Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region).

Bei Pflanzgeboten von Bäumen auf privaten Grundstücksflächen werden auch für den kleineren Hausgarten geeignete Arten und Sorten zugelassen, die kleinere Kronen oder Wuchsgrößen aufweisen, wie Bäume 3. Wuchsordnung. Hier stehen klimatisch ausgleichende Wirkungen im Vordergrund unter Berücksichtigung der Wohnqualität.

Zudem werden hier Arten und Sorten zugelassen, von denen eine verbesserte Anpassung an sich ändernde Klimabedingungen erwartet wird. Hier ist die stetig fortgeschriebene Liste geeigneter Baumarten durch die „ständige Konferenz der Gartenamtsleiter ...“ Anhaltspunkt.

Nadelgehölze werden als Nachweis der Pflanzgebote nicht zugelassen, da Laubgehölze gefördert werden sollen. Eine Pflanzung ist aber unabhängig vom Pflanzgebot nicht ausgeschlossen. Kugelkronige Baumarten werden ausgeschlossen, da sie in der Regel nur geringe Kronenvolumen und geringere klimatische und optische Wirksamkeit aufweisen. Auch diese sind unabhängig vom Pflanzgebot nicht ausgeschlossen.

Festsetzungen:

In den Ausgleichsflächen sind ausschließlich standortheimische Arten gebietsheimischer Herkunft (Vorkommensgebiet „Westdeutsches Bergland – Spessart-Rhön-Region) zulässig.

Bei der Artenauswahl sonstiger Pflanzgebote sind Baumarten zulässig, die in der aktuellen (oder letztgültigen) Fassung der GALK (Liste der ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter in Deutschland) aufgeführt sind, sowie die in der Auswahlliste aufgeführten Gattungen, Arten und Sorten. Den Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 12 m<sup>3</sup>) zur Verfügung zu stellen. Nadelgehölze sind als Nachweis der Pflanzgebote nicht zulässig.

#### Laubbäume, großkronig

Baumarten I. Wuchsordnung (über 20 m Höhe):

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn (geeignete Sorten)
Betula pendula	- Birke
Fraxinus spec. (=species / Art)	- Esche (geeignete Arten / Sorten)
Gleditsia triacanthos*	- Christudorn (geeignete Sorten)
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Quercus frainetto	- Ungarische Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde (S, z.B. "Rancho", "Greenspire",...)
Tilia spec.	- Linden (geeignete Arten / Sorten, z.B. Silber-Linde „Brabant“)

#### Laubbäume, mittlere Kronengröße

Baumarten II. Wuchsordnung (10 bis ca. 20 m Höhe)

Acer campestre	- Feld-Ahorn (z.B. "Elsrijk")
Acer spec.	- Ahorn, geeignete Arten und Sorten
Alnus spaethii	- Purpur-Erle
Carpinus betulus	- Hainbuche (auch Säulenformen)
Ginkgo biloba	- Fächerblattbaum (geeignete Sorten)
Liquidambar styraciflua	- Amberbaum
Ostrya carpinifolia	- Hopfenbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche (z.B. "Plena")
Pyrus calleryana "Chanticleer"	- Stadtbirne
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Ulmus spec.	- Hybrid-Ulmen (z.B. "Lobel")

#### Laubbäume, klein(er)kronig (ohne Kugelformen)

Baumarten III. Wuchsordnung (bis 10 m Höhe)

Acer spec.	- Ahorn, geeignete Arten und Sorten
Amelanchier spec.	- Felsenbirne (z.B. „Robin Hill“)
Crataegus spec.	- Pflaumendorn, Apfeldorn, Rotdorn, ...
Fraxinus ornus	- Manna-Esche
Koelreuteria paniculata	- Blasenbaum, Blasenesche
Malus spec.	- Zierapfel
Prunus spec.	- Zierkirschen
Sorbus spec.	- Vogelbeere (S, z.B. Sorbus intermedia)

außerdem (Wild-) Obstbäume (hochstämmig) in geeigneten Lokalsorten

Apfel: Baumanns Renette, Rhein. Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Damasonrenette, Erbachshöfer, Gewürzluiken, Habers Renette, Hauxapfel, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Maunzenapfel, Roter Trierer Weinapfel, Rote Sternrenette, Schafsnase, Welschisner, Winterglockenapfel, Winterrambur, ...

Birne: Oberösterreichischer Wein, Schweizer Wasserbirne, Doppelte Phillipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöstler, Palmischbirne, Grüne Jadbirne, Mollebusch, ...

Speierling (*Sorbus domestica*), Walnuß.

Straucharten (unter 10 m Wuchshöhe) – autochthone Herkunft (Vorkommensgebiet 4.1)

<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss
<i>Crataegus spec.</i>	- heimische Weißdorn-Arten
<i>Euonymus europaea</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Hydrangea petiolaris</i>	- Kletterhortensie
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Gem. Heckenkirsche
<i>Rhamnus catharticus</i>	- Kreuzdorn
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehdorn
<i>Rosa spec.</i>	- heimische Heckenrosen
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball

#### Auswahlliste Klettergehölze (Empfehlungen)

<i>Akebia quinata</i>	- Klettergurke
<i>Aktinidia spec.</i>	- Kiwi (Arten und Sorten)
<i>Aristolochia spec.</i>	- Pfeifenwinde
<i>Campsis radicans</i>	- Klettertrompete
<i>Celastrus orbiculatus</i>	- Baumwürger
<i>Clematis spec.</i>	- Waldrebe, Arten und Sorten
<i>Euonymus fortunei</i>	- Kletterspindel
<i>Lonicera spec.</i>	- Geißblatt (Arten, Sorten)
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Jasminum nudiflorum</i>	- Winter-Jasmin
<i>Polygonum aubertii</i>	- Knöterich
<i>Rosa spec.</i>	- Kletterrosen
<i>Vitis coccinea</i>	- Scharlachwein
<i>Vitis vinifera</i>	- Echter Wein
<i>Wisteria spec.</i>	- Blauregen

Obst, Feuedorn, Cotoneaster als Spalier oder überhängend

#### Ansaaten

In den Ausgleichsflächen sind ausschließlich Ansaaten mit Saatgut aus dem Ursprungsgebiet UG 21 Hessisches Bergland zugelassen (s. § 40 BNatSchG). Diese Festsetzung wird auch auf das öffentliche Regenrückhaltebecken ausgedehnt.

Auch außerhalb der Ausgleichsflächen wird der Einsatz von Saatgut aus gebietseigener Herkunft empfohlen.



## LEGENDE

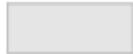
### Bestand - Bewertung \*

ohne Eingriffswirkung:



Asphalt

### Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung



Schotterweg - V32



Wegebegleitgrün jung - V51

### Kategorie II - Gebiete mittlerer Bedeutung



Grünland, mäßig extensiv,  
mäßig artenreich - G211



Grünland, mäßig extensiv, artenreich  
(Schutz nach § 30 BNatSchG - struktur- und  
artenreiches Dauergrünland) - G212\_GU651L



Streuobstwiese, mittlere Ausprägung  
B432;

a = Apfel mit Stammdurchmesser in cm  
H = Hochstamm; h=halbstämmig  
Hö = "Habitatbaum" (mit Höhlen, Spalten,...)

## Eingriffsflächen



Flächen Eingriffsflächen  
BE-Faktor 0,4 ( GRZ)



Regenrückhaltebecken

## Ausgleichsflächen



Ausgleichsflächen  
Randeingrünung

## Hinweise



Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes



Wegseitengraben - temporär  
Wasser führend

- \* Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt gemäß Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (12/2021):  
Bewertung nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden.“  
Biotoptypen (Gebiete) geringerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bis 3 WP (gemittelt 3 WP)  
mittlerer Bedeutung 4 – 10 WP (gemittelt 8 WP)  
höherer Bedeutung 11 – 15 WP (ohne Mittelung)

Tabelle: Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs

Biotoptyp Code	Bezeichnung	Fläche m <sup>2</sup>	BWP / m <sup>2</sup>	Ausgleichsfaktor (GRZ)	BWP - Ausgleichsbedarf
<b>ohne Eingriff</b>					
	Asphaltweg	139	0	0	-
<b>Eingriffsfläche WA</b>					
<b>Biotoptyp geringer Bedeutung und Wertigkeit</b>					
V32	Schotterweg	238	3	0,4	286
V51	Straßenbegleitgrün, jung	212	3	0,4	254
<b>Biotoptyp mittlerer Bedeutung und Wertigkeit</b>					
G212-LR6510 -GU651L	Grünland, mäßig ext., artenreich (§ 30 BNatschG)	5.219	8	0,4	16.701
G211	Grünland, mäßig ext., mäßig artenreich	1.072	8	0,4	3.430
B432	Streuobstwiese, mittl. Ausprägung	219	8	0,4	701
<b>Eingriffsfläche RRB</b>					
<b>Biotoptyp mittlerer Bedeutung und Wertigkeit</b>					
G212-LR6510 -GU651L	Grünland, mäßig ext., artenreich (§ 30 BNatschG)	767	8	0,2	1.227
G211	Grünland, mäßig ext., mäßig artenreich	107	8	0,2	171
B432	Streuobstwiese, mittl. Ausprägung	49	8	0,2	78
<b>Randeingrünung</b>					
G212	Grünland, mäßig ext., artenreich (§ 30 BNatSchG)	703	8	0	-
<b>Sa. Fläche</b>					
		8.725			<b>22.849</b>
<b>Ausgleichsbedarf in BWP</b>					<b>22.849</b>

Es wird (ohne Berücksichtigung eines den Ausgleich mindernden Planungsfaktors) ein Ausgleich über 22.849 Wertpunkte erforderlich.

Für die Beeinträchtigungen eines nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatschG besonders geschützten Biotops (hier in Form struktur- und artenreichen Dauergrünlands – in der Tabelle grün hervorgehoben) kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können (§ 30 Abs. 3 BNatSchG)

Hier wird ein (echter) Ausgleich durch Herstellung und Entwicklung des beeinträchtigten Biotoptyps vorgesehen (Verhältnis 1:1).

Demnach sind 6.689 m<sup>2</sup> struktur- und artenreiches Dauergrünland anzulegen und zu entwickeln. Es ist derzeit eine Umwandlung von Acker in Grünland auf einer Fläche von 6.689 m<sup>2</sup>

(Ausgleichsfläche A2) auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 413 und 414 (Gmkg. Schollbrunn) vorgesehen.

Gemäß BayKompV ist damit eine Aufwertung von Ackerland (A11 – 2 WP) zu mäßig extensiv genutztem Grünland (G212 – LR6510-GU651L mit 9 WP) mit 7 WP / m<sup>2</sup> verbunden;  
d.h. 6.689 m<sup>2</sup> x 7 WP = 46.823 WP

Der gemäß „Leitfaden“ ermittelte Ausgleichsbedarf der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe wird durch den flächengleichen Ausgleich nach § 30 BNatSchG kompensiert.

Zudem werden als Ausgleich für Eingriffe in das Landschaftsbild zusätzlich auf ca. 700 m<sup>2</sup> Heckenpflanzungen am südlichen Rand des Geltungsbereichs vorgesehen.

### **3.2 Ausgleichsflächen**

Es werden folgende Ausgleichsflächen festgesetzt:

#### Ausgleichsfläche A1 – Südliche Randeingrünung

ca. 703 m<sup>2</sup>

Die Ausgleichsfläche dient überwiegend der landschaftsoptischen Einbindung des Baugebiets in die Landschaft.

#### Bestand:

Grünland (§ 30 BNatSchG)

#### Entwicklungsziel:

landschaftliche Hecke mit artenreichen Gras- und Krautsäumen – Breite = 8 m

#### Maßnahmen:

- Pflanzung einer 3-4reihigen Hecke aus standortheimischen Straucharten (Vorkommensgebiet 4.1 – Westdeutsches Bergland – Spessart-Rhön-Region)
- Ansaat artenreicher Gras- und Krautsäume (Ursprungsgebiet 21 – Hessisches Bergland)
- 1-2schürige Mahd mit Entnahme des Mähguts, ohne Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln.

#### Ausgleichsfläche A2 – Hofberg

6.689 m<sup>2</sup> - entsprechend 46.823 Wertpunkten

Die Ausgleichsfläche dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich gemäß Eingriffsregelung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Gebietsanteils an besonders gemäß § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG besonders geschützten Biotopflächen (struktur- und artenreiches Dauergrünland).

Es wird nach derzeitigem Stand Ackerland in artenreiches Dauergrünland im Umfang des Flächenverlustes geschützter Biotopfläche über 6.689 m<sup>2</sup> umgewandelt.

Im Rahmen des Verfahrens bleibt die ersatzweise Umwandlung von intensiver genutztem Grünland in artenreiches Grünland vorbehalten.

Bestand: Ackerland

Entwicklungsziel:

Arten- und struktureiches Dauergrünland (Biotoptyp G212-LR6510-GU651L)

In Form einer extensiv genutzten artenreichen Wiese (oder Weidefläche).

Maßnahmen:

- Umwandlung von Acker in Grünland durch Ansaat mit Saatgut aus gebietseigener Herkunft (artenreiche Mischung – HK 21 Hessisches Bergland) oder durch Mähgutübertragung
- Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- 2schürige Nutzung mit Entnahme des Mähguts (1. Schnittzeitpunkt ab 15. Juni) (alternativ: extensive Beweidung)
- Belassen von Altgrasstreifen „über den Winter“ auf 10 % der Fläche (Schutz von Überwinterungsstadien von Insekten).

## C Besonderer Artenschutz

### 1. Vorbemerkungen und Grundlagen

#### 1.1 Vorbemerkungen, Vorhaben

*„Für die Bauleitplanung kommt artenschutzrechtlichen Verboten nur eine mittelbare Bedeutung zu. Bebauungspläne, deren Festsetzungen nicht ausräumbare Hindernisse durch den "vorhabenbezogenen europarechtlichen Artenschutz" entgegenstehen, können die ihnen zugedachte städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erfüllen; ihnen fehlt die "Erforderlichkeit" im Sinn § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB. Dazu ist es nur notwendig, im Sinne einer Prognose vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Regelungen auf überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden. Für eine nachfolgende "hindernisfreie" Umsetzung von Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist es von Vorteil, wenn bereits durch die Instrumente der Bauleitplanung dafür Sorge getragen wurde, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst werden bzw. bereits alle Voraussetzungen für eine Befreiung geschaffen sind. (<https://www.stmb.bayern.de/buw/bauthemen/landschaftsplanung/planen/index.php>)*

Gegenstand der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben sowie die Anlage und Entwicklung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen.

Der Bebauungsplanbereich umfasst im Wesentlichen:

Grünland (Wiesen) - ca. 7.868 m<sup>2</sup>

Streuobstreihe

(halb- bzw. hochstämmige Obstbäume über Wiesenstreifen – ca. 268 m<sup>2</sup>)

Wegebegleitgrün (ca. 212 m<sup>2</sup>)

Schotterweg (ca. 240 m<sup>2</sup>)

Ackerland (Ausgleichsfläche) – ca. 6.690 m<sup>2</sup>

(alternativ: mäßig genutztes Grünland)

Es grenzen an:

im Norden grenzt ein Wohngebiet, südlich Ackerland, westlich Streuobst und Ackerland sowie östlich Wiesenstreifen und Gärten an.

#### In der vorliegenden saP werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben eintreten können, ermittelt und dargestellt. (*Hinweis zu „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Diese Regelung wird erst mit Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit mit Zustimmung des Bundesrates wirksam, da die Arten erst in einer Neufassung bestimmt werden müssen. Wann diese vorgelegt werden wird, ist derzeit nicht bekannt.*)
- Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG wird nicht erforderlich.

#### 1.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen werden herangezogen:

- Artenschutzkartierung

- Ortsbegehungen mit Erfassung der Avifauna (01.07.2020, 31.08.2021, 04.05.2022, 03.06.2022).

### **1.3 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen**

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 20. August 2018 Az.: G7-4021.1-2-3 eingeführten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ mit Stand 08/2018.

## **2 Wirkungen des Vorhabens**

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

### **2.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse**

- Beseitigung / Umwandlung der Vegetationsbestände (im Eingriffsbereich des Bebauungsplans: Grünland, Obstbaumreihe, ...) im Geltungsbereich von Ausgleichsflächen: Ackerland),
- Lärm und Erschütterung

### **2.2 Anlagenbedingte Wirkprozesse**

- Gebäude und Verkehrsflächen
- Regenrückhaltebecken
- Glasfassaden mit Kollisionsgefahr

### **2.3 Betriebsbedingte Wirkprozesse**

- Verkehr (Lärm, Staub, Abgase, Kollisionsgefahr, ...),
- durch Wohn- und Gartennutzung bedingte Störungen,
- Beleuchtung

## **3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

### **3.1 Maßnahmen zur Vermeidung**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- V1 Sicherung der an das Baufeld angrenzenden Lebensstätten gegen den Baubetrieb
- V2 Verbot der Rodungen und des Rückschnitts von Gehölzen in der Zeit vom 1.03. bis 30.09.; Fällung von drei Höhlenbäumen in der Zeit vom 15.09. bis 15.10., soweit von Fledermäusen unbesetzt - Umsetzen / Anbringen des Baumabschnitts / Baumes mit Höhle im räumlichen Zusammenhang (Randeingrünung Süd, Talraum Klingelbach).

- Fällung auch zwischen 16.10. und 28.02. möglich, wenn die unbesetzte Höhle verschlossen wird.
- V3 Baufeldräumung – Gras- und Krautfluren  
Die Entfernung der Vegetationsdecke ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. unzulässig, außer wenn zuvor (zwischen 1.10. und 28./29.02) die Flächen durch Umbruch oder tiefes Abmulchen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldräumung durch fortlaufenden Umbruch oder Mulchen unattraktiv gehalten werden.  
Eine Baufeldräumung ist in der Zeit vom 1.03. bis 30.09. auch dann möglich, wenn vor Beginn durch eine Fachkraft des Artenschutzes keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.
- V4 Maßnahmen zur Vermeidung des Vogelschlagrisikos an Fassaden (Vogelschutzglas, Verzicht auf spiegelnde Verglasungen, Beschränkung der Fenstergrößen, ...) ab 1,5 m<sup>2</sup> Fläche oder bei Fensterbändern über 0,5 m Höhe, die insbesondere zu bestehenden und geplanten Hecken und Gehölzen hin orientiert sind, sich spiegeln oder hoch transparent sind.  
(Hinweis: s.a. Veröffentlichung der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – 19.02.2021).

### **3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

(vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich, nachdem keine Schädigungen prognostiziert werden.

## **4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten**

### **4.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

#### **4.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie**

Im Plangebiet sind keine Pflanzenarten, die im Anhang IV b) FFH-RL aufgeführt sind, vorhanden.

Verbotstatbestände sind hier also auszuschließen.

#### **4.1.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie**

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 Absatz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, folgende Verbote:

**Schädigungsverbot von Lebensstätten:**

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

**Störungsverbot:**

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

**Tötungs- und Verletzungsverbot:**

Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das *Tötungs- und Verletzungsrisiko* für Exemplare der betroffenen Arten *nicht signifikant erhöht* und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);

wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).

4.1.2.1 Säugetiere

**Schutzstatus / Gefährdung der im Untersuchungsraum potentiell vorkommenden Säugetierarten**

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BY	EHZ KBR <sup>*1</sup>
Fledermäuse	<i>Chiroptera</i>			s.unten

- RL D** Rote Liste Deutschland gem. BfN 2009                      **RL BY** Rote Liste Bayern gem. LfU 2016
- sg** streng geschützt
- EHZ** Erhaltungszustand                      Kontinentale biogeograf. Region:
- g** günstig    **u** ungünstig / unzureichend                      **?** unbekannt
- NW** Nachgewiesene Vorkommen
- PO** potentielle Vorkommen
- 0** Ausgestorben oder verschollen
- 1** Vom Aussterben bedroht
- 2** Stark gefährdet
- 3** Gefährdet
- G** Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
- R** Extrem seltene Arten oder Arten mit geografischen Restriktionen
- D** Daten defizitär
- V** Arten der Vorwarnliste
- x** nicht aufgeführt
- Ungefährdet
- nb** Nicht berücksichtigt (Neufunde)

### Fledermäuse

Potentielle vorkommende Fledermausarten; im Eingriffsbereich nur potentielles Transfer- und Jagdgebiet; potentielle Quartiere in drei Obstbäumen

Dt. und wissenschaftl. Name		RLB	RLD	sg	EHZ KBR
Braunes Langohr	Plecotus auritus	-	V	x	g
Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus	3	G	x	u
Fransenfledermaus	Myotis nattereri			x	g
Graues Langohr	Plecotus austriacus	2	2	x	u
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula		V	x	u
Großes Mausohr	Myotis myotis		V	x	g
Kleine Bartfledermaus	Myotis mystacinus	-	V	x	g
Mopsfledermaus	Barbastella barbastellus	3	2	x	u
Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus	V	D	x	u
Nordfledermaus	Eptesicus nilsonii	3	G	x	u
Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii			x	u
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	-	-	x	g

Die aufgeführten Fledermausarten können die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen Umfeld als Jagd- und Transferhabitate nutzen. In drei Obstbäumen befindliche Spalten bzw. Höhlen bilden potentielle Quartiere.



Lageplan: potentielle Quartierbäume von Fledermäusen (rot umrandet).

### Prognose der Verbotstatbestände

#### Schädigung

Eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird ausgeschlossen, da die Stammabschnitte mit potentiellen Fledermausquartieren in den räumlichen Zusammenhang der lokalen Populationen umgesetzt werden. Die Funktion der möglichen Quartiere wird damit erhalten.

Die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang damit weiterhin erfüllt.

### Störung

Eine Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegt nicht vor, da sich im störungsrelevanten Umgriff des Geltungsbereichs keine möglichen Baumquartiere befinden.

Der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sich somit nicht.

### Tötung / Verletzung

Baubedingt ist ein signifikant erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko auszuschließen, wenn die Konflikt vermeidende Maßnahme V2 beachtet wird. Das heißt:

eine Entfernung von Bäumen mit möglichen Quartieren darf nur unter fledermauskundiger Begleitung unter den folgenden Voraussetzungen erfolgen:

Entfernung der Bäume ausschließlich im Zeitraum vom 15.09. bis 31.10., wenn diese nach Durchsicht aktuell nicht besetzt sind, oder

Anbringen von „Reusenverschlüssen“ (Einwegverschlüssen) in der Zeit vom 15.09. bis 31.10. mit anschließender Entfernung des Baumes in der Zeit vom 1.11. bis 28.02.

Betriebsbedingt ist ein signifikant erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko auszuschließen, da sich die Verkehrsdichte (KfZ) in der Aktivitätszeit der Fledermäuse (nachts) deutlich reduziert. Zudem sind die zulässigen Geschwindigkeiten in Wohngebieten so gering, dass die Tiere dem Verkehr voraussichtlich ausweichen können.

### **Feldhamster**

Das Plangebiet liegt außerhalb bekannter Verbreitungsgebiete des Feldhamsters. Es weist zudem keine geeigneten Lebensraumstrukturen als mögliches Habitat auf.

Damit werden Verbotstatbestände ausgeschlossen.

### **Haselmaus**

Das Plangebiet weist keine geeigneten Lebensraumstrukturen als mögliches Habitat auf. Damit werden Verbotstatbestände ausgeschlossen.

### **Sonstige Säugetierarten**

Das Plangebiet ist kein Lebensraum sonstiger geschützter Säugetierarten. Verbotstatbestände können deshalb ausgeschlossen werden.

#### 4.1.2.2 Reptilien

Im Plangebiet befinden sich keine geeigneten Lebensraumstrukturen der im Landkreis und Naturraum vorkommenden Zauneidechse oder der Schlingnatter (oder Mauereidechse) wie Verstecke (z.B. Gebüsche, Säume, Holzstöbe), Sonnungsplätze oder Eiablageplätze.

Auch bei den verschiedenen Ortsbegehungen zwecks vegetationskundlicher oder avifaunistischer Bestandsaufnahmen, die bei geeigneter Witterung für Zauneidechsenaktivität stattfanden, wurden keine Zauneidechsen vorgefunden.

Verbotstatbestände durch Schädigung, Störung und Tötung / Verletzung werden daher ausgeschlossen.

#### 4.1.2.3 Tagfalter

Ein Vorkommen des Dunklen (oder Hellen) Wiesenknopf-Ameisenbläulings wird ausgeschlossen, da keine entsprechend erforderlichen Vorkommen des Großen Wiesenknopfs als Nahrungspflanze festgestellt wurden.

Vorkommen weiterer geschützter Tagfalterarten, die im Landkreis und Naturraum verbreitet sind, werden ausgeschlossen, da entsprechende spezifische Nahrungspflanzen fehlen oder die Anforderungen der Arten an den Lebensraum nicht erfüllt werden.

#### 4.1.2.4 Amphibien, Libellen, Käfer, Nachtfalter, Muscheln

Keine Betroffenheit aufgrund fehlender (potentieller) Lebensstätten und fehlender Verbreitung im Landkreis bzw. Naturraum.

#### 4.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogel-schutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ergeben sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 Absatz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, folgende Verbote:

##### Schädigungsverbot von Lebensstätten (siehe Nr. 2.1 der Formblätter):

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

##### Störungsverbot (siehe Nr. 2.2 der Formblätter):

Erhebliches Stören von europäischen Vogelarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

##### Tötungs- und Verletzungsverbot (siehe Nr. 2.3 der Formblätter):

Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor,

wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das *Tötungs- und Verletzungsrisiko* für Exemplare der betroffenen Arten *nicht signifikant erhöht* und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);

wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).

Es sind Vogelarten von folgenden ökologischen Gilden oder Gruppen durch das Eingriffsvorhaben betroffen:

Ökologische Gilde „offene Kulturlandschaft“ (Grünland)

Ökologische Gilde „Höhlen- und Gehölzbrüter“ (Obstbäume)

Ökologische Gilde „Siedlungen und Siedlungsränder“

Nahrungsgäste „Greifvögel und Graureiher“

Die Wert gebenden Arten der ökologischen Gilden und Gruppen sind entsprechend farblich hervorgehoben.

Bewertung und Prognosen von Verbotstatbeständen erfolgen auf Grundlage der vier Ortsbegehungen.

## Übersicht über das Vorkommen der potentiell betroffenen Europäischen Vogelarten

NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg	EZK-B	EZK-R
		Amsel <sup>*)</sup>	Turdus merula	-	1	-	g	
x		Bachstelze <sup>*)</sup>	Motacilla alba	-	-	-	g	
	x	Baumfalke NG	Falco subbuteo		3	x	g	
	x	Baumpieper	Anthus trivialis	2	3	-	s	
x		Blaumeise <sup>*)</sup>	Parus caeruleus	-		-	g	
	x	Bluthänfling	Carduelis cannabina	2	3	-	s	u
	x	Buchfink <sup>*)</sup>	Fringilla coelebs	-	-	-	g	
x		Buntspecht <sup>*)</sup> NG	Dendrocopos major	-	-	-	g	
	x	Dohle NG	Coleus monedula	V	-	-	g	g
	x	Eichelhäher <sup>*)</sup>	Garrulus glandarius	-	-	-	g	
	x	Elster <sup>*)</sup>	Pica pica	-	-	-	g	
	x	Erlenzeisig D	Carduelis spinus	-	3	-	u	
	x	Feldlerche	Alauda arvensis	3	3	-	s	
	x	Feldsperling	Passer montanus	V	V	-	u	
	x	Gartengrasmücke <sup>*)</sup>	Sylvia borin	-	-	-	g	
	x	Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	3	-	-	u	
	x	Gimpel <sup>*)</sup>	Pyrrhula pyrrhula	-	-	-	g	
	x	Girlitz <sup>*)</sup>	Serinus serinus	-	-	-	g	
	x	Graureiher	Ardea cinerea	V	-	-	u	g
	x	Grauschnäpper <sup>*)</sup>	Muscicapa striata	-		-	g	
	x	Grünfink <sup>*)</sup>	Carduelis chloris	-	-	-	g	
	x	Grünspecht NG	Picus viridis		-	x	g	
	x	Habicht NG	Accipiter gentilis	V		x	u	
	x	Haubenmeise <sup>*)</sup>	Parus cristatus	-	-	-	g	
	x	Hausrotschwanz <sup>*)</sup>	Phoenicurus ochruros	-		-	g	
	x	Haussperling <sup>*)</sup>	Passer domesticus	V	V	-	u	
	x	Heckenbraunelle <sup>*)</sup>	Prunella modularis	-	V	-	g	
	x	Jagdfasan <sup>*)</sup>	Phasianus colchicus	-	-	-	g	
	x	Kernbeißer <sup>*)</sup>	Coccothraustes coccothraustes	-	2	-	g	
	x	Kleiber <sup>*)</sup>	Sitta europaea	-	V	-	g	
x		Kohlmeise <sup>*)</sup>	Parus major	-	-	-	g	
	x	Mauersegler NG	Apus apus	3	-	-	u	
	x	Mäusebussard NG	Buteo buteo	-	V	x	g	g
	x	Mehlschwalbe NG	Delichon urbicum	3	3	-	u	
	x	Mönchsgrasmücke <sup>*)</sup>	Sylvia atricapilla	-	-	-	g	

NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg	EZK-B	EZK-R
	x	Rabenkrähe <sup>*)</sup>	Corvus corone	-	2	-	g	
	x	Rauchschwalbe NG	Hirundo rustica	V	3	-	u	g
	x	Rebhuhn	Perdix perdix	2	2	-	s	s
	x	Ringeltaube <sup>*)</sup>	Columba palumbus	-	-	-	g	
	x	Rotkehlchen <sup>*)</sup>	Erithacus rubecula	-	-	-	g	
	x	Rotmilan NG	Milvus milvus	V	V	x	g	g
	x	Schleiereule NG	Tyto alba	3	-	x	u	
	x	Schwanzmeise <sup>*)</sup>	Aegithalos caudatus	-	-	-	g	
	x	Schwarzmilan NG	Milvus migrans		-	x	g	g
	x	Sperber NG	Accipiter nisus	-	-	x	g	
	x	Star <sup>*)</sup>	Sturnus vulgaris	-		-	g	
	x	Steinkauz	Athene noctua	3	3	x	s	
	x	Stieglitz <sup>*)</sup>	Carduelis carduelis	V	-	-	u	
	x	Sumpfmeise <sup>*)</sup>	Parus palustris	-		-	g	
	x	Trauerschnäpper	Ficedula hypoleuca	V	3	-	g	g
	x	Türkentaube <sup>*)</sup>	Streptopelia decaocto	-	-	-	g	
	x	Turmfalke NG	Falco tinnunculus	-		x	g	g
	x	Wacholderdrossel <sup>*)</sup> NG	Turdus pilaris	-	-	-	g	
	x	Wanderfalke NG	Falco peregrinus		-	x	g	
	x	Wendehals	Jynx torquilla	3	V	x	s	
	x	Wiesenpieper	Anthus pratensis	1	2	-	s	
x		Wiesenschafstelze	Motacilla flava	3	2	-	g	
	x	Wintergoldhähnchen <sup>*)</sup>	Regulus regulus	-	-	-		
	x	Zaunkönig <sup>*)</sup>	Troglodytes troglodytes	-	3	-		

### Arten der ökologischen Gilde „offene Kulturlandschaft“

(Grünland)

Der größte Anteil des Eingriffsgebiets wird als Grünland (vorwiegende Wiesennutzung, temporäre Beweidung) genutzt, das durch eine Obstbaumreihe geteilt wird und an Siedlungsflächen im Norden, an Gartenland mit Baumbeständen im Osten, Grünland und Ackerland im Süden sowie junge Obstwiesen und Ackerland im Westen angrenzt.

Das Grünland kann potentiell von Boden brütenden Vogelarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden, z.B. von der Wiesen-Schafstelze, Bachstelze oder Wiesenpieper.

Der Offenlandcharakter des Eingriffsgebiets und dessen Eignung als Lebensstätte ist aber v.a. für Arten der ökologischen Gilde, die „Sicht verschattende Kulissen“ (hier: Baumreihen und Baumgruppen, Siedlungsränder) oder Störungen durch Spaziergänger (Hunde ausführen) meiden, beeinträchtigt.

Bei den vier Ortsbegehungen ergaben sich daher auch keine Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Feldlerchen, Rebhuhn und Wiesenpieper als potentiell vorkommende, Wert gebende Arten.

Vorkommen der Feldlerche wurden nur etwa 200 – 300 m südlich bis südwestlich entfernt verhört.

Prognose der VerbotstatbeständeSchädigung und Störung

Es werden etwa 7.130 m<sup>2</sup> Grünland als Lebensstätte überbaut bzw. in ein Wohngebiet mit Verkehrs-, Gebäude- und Gartenflächen umgenutzt.

Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt weiterhin im Eingriffsbereich und dessen Wirkungsbereich gewahrt, da qualitativ und quantitativ ausreichende Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang verbleiben („Rodungsinsel“ Schollbrunn mit offenen Acker- und Wiesenflächen).

Für die potentiell betroffenen Arten der ökologischen Gilde (Bachstelze, Wiesen-Schafstelze und sonstige Bodenbrüter) werden hier keine Schädigungen oder Störungen abgeleitet.

Tötung / Verletzung

Eine baubedingte Tötung / Verletzung ist bei Beachtung folgender Konflikt vermeidender Maßnahmen auszuschließen:

- Sicherung der an das Baufeld angrenzenden Lebensstätten gegen den Baubetrieb,
- Baufeldräumung – Gras- und Krautfluren:  
Die Entfernung der Vegetationsdecke ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. unzulässig, außer wenn zuvor (zwischen 1.10. und 28./29.02) die Flächen durch Umbruch oder tiefes Abmulchen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldräumung durch fortlaufenden Umbruch oder Mulchen unattraktiv gehalten werden.  
Eine Baufeldräumung ist in der Zeit vom 1.03. bis 30.09. auch dann möglich, wenn vor Beginn durch eine Fachkraft des Artenschutzes keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.

Signifikant erhöhte anlagen- bzw. betriebsbedingte Tötungs- und Verletzungsrisiken sind durch Vogelschlag an Glasfassaden bzw. mit KfZ-Verkehr zu prüfen.

Kollisionsrisiken mit KfZ sind aufgrund der geringeren zulässigen Geschwindigkeiten in Wohngebieten zu vernachlässigen. Näher zu prüfen sind Kollisionsrisiken an Glasfassaden. Als Prognosegrundlage wird die aktuelle Veröffentlichung der LAG der Vogelschutzwarten verwendet. Demnach lösen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in der Regel kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko aus. Die Annahme gilt in Einzelfällen nicht, wenn ein mittleres bis sehr hohes Vogelschlagrisiko anzunehmen ist. Mittlere Risiken bestehen bereits ab 1,5 m<sup>2</sup> Fensterfläche klassischer Lochfassaden, Glasflächenanteilen der Fassaden ab 25 % bzw. Scheibenbreiten unter 0,5 m, Bandfassaden mit Fensterhöhen von mind. 1 – 1,5 m, durchgrünten Siedlungsbereichen (Grünflächenanteil bei ca. 25 – 50 %, Abständen zu Gehölzen bis 50 m Entfernung). Aufgrund der anzunehmenden Nähe zu Gehölzen und der zu erwartenden typischen Umgebung (Lebensraum für Vögel) des Wohngebiets entstehen demnach Risiken, die zu einem signifikant erhöhten Tötungs- und Verletzungsrisiko führen können, wenn keine Vermeidungs- oder Schutzmaßnahmen getroffen werden.

- Diese Vermeidungsmaßnahmen bestehen in der Beschränkung der o.a. erhöhten Risiken, z.B. durch entsprechende Fenstergrößen, Vermeidung stark spiegelnder oder hochtransparenter Scheiben, Einbau von Vogelschutzfenstern oder Anbringen von Gardinen, Rollos, ....

Unter Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen können signifikant erhöhte Tötungs- und Verletzungsrisiken ausgeschlossen werden.

**Arten der ökologischen Gilde „Höhlenbrüter“ oder „Freibrüter“**

(hier: Obstbaumreihe mit drei Höhlenbäumen)

Von insgesamt acht Obstbäumen bieten drei Spalten oder Höhlen, die von Höhlenbrütern als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden können, u.a. von Gartenrotschwanz, Meisenarten, Kleiber, Trauerschnäpper, Grünspecht, Wendehals oder Steinkauz.

Trauerschnäpper, Wendehals und Steinkauz wurden im Eingriffsgebiet nicht festgestellt. Grünspecht und Gartenrotschwanz sind zumindest als Nahrungsgäste anzunehmen. Eine Baumhöhle wurden von Kohlmeisen genutzt. In den Bäumen wurden keine Dauernester erfasst.

#### Prognose der Verbotstatbestände

##### Schädigung und Störung

Die Obstbaumreihe mit acht Bäumen, davon drei Höhlenbäumen, entfällt als mögliche Lebensstätte. Die angrenzenden Obstbaumbestände sind nicht durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans betroffen.

Die ökologische Funktion der im Eingriffsbereich und dessen Wirkungsbereich betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt, da qualitativ und quantitativ ausreichende Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang verbleiben („Rodungsinsel“ Schollbrunn mit (Obst)Baumbeständen und Höhlenbäumen) und die Höhlenstrukturen des Baumbestands im räumlichen Zusammenhang als weiterhin nutzbare Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch „Umsetzung“ erhalten werden. (s. Vermeidungsmaßnahme V2).

Eine Schädigung und Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird daher ausgeschlossen.

##### Tötung / Verletzung

Eine baubedingtes, signifikant erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko ist bei Beachtung folgender Konflikt vermeidender Maßnahmen auszuschließen:

- Sicherung der an das Baufeld angrenzenden Lebensstätten gegen den Baubetrieb,
- Verbot der Rodungen und des Rückschnitts von Gehölzen in der Zeit vom 1.03. bis 30.09.; ... Umsetzen / Anbringen des Baumabschnitts / Baumes mit Höhle im räumlichen Zusammenhang (Randeingrünung Süd, Talraum Klingelbach).

Anlagen- und betriebsbedingt ist ein signifikant erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko auszuschließen, wenn Maßnahmen gegen den Vogelschlag an transparenten Fassadenteilen getroffen werden (s.a. Vermeidungsmaßnahmen V4 Kap. 3.1 und Vermeidungsmaßnahmen zu den Arten der „ökologischen Gilde der offenen Kulturlandschaft“).

Verkehrsbedingte Kollisionen führen aufgrund der in Wohngebieten festgelegten geringeren Geschwindigkeiten zu keinen signifikant erhöhten Risiken.

#### **Arten der ökologischen Gilde der „Siedlungen und Siedlungsränder“**

(hier: nördlich angrenzender Siedlungsrand mit Nadelholzhecken und Laubgehölzen, Hausgärten)

Nordwestlich des Baugebiets grenzen Hausgärten mit Nadel- und Laubgehölzen sowie Rasenflächen an. Das nördlichste Grundstück ist unbebaut und durch randliche Sträucher und Wiesenfläche geprägt.

Sie bieten Lebensstätten für in Gebüsch und Nadelgehölzen brütende Vogelarten wie Mönchsgrasmücke, Haussperling, Feldsperling, Stieglitz, Grünfink, ... sowie Hausrotschwanz, Girlitz, Türkentaube, ...

Mehl- und Rauchschnalbe sowie Mauersegler und auch Schleiereule können das Plangebiet als Nahrungsgäste aufsuchen.

#### Prognose der Verbotstatbestände

##### Schädigung und Störung

Die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten werden nicht beansprucht. Mit dem neu angrenzenden Siedlungsgebiet sind keine wesentlichen Veränderungen (Störungen) der Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden.

Die bestehenden Siedlungsflächen und Siedlungsränder Schollbrunns bieten in Umfang und Qualität den Arten so ausreichend Lebensraum, dass die ökologische Funktion der im Eingriffsbereich und dessen Wirkungsbereich betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt.

Vielmehr werden die Siedlungsflächen erweitert, der Siedlungsrand wird neu mit Heckenpflanzungen am südlichen Rand neu hergestellt.

Eine Schädigung und Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird daher ausgeschlossen.

#### Tötung / Verletzung

Eine baubedingtes, signifikant erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko ist bei Beachtung folgender Konflikt vermeidender Maßnahmen auszuschließen:

- Sicherung der an das Baufeld angrenzenden Lebensstätten gegen den Baubetrieb,
- Verbot der Rodungen und des Rückschnitts von Gehölzen in der Zeit vom 1.03. bis 30.09.

Anlagen- und betriebsbedingt ist ein signifikant erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko auszuschließen, wenn Maßnahmen gegen den Vogelschlag an transparenten Fassadenteilen getroffen werden (s.a. Vermeidungsmaßnahmen V4 Kap. 3.1 und Vermeidungsmaßnahmen zu den Arten der „ökologischen Gilde der offenen Kulturlandschaft“ sowie der „Höhlen- und Freibrüter“).

Verkehrsbedingte Kollisionen führen aufgrund der in Wohngebieten festgelegten geringeren Geschwindigkeiten zu keinen signifikant erhöhten Risiken.

### **Greifvögel und Graureiher**

Verschiedene Greifvögel sowie der Graureiher nutzen den Eingriffsbereich derzeit als Teil des Nahrungshabitats. U.a. Sperber, Turmfalke, Mäusebussard und auch Habicht dient die Baumreihe als Jagdansitz.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Greifvögeln oder Graureiher sind nicht betroffen.

Aufgrund der Reviergrößen der Greifvogelarten ist der Flächenverlust der Eingriffsfläche als Nahrungshabitat als nicht signifikant wirksam zu beurteilen. Turmfalke oder Sperber jagen bisweilen auch in Siedlungsgebieten.

Eine Schädigung und Störung der Greifvögel oder des Graureihers wird somit ausgeschlossen.

Ein signifikant erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko durch Kollisionen mit Verkehr oder an Glasfassaden wird nicht prognostiziert, da Greifvögel und Graureiher Siedlungen nur in untergeordnetem Umfang oder gar nicht als Nahrungshabitat nutzen bzw. die für Vogelarten anderer ökologischer Gilden oder Gruppen festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen auch bei Greifvögeln und Graureiher wirksam sind.

## **5 Gutachterliches Fazit**

Geschützte Pflanzenarten kommen im Gebiet nicht vor.

Eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbote erfolgte nach tabellarischer Relevanzprüfung im Hinblick auf besonders geschützte Tierarten (Anhang IV FFH-Richtlinie) sowie geschützte Vogelarten (Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie) für den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffsbereich als auch dessen tierartenspezifischen Wirkbereich.

### Tierarten

- Fledermäuse (mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten in möglichen Quartierbäumen)
- Zauneidechsen – Vorkommen werden aufgrund fehlender bzw. suboptimaler Lebensraumbedingungen ausgeschlossen.

### Vogelarten

- ökologische Gilde der „offenen Kulturlandschaft“
- ökologische Gilde „Höhlen- und Freibrüter“ (Obstbaumreihe),
- ökologische Gilde der „Siedlungen und Siedlungsränder“ (angrenzend),
- Greifvögel, Graureiher (Nahrungsgäste).

Unter Beachtung der unter Kap. 3.1 aufgeführten Konflikt vermeidenden Maßnahmen können Verbotstatbestände durch Schädigung, Störung, Tötung / Verletzung ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden nicht erforderlich.

## D Umweltbericht

### 1. Vorbemerkungen

#### 1.1 Gesetzlicher Rahmen

Das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet zur wirksamen Umweltvorsorge, weshalb die Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen, sowie auf Kultur- und Sachgüter, als auch Umweltfolgen zu prüfen sind.

Der § 2a BauGB führt eine generelle Umweltprüfung (UP) als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein. Die Inhalte der Umweltprüfung finden sich im Umweltbericht als selbständigem Teil der Begründung.

Die Beschreibung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen, die Auswirkungen des Vorhabens auf diese und die Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen und deren Ausgleich weichen nicht ab, sondern werden auf Ebene des Bebauungsplans konkretisiert.

Die notwendigen Bestandteile des Umweltberichts sind im Anhang I zum BauGB aufgeführt.

#### 1.2 Standort und Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist schutzgutspezifisch zu definieren.

In der Regel entspricht der Untersuchungsraum dem Plangebiet (Geltungsbereich), kann aber bei Bedarf auch darüber hinausgehen und das Umfeld miteinbeziehen.

Der Untersuchungsraum beschränkt sich hier

- auf den Geltungsbereich für den Bebauungsplan (incl. Ausgleichsflächen),
- den Wirkungsbereich von Schallemissionen an den nächsten maßgebenden Immissionsorten bzw. von maßgeblichen Immissionen auf das Plangebiet,
- den betroffenen Einzugsbereich des Oberflächenwassers,
- die artenschutzfachlichen Verflechtungsbereiche betroffener Tierarten (Lebensstätten der lokalen Populationen incl. der Ausgleichsflächen).

Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich als Grünland mit Obstbaumreihe genutzt. Randliche Wege sind in den Geltungsbereich einbezogen. Die geplante externe Ausgleichsfläche wird landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Es sind keine Schutzgebiete gemäß §§ 23, 24, 25, 26, 28 und 29 BNatSchG betroffen. Das Plangebiet liegt im Naturpark Spessart.

Natura 2000 – Schutzgebiete sind nicht betroffen. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Spessart“ befindet sich in mind. 1,2 km Entfernung, das nächstgelegene FFH-Gebiet „Hochspessart“ in mindestens 2 km Entfernung. Eine maßgebliche räumlich-funktionale Beziehung zu den Lebensraumtypen und Arten des Plangebiets ist nicht abzuleiten.

Das Plangebiet liegt weder in festgesetzten Überschwemmungsgebieten noch in Hochwassergefahrenflächen noch in „wassersensiblen Bereichen“ (vgl. „Naturgefahren“ im „Bayernatlas“, Stand 1. Juni 2022) noch in Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten (Vgl. „Bayernatlas“ – Stand 1. Juni 2022).

Es sind keine Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder an diesen angrenzend bekannt.

### 1.3 Grundlagen

Grundlage für Umweltprüfung und Umweltbericht bildet der Bebauungsplan „An der Kartause“ in der Fassung des Vorentwurfs vom 18.05.2022, erstellt durch das Büro „Wegner Stadtplanung“ mit Begründung.

Zu beachten sind die die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie v.a.

- das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayerische Bauordnung (BayBO),
- Vorgaben zum Immissionsschutz (insbesondere EG-Umgebungslärm-Richtlinie, BImSchG, 16. BImSchV, 26. BImSchV, TA Lärm, DIN 18005:2002-07 „Schallschutz im Städtebau“ – Teil 1 mit Beiblatt, DIN 45691:2006-12 (Geräuschkontingierung), Abfallrecht (KrWG),
- Wasserrecht (WHG, BayWG),
- Bodenschutz (BBodSchG, BBodSchV),
- Naturschutzgesetze (BNatSchG, BayNatSchG),
- Klimaschutzgesetz (KSG),

jeweils in den zum Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. der Änderung des Flächennutzungsplans gültigen Fassungen.

Als weitere maßgebliche Grundlagen zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

- Regionalplan der Region 2 Würzburg,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Schollbrunn,
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Main-Spessart,
- Biotopkartierung Bayern (angrenzend an Ausgleichsflächen),
- Arteninformationen (besonders geschützte Arten - <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>)
- Umweltatlas Bayern und Bayernatlas  
Informationen hierzu im internet abrufbar unter  
<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas>  
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Die sonstigen vorliegenden Umweltinformationen sind im Wesentlichen entnommen:

- dem Bayernatlas (Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung),
- dem Umweltatlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz),
- den Fachbeiträgen zur Landschaftsrahmenplanung – Region 2 (Regierung von Unterfranken / Bayerisches Landesamt für Umwelt)

## 2. Beschreibung des Vorhabens

Der Geltungsbereich (8.725 m<sup>2</sup>) des Bebauungsplans umfasst die folgenden Grundstücke im Südwesten Schollbrunns im Anschluss an nordwestlich angrenzende, bestehende Wohngebiete:

Fl.Nr. 419, Grünland,

Wegegrundstücke Fl.Nrn. 377/1 (Zur Kartause) und 359 (unbefestigter Feldweg) - alle Gemarkung Schollbrunn.

Geplant sind Wohnbaugrundstücke (Allgemeines Wohngebiet – ca. 5.574 m<sup>2</sup>) mit zugehörigen Verkehrsflächen (ca. 1.434 m<sup>2</sup>) und Regenrückhaltebecken (ca. 1.717 m<sup>2</sup>).

Die Anbindung an das Straßennetz erfolgt über die Straße „Zur Kartause“ und die Straße „Am Rain“.

Als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen werden gemäß derzeitigem Planungsstand (Vorwurf) eine Ackerfläche (Teilflächen von Flur-Nr. 413, 414) ca. 200 m westlich des Baugebiets sowie die südliche Randeingrünung (auf Fl.Nr. 419, landschaftliche Hecke mit artenreichen Gras- und Krautsäumen) vorgesehen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Schollbrunn stellt für das Plangebiet teils Mischgebiet teils Fläche für die Landwirtschaft dar. Er wird im Parallelverfahren geändert.

Näheres ist der Begründung zu Bebauungsplan und Grünordnungsplanung zu entnehmen.

### **3. Umweltziele für das Planungsgebiet**

#### Regionalplan

Im Regionalplan, Region (2) Würzburg, sind für das konkrete Plangebiet keine umweltrelevanten Aussagen getroffen.

#### ABSP

Dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Main-Spessart sind für den eng begrenzten Planbereich keine Zielaussagen zu entnehmen.

Es bestehen aber Aussagen zu Maßnahmen für die Rodungsinsel um Schollbrunn.

In den südöstlichen Rodungsinseln des Spessarts sollen in ausgeräumte Feldfluren Gehölzstrukturen neu angelegt werden. Die Aufforstungstätigkeit (einschl. der Anlage von Christbaumkulturen) soll in den Rodungsinseln des Spessarts begrenzt und gesteuert werden. Gut ausgebildete Waldränder sind zu erhalten und auszudehnen.

Kleinflächige Magerrasen, Magerwiesen, Raine und Ranken, Altgrasbestände, Rohbodenstandorte und trockene Waldsäume sollen erhalten und in den Verbund von Trockenstandorten einbezogen werden. Das Bachtäler der Rodungsinsel sollen zu naturnahen Lebensräumen und Hauptvernetzungsstrukturen entwickelt werden.

#### Naturschutz

Schutzgebiete des Naturschutzes sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Das Plangebiet liegt im Naturpark Spessart.

Biotop, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind, sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Allerdings sind größere Bestandteile des Grünlands inzwischen als besonders geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG in Form struktur- und artenreichen Dauergrünlands einzuordnen.

### **4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Im Folgenden werden die Schutzgüter aufgeführt, die bei der Identifikation, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen berücksichtigt werden, sowie die Auswirkungen, die sich durch den Bebauungsplan ergeben können.

Beachtet werden anlage-, betriebs- und baubedingte Auswirkungen.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ in den drei Stufen geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Ermittlung erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung 1/2003).

## 4.1 Allgemeine Auswirkungen

### Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die wesentlichen Wirkfaktoren des Vorhabens bilden:

- die landschaftsoptische Wirkung durch das Gebäude,
- Lebensraumverlust von Tieren, Wuchsortverluste von Pflanzen.
- Für Allgemeine Wohngebiete typische, nach dem Stand von Technik und Gesetz und in sonstigen Verfahren zulässige bzw. zugelassene Techniken (Bautechnik, Heiz-, Lüftungs-, Klima-, Verfahrenstechnik, sonstige Techniken) und Stoffe.

### Baubedingte Wirkfaktoren

Hierzu zählen:

- Lärm, Staub und Erschütterungen durch das Freimachen des Baufelds für Erschließungs- und Lagerflächen,
- baubedingte Emissionen (Lärm, Staub, Erschütterung, Beleuchtung, Schadstoffe,...),
- Bodenverdichtung im Zuge von Baumaßnahmen (Gebäude, Erschließung),
- Tötung/Verletzung von Tieren und Entfernung von Pflanzen;
- Abfälle von Baustoffen und deren Verpackungsmaterialien.
- Für Allgemeine Wohngebiete typische nach dem Stand von Technik und Gesetz und in sonstigen Verfahren zulässige bzw. zugelassene Techniken (Bautechnik, Heiz-, Lüftungs-, Klima-, Verfahrenstechnik, sonstige Techniken) und Stoffe.

### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Lärm- und Schadstoffemissionen, die mit der Nutzung und dem Verkehr verbunden sind.
- Für Allgemeine Wohngebiete typische, nach dem Stand von Technik und Gesetz und in sonstigen Verfahren zulässige bzw. zugelassene Techniken (Bautechnik, Heiz-, Lüftungs-, Klima-, Verfahrenstechnik, sonstige Techniken und Stoffe),
- Abfälle von Haushalten und aus Gärten,
- Lichtemissionen.

## 4.2 Schutzgüter: Beschreibung, Bewertung, Auswirkungen

### 4.2.1 Schutzgut Mensch (Bevölkerung und Gesundheit)

Die Gesamteinwohnerzahl der Gemeinde Schollbrunn (Haupt- und Nebenwohnsitze) beträgt etwa 884 Einwohner (31.12.2020).

Die Bevölkerungsdichte beläuft sich auf 72 Einwohner / km<sup>2</sup> Fläche (Durchschnitt Bayern 2019: 186 EW/Km<sup>2</sup>; Durchschnitt Deutschland: 233 EW / km<sup>2</sup>).

### Lärm und sonstige Immissionen

Auf das Plangebiet wirken keine besonderen Schallimmissionen oder sonstigen Immissionen ein.

Ggf. maßgebliche Schallquellen (d = Entfernung):

- Staatsstraße St 2316 (Rohrbrunner Straße): d = mind. 200 m  
(DTV 2015: 2.483 KfZ, davon 102 SV, zwischen Hasloch und Schollbrunn)
- Sportplatz: d = mind. 240 m,
- Gewerbebetriebe: d = mind. 250 m.

*Auswirkungen / Ergebnis:*

*Schall- und sonstige Immissionen werden nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der Entfernungen als nicht wesentlich störend beurteilt.*

*Vom geplanten Wohngebiet gehen keine erheblichen Emissionen auf umgebende Nutzungen aus.*

⇒ *Keine erheblichen Auswirkungen*

#### Landschaftsbild / Erholung

Beschreibung:

Die Rodungsinsel Schollbrunn sowie die angrenzenden Waldbereiche des Spessarts sowie der Täler besitzen eine „überwiegend sehr hohe, charakteristische landschaftliche Eigenart“. (s. Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern, Schutzgut Landschaftsbild – Region 2 Würzburg).

Das Plangebiet selbst schließt südlich an bestehende Siedlungsflächen an. Die exponiertere Kuppe ist bereits nordwestlich überbaut. Es bestehen also angrenzend landschaftsoptische „Vorbelastungen“.

Die randlichen Wege werden für die örtliche Naherholung genutzt. Wander- und Radwege sind hier nicht ausmarkiert.

*Auswirkungen / Ergebnis:*

*Das Plangebiet ist durch die Streuobstbestände im Westen oberhalb sowie die Gärten im Osten teilweise eingebunden. Die geplante Wohnbebauung ist künftig v.a. von Süden und Osten her einsehbar und bildet die Fortsetzung der bestehenden Siedlung.*

*Nach Süden hin ist zur optischen Einbindung eine Heckenpflanzung vorgesehen. Auch die Anpflanzungen am Regenrückhaltebecken sowie sonstige Pflanzgebote dienen der optischen Integration des Baugebiets in die Landschaft.*

⇒ *Auswirkungen geringer Erheblichkeit*

#### **4.2.2 Schutzgüter Boden (mit Gestein, Relief) und Fläche**

Beschreibung:

Das Plangebiet erstreckt sich vom Weg „Zur Kartause“ auf ca. 390 – 393 m NN (Kuppe Hofberg) über den nach Nordosten geneigten Hang (Talmulde Klingelbach) bis auf etwa 380 m NN.

Den geologischen Untergrund bilden

- Sandsteine, fein- bis mittelkörnig, violettrotbraun, graugrün, hellgrau, plattig bis dünnbankig, z. T. kieselig gebunden, Glimmer führend, z. T. mit Spurenfossilien; wechselagernd mit Tonschluffstein, rotbraun, blaugrün, rotviolettbraun des Oberen Buntsandstein (Rötformation)

#### Böden

Auf diesen haben sich fast ausschließlich Braunerden, selten Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Normallehm bis Schluff (Lösslehm) gebildet. Die sandigen Verwitterungslehme besitzen nur eine geringe bis durchschnittliche Ertragsfähigkeit (Bodenwertzahl: 38; (Landkreisdurchschnitt 50) und weisen eine durch geringe bis durchschnittliche Puffer- und Wasserhaltefähigkeit auf.

Sind sie oberflächennah z. T. stark verwittert, dann wasserempfindlich sowie z. T. setzungs- und hebungsempfindlich, z. T. ist Staunässe möglich, z. T. werden besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. besteht eingeschränkte Befahrbarkeit.

Die Böden weisen eine mittlere bis hohe Tragfähigkeit auf.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet und näherer Umgebung nicht bekannt.

aus: Umweltatlas Bayern – „Geologie / Boden“, Bayernatlas Plus „Bodenschätzung“, Bayernatlas - Denkmaldaten).

#### Fläche

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden überwiegend als Grünland (Mähwiese, sporadisch beweidet, ca. 7.870 m<sup>2</sup>) landwirtschaftlich genutzt.

Es bestehen zudem Wegeflächen (Asphalt, Schotter) sowie eine Obstbaumreihe.

**Auswirkung / Ergebnis:**

Die wesentlichen Auswirkungen treten mit der Errichtung von Gebäuden bzw. der Erschließung durch Zufahrten in Form der Versiegelung mit Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Pufferfähigkeit, Lebensraum, CO<sub>2</sub>-Speicher, Wasserrückhalt, ...) auf.

Durch die mögliche Bebauung ergibt sich aus der für das Allgemeine Wohngebiet zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 eine potentielle Versiegelung oder Überbauung (ca. 5.574 m<sup>2</sup> x 60 %) von bis zu ca. 3.440 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen die Verkehrsflächen mit ca. 1.312 m<sup>2</sup> (davon bereits versiegelt ca. 380 m<sup>2</sup>), so dass es zu einer Neuversiegelung / Überbauung von bis zu ca. 4.275 m<sup>2</sup> Fläche kommen kann.

Die natürlichen Bodenfunktionen gehen dort verloren.

Auf den sonstigen, nicht versiegelten Flächen ist mit einer flächigen Beseitigung des Oberbodens im Rahmen des Baubetriebs zu rechnen.

Auf mindestens 3.875 m<sup>2</sup> Fläche, die nach der Bodenveränderung wieder als Vegetationsfläche hergestellt wird, können sich die natürlichen Bodenfunktionen regenerieren.

Mit dem Bebauungsplan werden ca. 0,81 ha Bau-, Verkehrs- und wasserwirtschaftliche Flächen zu Lasten bislang „unverbrauchter“ Landschaft ermöglicht. Es gehen ca. 8.100 m<sup>2</sup> bisheriger landwirtschaftlicher Nutzfläche mit unterdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit verloren.

⇒ höhere Erheblichkeit

**4.2.3 Schutzgut Wasser****Beschreibung:**

Wasserschutzgebiete sind im Bereich des geplanten Baugebiets nicht vorhanden.

Etwa 400 m westlich befindet sich das Wasserschutzgebiet „Breitenbrunn Brunnen 1 und 2“. Das Gebiet entwässert nach Nordosten zum Klingelbach, der in den Haslochbach mündet. Der Haslochbach fließt zum Main.

Das Plangebiet liegt im Grundwasserkörper „Buntsandstein – Weibersbrunn“, der sich in mengenmäßig und chemisch gutem Zustand befindet. Das Bewirtschaftungsziel gemäß EU-Wasserrahmen-Richtlinie ist hier erreicht (s. Wasserkörper-Steckbrief Grundwasserkörper 2\_G060 – Bayerisches Landesamt für Umwelt).

Mit Wasser führenden Schichten ist durch den geologischen Untergrund (eingelagerte Ton-schluffsteine) bedingt zu rechnen.

**Auswirkungen / Ergebnis:**

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

Erhebliche Auswirkungen auf die Fließgewässer, die die natürliche Vorflut bilden, sind nicht zu erwarten, nachdem entsprechende Rückhaltung / Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgen soll.

⇒ mittlere Erheblichkeit

**4.2.4 Schutzgut „Klima / Luft“****Beschreibung:**

Die klimatischen Werte der Rodungsinsel Schollbrunn unterscheiden sich aufgrund der Höhenlage und der zentralen Lage im Spessart deutlich vom nahen Maintal oder der Fränkischen Platte. Die durchschnittlichen jährlichen Niederschlagsmengen (im Mittel ca. 900 mm 1971 – 2000 – Dt. Wetterdienst 2021) sind deutlich höher als im Maintal oder im Bereich der Fränkischen Platte. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt um 8° C.

Die Hochflächen dienen als lokale Kaltluftentstehungsgebiete. Die die Rodungsinsel umgebenden großflächigen Wälder wirken klimatisch ausgleichend.

*Auswirkungen / Ergebnis:*

*Die lokalklimatischen Auswirkungen wie die Ausbildung von überhitzten Flächen und verringerte Kaltluftbildungsflächen sind durch die mit dem geplanten Baugebiet mögliche zusätzliche Versiegelung und Überbauung von bis zu ca. 4.275 m<sup>2</sup> von mittlerer Erheblichkeit. Sie werden durch die Anpflanzungen gemindert.*

*⇒ mittlere Erheblichkeit*

**4.2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume, Artenvielfalt**

Beschreibung:

Nutzung und Vegetation und deren Wertigkeit s. „Bestand – Bewertung-Eingriff“ (s. Kap. 6.1 des Umweltberichts bzw. Anlage 2 zur Begründung)

Folgende Lebensräume (Wuchsorte, Habitate) sind im Planungsgebiet festzustellen, in denen durch die Bebauungsplanung Eingriffe ermöglicht werden:

Grünland - ca. 7.868 m<sup>2</sup>

Das in der Regel gemähte, bisweilen auch beweidete Grünland kann in zwei Typen untergliedert werden,

- den nährstoffreicheren und artenärmeren Bereich (ein Streifen entlang des Siedlungsgebiets im Nordosten sowie im Bereich der Obstbaumreihe bzw. dessen westlicher Fortsetzung (kein besonders geschütztes Biotop),
- sowie den flächenmäßig überwiegenden, nährstoffärmeren und artenreicheren Bereich in Form einer Glatthaferwiese mit Magerkeits- und Frischezeigern.  
Einordnung als besonders geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG / Art. 23 Bay-NatSchG als struktur- und artenreiches Dauergrünland (vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bestimmungsschlüssel für geschützte Flächen ... Tafeln 30 - 36)  
Magerkeitszeiger wie Feld-Hainsimse, Ruchgras, Rot-Schwengel, Schaf-Schwengel (Sammel-Art) sowie wiesentypische krautige Arten wie Wiesen-Flockenblume, Horn-Klee, Wiesen-Glockenblume, Rundblättrige Glockenblume, Wiesen-Witwenblume, Wiesen-Bocksbart, Wiesen-Pippau, Schafgarbe, Frauenmantel (agg.), Zypressen-Wolfsmilch, Hopfen-Luzerne, Wiesen-Platterbse, Spitzwegerich, Scharfer Hahnenfuß, Sauer-Ampfer, Kleiner Sauerampfer, Rot-Klee, Zaun-Wicke, Ferkelkraut...  
(s.a. auch Anlage 2 zur Begründung)

Das Grünland ist von besonderer Bedeutung für Insekten (Heuschrecken, Tagfalter, Wildbienen, Ameisen, Schwebfliegen, Spinnen, ...) und Boden brütende Vogelarten wie Schafstelze oder Bachstelze.

⇒ *Mittlere Bedeutung für Arten- und Biotopschutz, Boden, Wasserhaushalt, Klima und Landschaftsbild. Nach § 30 BNatSchG besonders geschütztes struktur- und artenreiches Dauergrünland.*

Obstbaumreihe – ca. 268 m<sup>2</sup>

(über Extensivgrünland, artenärmer)

Es handelt sich um 6 halbstämmige Obstbäume (Apfel) mit Stammdurchmessern von 10 - 40 cm bzw. 2 hochstämmige Obstbäume mit Stammdurchmessern von 20 bzw. 50 cm.

Aufgrund von Mahdgutansammlungen und Beschattung sind im Traufbereich der Bäume punktuell Nährstoff liebende Gras- und Krautfluren anzutreffen.

Drei Bäume enthalten Höhlen, die als Brut- und Nistplätze für Vögel (Meisenarten, Gartenrotschwanz, Grünspecht, ...) oder Quartier von Fledermäusen geeignet sind. Die Totholz- und Mulmbereiche dienen als Lebensraum xylobionter Insektenarten.

Freinester wurden in den Bäumen nicht festgestellt.

- ⇒ *Die Obstbaumreihe besitzt eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie die unbelebten Schutzgüter und das Landschaftsbild.*

#### Landwirtschaftlicher Flurwege (Schotter) – ca. 240 m<sup>2</sup>

Im Osten des Plangebiets verläuft ein Schotterweg, dessen Mittelspur und Randzonen Trittrassenvegetation aufweisen.

Schotterwege sind Lebensraum für Ameisenarten und damit auch Nahrungslebensraum von Vogelarten.

- ⇒ *Sie besitzen für den Boden, Wasser- und Klimahaushalt sowie für den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung.*

#### Wegebegleitgrün – ca. 212 m<sup>2</sup>

Entlang des asphaltierten Wegs „Zur Kartause“ in Form von artenärmeren Gras- und Krautfluren im Übergang zu angrenzendem Grünland (mit Weg begleitender Mulde).

Aufgrund der seitlichen Einträge und Störungen durch Wegenutzung sowie bestehende Geländeänderungen (Bankette, Graben)

- ⇒ *besitzen sie für den Boden, Wasser- und Klimahaushalt sowie für den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung.*

#### Besonderer Artenschutz

(nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Pflanzen- und Tierarten sowie Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie besonders geschützte Vogelarten)

Es sind keine geschützten Pflanzenarten betroffen.

Es sind potentielle Quartiere von Fledermäusen in Bäumen betroffen (Höhlen, Spalten von drei Bäumen).

Es sind Vogelarten der ökologischen Gilden der „offenen Kulturlandschaft“ (Grünland) der „Höhlen- und Freibrüter“ (Obstbäume) als mögliche Brutvögel sowie der „Siedlungen und Siedlungsränder“ (Hausgärten mit Gebäuden, Gehölzen und Rasenflächen – angrenzend) und der Gruppe der Greifvögel (zzgl. Graureiher) als Nahrungsgäste betroffen.

#### *Auswirkungen / Ergebnis:*

*Die Lebensstätten von Tieren des Grünlands, der Obstbaumreihe, des Wegebegleitgrüns und des landwirtschaftlich genutzten Wegs können aufgrund der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe aufgrund von Überbauung und Versiegelung im o.a. Umfang entfallen oder durch Hausgärten, randliche Hecken und Regenrückhaltebecken ersetzt werden.*

*Betroffen sind die dort lebenden Tiere und wachsenden Pflanzen im o.a. Umfang und nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG besonders geschütztes struktur- und artenreiches Dauergrünland.*

*Dabei sind auch geschützte Arten nach Vogelschutz- und FFH-Richtlinie bzw. sonstigem Artenschutz geschützte Arten durch das Vorhaben betroffen. Unter Beachtung Konflikt vermeidender Maßnahmen (s.a. spezieller artenschutzrechtlicher Beitrag in der Begründung zur Grünordnungsplanung) treten keine Verbotstatbestände ein.*

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

#### **4.2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter**

##### Kulturgüter

Besondere Kulturgüter sind nicht vorhanden.

##### Landwirtschaft

Die landwirtschaftliche Produktionsfläche verringert sich um etwa 8.136 m<sup>2</sup> durch Eingriffsflächen zzgl. und nach bisherigem Stand um etwa 6.689 m<sup>2</sup> durch Ausgleichsflächen.

##### Jagd

Verringerung der jagdbaren Fläche (ca. 0,87 ha Fläche).

Durch Optimierung der Lebensraumfunktionen der Landschaft durch die Ausgleichsflächen und Maßnahmen auch für jagdbare Tiere kann der Flächenverlust teilweise qualitativ kompensiert werden.

#### **4.2.7 Wechselbeziehungen**

Besondere Wechselbeziehungen der Schutzgüter bestehen zwischen Boden- und Wasserhaushalt sowie zwischen dem Schutzgut Mensch mit dem Landschaftsbild. Sie sind bei der Beurteilung der Auswirkungen berücksichtigt.

#### **4.2.8 Erhebliche Umweltauswirkungen aus schweren Unfällen und / oder Katastrophen**

Zu ermitteln sind

- die „Anfälligkeit (Gefährdung und Widerstandsfähigkeit) des durch die Bebauungsplanung ermöglichten Bauprojektes für schwere Unfälle und/oder Katastrophen,
- das Risiko des Eintretens solcher Unfälle und/oder Katastrophen und
- deren Auswirkungen in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit erheblicher nachteiliger Folgen für die Umwelt“ (UVP-ÄndRL vom 15. Mai 2014 im BauGB).

##### Bestand / Eingriff:

Wasser – Überschwemmung:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsbereichen, Hochwassergefahrenflächen und Wasserschutzgebieten.

Es besteht ein allgemeines Risiko durch Starkniederschlagsereignisse.

Betrieb des Wohngebiets:

Besondere Risiken, die von dem möglichen Wohngebiet ausgehen können, sowie besondere Risiken angrenzender Nutzungen sind nicht bekannt.

Georisiken:

Es sind keine konkreten Georisiken bekannt.

##### Vermeidung der Risiken:

- Vertiefende Boden- / Baugrunduntersuchungen,
- Schutzmaßnahmen, insbesondere im Hinblick auf erhöhte Zugänge und Öffnungen von Gebäuden
- Schutzmaßnahmen durch Regenrückhaltebecken

##### Verbleibende Auswirkungen

Für durch den Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben und Betriebe wird innerhalb des Geltungsbereiches im Vergleich zum bisherigen Standort weder die Anfälligkeit (Gefährdung, Widerstandsfähigkeit) für schwere Unfälle und/oder Katastrophen noch das Risiko des Eintretens solcher Unfälle und/oder Katastrophen wesentlich erhöht.

## 5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die landwirtschaftliche Nutzung wird weitergeführt.

Landschaftsbild, Wasser- und Bodenhaushalt sowie die Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt werden an diesem Standort nicht über das bisherige Maß hinaus beeinträchtigt.

Es werden ggf. aufgrund des Wohnbauflächenbedarfs anderweitige Flächen beansprucht (s. Standortalternativen lt. Alternativenprüfung in der Begründung zum Bebauungsplan).

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

### 6.1 Vermeidung und Verringerung

Gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung besteht die Verpflichtung zur Vermeidung und Minderung von Eingriffswirkungen. Außerdem sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sowie Schutzmaßnahmen zum Immissionsschutz relevant.

Folgende Maßnahmen werden hier vorgesehen:

#### Boden / Wasser:

- Entwässerung im Trennsystem, fachgerechte Behandlung des Oberflächenwassers,
- Behandlung des Oberbodens nach den einschlägigen DIN Normen,
- (Wieder-)Herstellung von Vegetationsflächen auf belebtem Boden auf mind. 40 % der Grundstücksfläche,
- Festsetzung teilversickerungsfähiger Beläge,
- Herstellung des Regenrückhaltebeckens,
- Beschränkung von Auffüllungen und Abgrabungen.

#### Klima / Luft

- Pflanzgebote: Baum- und Gehölzpflanzungen,
- Mindestfestsetzung von Vegetationsflächen (40 % der privaten Grundstücksflächen).

#### Tierwelt / Flora und ihre Lebensräume

- Lebensraumneuschaffung:  
Pflanzgebot von 18 hochstämmigen Bäumen auf privaten Grundstücksflächen,  
Pflanzgebot von 3 hochstämmigen auf öffentlichen Flächen.  
Pflanzgebot von Heckenpflanzungen (ca. 70 m – 1reihig) am Regenrückhaltebecken.
- Herstellung von Vegetationsflächen auf nicht überbauten Flächen,
- Artenschutzrechtliche Konflikt vermeidende Maßnahmen,
- Insektenfreundliche Beleuchtung.

#### Landschaftsbild:

- gebietsinterne Pflanzgebote von Baumpflanzungen auf privaten und öffentlichen Grundstücken,
- Heckenpflanzungen (ca. 70 m – 1reihig) am Regenrückhaltebecken.

## 6.2 Ausgleich

### 6.2.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Gemäß dem Bayerischen Leitfadens zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde ein Ausgleichsflächenbedarf von 6.689 m<sup>2</sup> ermittelt. Er wird durch den Ausgleich

für die Beseitigung von struktur- und artenreichem Grünland abgedeckt (= Ausgleichsfläche A2 / Hofberg).

Die südliche Eingrünung auf der südlichen Gebietsseite dient dem landschaftsoptischen Ausgleich (= Ausgleichsfläche A1)

Die Entwicklungsziele und Maßnahmen der Ausgleichsflächen sind in Kap. 3.2 der Begründung zur Grünordnungsplanung (Teil B der Begründung) beschrieben.

Der Ausgleichsbedarf wird flächen- und wertgleich nachgewiesen.

Mit den Ausgleichsmaßnahmen kann eine adäquate Aufwertung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgen.

### **6.3 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen**

An unvermeidbaren Beeinträchtigungen verbleiben landschaftsoptische Wirkungen, die erhebliche Versiegelung und Überbauung von Flächen mit Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“, sowie Lebensraumverluste für Tiere und Wuchsortverluste von Pflanzen. Sie werden durch die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (rechtlich) ausgeglichen.

## **7. Alternative Planungsmöglichkeiten**

### Planungsalternativen - Standort

Eine grundsätzliche Standortprüfung für die Eignung des Plangebiets ist im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgt.

Dabei wurde insbesondere die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen untersucht, gegenübergestellt und bewertet. Auf diese Bewertung wird verwiesen.

Die Planungsalternative wurde insbesondere aufgrund der günstigeren Erschließung und der Flächenverfügbarkeit gewählt.

### Planungsalternativen - Plangebiet

Es sind mehrere Planungsvarianten v.a. im Hinblick die Erschließung (Stichstraße mit Wendepplatz, verschiedene Straßenführungen) und die Optimierung der Anzahl von Baugrundstücken geprüft.

Diese unterscheiden sich im Hinblick auf die Umweltauswirkungen nicht wesentlich.

Derzeit wird noch eine alternative externe Ausgleichsfläche am östlichen Ortsrand Schollbrunn (Extensivierung von Grünland) geprüft.

## **8. Beschreibung der verwendeten Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Grundlage für die Beurteilungen bilden die Planungen und Begründungen zum Bebauungsplan bzw. zur Grünordnungsplanung.

Bei der Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes wird der Bayer. Leitfadens zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung verwendet.

Die Beschreibung der Schutzgüter und der prognostizierten Auswirkungen erfolgen verbalargumentativ.

## **9. Monitoring**

Im Rahmen des Monitorings (vgl. § 4a BauGB) ist der Entwicklungszustand der Ausgleichsflächen zu prüfen. Weiteres Monitoring ist aus derzeitiger Sicht nicht veranlasst.

## 10. Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan zum geplanten Wohngebiet wird mit neuen Gebäuden und Verkehrsflächen eine nachhaltige Veränderung des Standortes und des örtlichen Naturhaushaltes unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit Auswirkungen von unterschiedlicher Erheblichkeit auf Bevölkerung und Gesundheit sowie die natürlichen Schutzgüter ermöglicht.

### Übersicht

Schutzgut	Bestand	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit verbleibender negativer Umweltauswirkungen
<b>Mensch Erholung, Lärm, Luft- reinhaltung</b>	Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Überschreitungen von Richtwerten der TA Lärm sowie der städtebaulichen Orientierungswerte zu erwarten. Erholung: lokal genutzte Spazierwege.	---	<b>keine</b>
<b>Landschafts- bild</b>	Rodungsinsel mit höherer Eigenart. Ortsrand: Vorbelastungen durch angrenzende Siedlung.	Randeingrünung und innere Durchgrünung	<b>gering</b>
<b>Tiere und Pflanzen, bio- logische Viel- falt incl. besonde- rer Arten- schutz</b>	Lebensräume / Wuchsorte: Grünland (Glatthaferwiese – geschütztes Biotop § 30 BNatSchG), Obstbaumreihe, Wege mit geringer bis mittlerer Bedeutung. Habitatfunktion für Vogelarten der ökologischen Gilde der „offenen Kulturlandschaft“, der „Höhlen-, Gehölzbrüter“, der „Siedlungen und Siedlungsränder“; Gruppe „Greifvögel mit Graureiher“; 3 „Biotop-bäume“ mit möglichen Fledermausquartieren.	Anpflanzungen und Ansaaten, Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	<b>hoch</b>
<b>Boden und Fläche</b>	Beanspruchte Fläche ca. 0,8725 ha (Landwirtschaft – Grünland / Obstbaumreihe - Wege); sandige Lehme geringer bis mittlerer Ertragsfähigkeit, geringer bis mittlerer Wasserrückhalte- und Pufferfähigkeit.	Teilversickerungsfähige Beläge; Wiederherstellung der Oberbodenschicht in den gebietsinternen Vegetationsflächen	<b>hoch</b>
<b>Wasser(haus- halt)</b>	Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, keine Still- oder Fließgewässer;	Teilversickerungsfähige Beläge; Regenrückhaltebecken;	<b>mittel</b>
<b>Klima / Luft</b>	Lokales Kaltluftentstehungsgebiet	Anpflanzungen	<b>gering</b>
<b>kulturelles Erbe</b>	---		<b>keine</b>
<b>Besondere Um- weltrisiken</b>	---		<b>keine</b>

Unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter und den Menschen.

## E Hinweise zum Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Schollbrunn hat am 16.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Zur Kartause“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Am Bebauungsplanverfahren wurden folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
- Landratsamt Main-Spessart, Karlstadt
- Staatliches Gesundheitsamt Karlstadt, Karlstadt
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Bayerischer Bauernverband, Würzburg
- Kreisbrandrat, Karlstadt
- Landratsamt Main-Spessart, Abfallwirtschaft, Karlstadt
- Bayernwerk AG, Netzcenter Marktheidenfeld, Marktheidenfeld
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Schweinfurt
- Gemeinde Altenbuch, Stadtprozelten
- Gemeinde Bischbrunn
- Gemeinde Esselbach
- Gemeinde Hasloch, Kreuzwertheim
- Markt Kreuzwertheim
- Stadt Marktheidenfeld

Der Bebauungsplan wurde am ..... als Satzung beschlossen.

## Anlage 2

### Bestimmung § 30 – Biotop:

#### hier Nachweis von struktur- und artenreichem Grünland

Für die Wiesenfläche teils werden die Anforderungen des Bestimmungsschlüssels des Bayerischen Landesamts für Umwelt (zuletzt aktualisiert 4/2022) für nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG besonders geschütztes arten- und strukturreiches Dauergrünland erfüllt, durch die Anzahl von mind. 12 krautigen Arten (s. Tafel 36 – mind. eine Art von Arrhenatherion-Arten eingestreut) erfüllt (entsprechend G212-LR6510-GU651L nach BayKompV).

#### Gräser – Magerkeitszeiger (Tafel 34)

<i>Agrostis tenuis</i>	- Rotes Straußgras
<i>Anthoxanthum odoratum</i> (agg.)	- Ruchgras (Sammelart)
<i>Festuca ovina</i> (agg.)	- Schafschwingel (Sammelart)
<i>Festuca rubra</i> (agg.)	- Rot-Schwingel (Sammelart)
<i>Holcus lanatus</i>	- Honiggras
<i>Luzula campestris</i>	- Feld-Hainsimse

#### Nachweis wiesentypischer krautiger Arten (Tafel 36)

<i>Alchemilla</i> agg	- Frauenmantel (Gattung)
<i>Campanula patula</i>	- Wiesen-Glockenblume
<i>Campanula rotundifolia</i>	- Rundblättrige Glockenblume (Sammelart)
<i>Cerastium holosteoides</i>	- Gewöhnliches Hornkraut
<i>Hippochoeris radicata</i>	- Ferkelkraut
<i>Lathyrus pratensis</i>	- Wiesen-Platterbse
<i>Leucanthemum vulgare</i>	- Wiesen-Margerite (Sammelart)
<i>Medicago lupulina</i>	- Hopfenluzerne
<i>Plantago lanceolata</i>	- Spitzwegerich
<i>Ranunculus acris</i>	- Scharfer Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	- Großer Sauerampfer
<i>Rumex acetosella</i>	- Kleiner Sauerampfer
<i>Trifolium pratense</i>	- Rot-Klee
<i>Veronica chamaedrys</i>	- Gamander-Ehrenpreis
<i>Veronica sepium</i>	- Zaun-Wicke

#### Randlich oder angrenzend vereinzelt:

*Euphorbia cyparissias* (Zypressen-Wolfsmilch), *Sanguisorba minor* (Kleiner Wiesenknopf), *Euphrasia officinalis* (Augentrost – im weiteren Sinn), *Pimpinella saxifraga* (Kleine Bibernelle), *Lotus corniculatus* (Horn-Klee), *Plantago media* (Mittlerer Wegerich), *Saxifraga granulata* (Knöllchen-Steinbrech), ...