

Gemeinde: Bergtheim
Kreis: Würzburg

Anlage 2
10.09.2025



Bebauungsplan „Wohnhof Herold“ mit integriertem Grünordnungsplan

Entwurf

Begründung zur Grünordnung

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Ber22-0002

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen.....	3
2.	Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt	3
3.	Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der Bauleitplanung	7
3.1	Bestandserfassung, -bewertung.....	7
3.2	Darstellung möglicher Auswirkungen, Ermittlung der Eingriffsschwere	13
4.	Vermeidung von Beeinträchtigungen	14
5.	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors	14
6.	Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzepte sowie Ermittlung des Ausgleichsumfangs und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen	17
7.	Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen	21
8.	Darstellung oder Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich; ggf. mit Zuordnung	21
9.	Umsetzung und rechtliche Sicherung.....	22
10.	Meldung zur Erfassung im Ökoflächenkataster / Überwachung	22
11.	Zusammenfassung	23
	Abbildungsverzeichnis	24
	Anlage	25

1. Rechtsgrundlagen

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

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

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

Wesentliche Ziele der Grünordnungsplanung sind:

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

2. Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, ist anzuwenden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, auch im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB) sowie bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (§12 BauGB).

Er findet ebenfalls Anwendung bei der Aufstellung von Einbeziehungssatzungen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) sowie Bebauungsplänen der Innenentwicklung, wenn die zulässige Grundfläche 20.000 m² übersteigt.

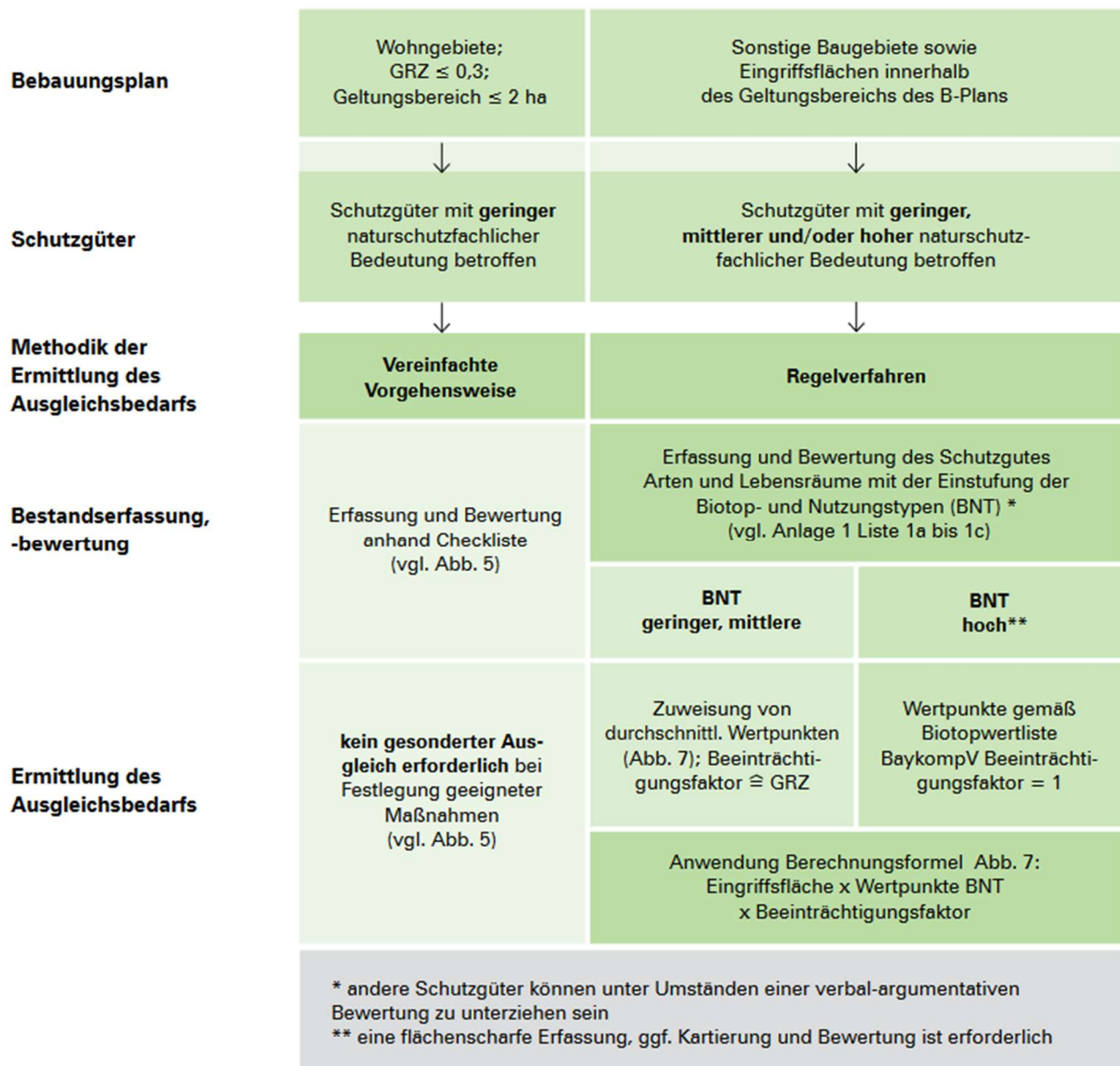


Abbildung 1: Prüfschema zur Vorgehensweise der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Quelle: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB)

Im Folgenden wird ermittelt, ob eine Ausgleichsverpflichtung für das vorliegende Projekt besteht und ob diese nach dem einfachen Verfahren ermittelt werden kann oder das Regelverfahren Anwendung finden muss.

0 Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	☒	☐
1. Vorhabenstyp	ja	nein
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	☒	☐
1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens:	☒	☐
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	☐	☒
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie ■ Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), ■ Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete ■ Gesetzlich geschützte Biotopie bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	☒	☐
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: <i>vgl. grünordnerische und artenschutzrechtl. Maßnahmen</i>	☒	☐
3. Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen	☒	☐
4. Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	☒	☐
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	☒	☐
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen	☒	☐

5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	☒	☐

6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	☒	☐
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	☒	☐
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Art der Maßnahmen	☒	☐



Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

Abbildung 2: Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise (Quelle: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB)

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass der Ausgleich nach dem Regelverfahren zu ermitteln ist.

3. Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der Bauleitplanung

3.1 Bestandserfassung, -bewertung

„Untersuchungsraum mit Blick auf die mit der Planung ermöglichten direkten und indirekten Wirkungen“:

Vorhabensbeschreibung:

Für den nordöstlichen Bereich in Bergtheim zwischen Friedhofstraße und Industriestraße, plant das Bauunternehmen Herold GmbH & Co KG den Bau eines allgemeinen Wohngebietes. Der Flächennutzungsplan wird hierbei von einem Mischgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet geändert. Hierdurch soll eine Zersiedlung der Gemeinde verhindert und dem aktuellen Wunsch nach Wohnraum begegnet werden.

- FNP/Landschaftsplan
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergtheim ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt.
Die Gemeinde Bergtheim hat einen Landschaftsplan.
- Arten- und Biotopschutzprogramm
Innerhalb des Plangebietes liegen keine bedeutsamen ABSP-Flächen.
- Artenschutzkartierung
In der Nähe des Plangebietes sind saP-relevante Arten kartiert. In unmittelbarer Nähe und innerhalb des Plangebietes sind keine Funde dargestellt.
- Biotopkartierung
Im und an das Plangebiet angrenzend sind keine Biotope kartiert.
- BayernAtlas¹
 - 120m südlich des Plangebietes liegt das Bodendenkmal D-6-6126-0015 Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
 - 100 m südlich des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal des alten Friedhofs Bergtheims.
 - Folgende Freizeitwege führen in der Nähe des Plangebietes vorbei:
 - westlich angrenzend Fernrad- und Wanderweg: Via Romea Germanica
 - für das Plangebiet sind keine Bodenschätzungen bekannt.
 - Tatsächliche Nutzung: Wohnbaufläche
 - Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25)
Löß oder Lößlehm, Schluff, feinsandig, karbonatisch oder Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei
 - Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25)

¹ Datenabfrage 13.02.2025

Bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar

- Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000

4c: Überwiegend Parabraunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)

- FINWeb²
 - Wiesenbrüterkultisse: /
 - Feldvogelkultisse: /
 - Bayernnetz Naturprojekte: /
 - ABSP-Punkte und Flächen: /
 - Potenzielle natürliche Vegetation: M4a Typischer Waldmeister-Buchenwald
 - Vorkommensgebiete gebietseigene Gehölze: 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken
 - Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut: 11 Südwestdeutsches Bergland
 - Naturräumliche Gliederung: 134 Gäuplatten im Maindreieck

Weitere Informationen zur Datenabfrage sind dem beigegeführten Abfragegebogen zu entnehmen.

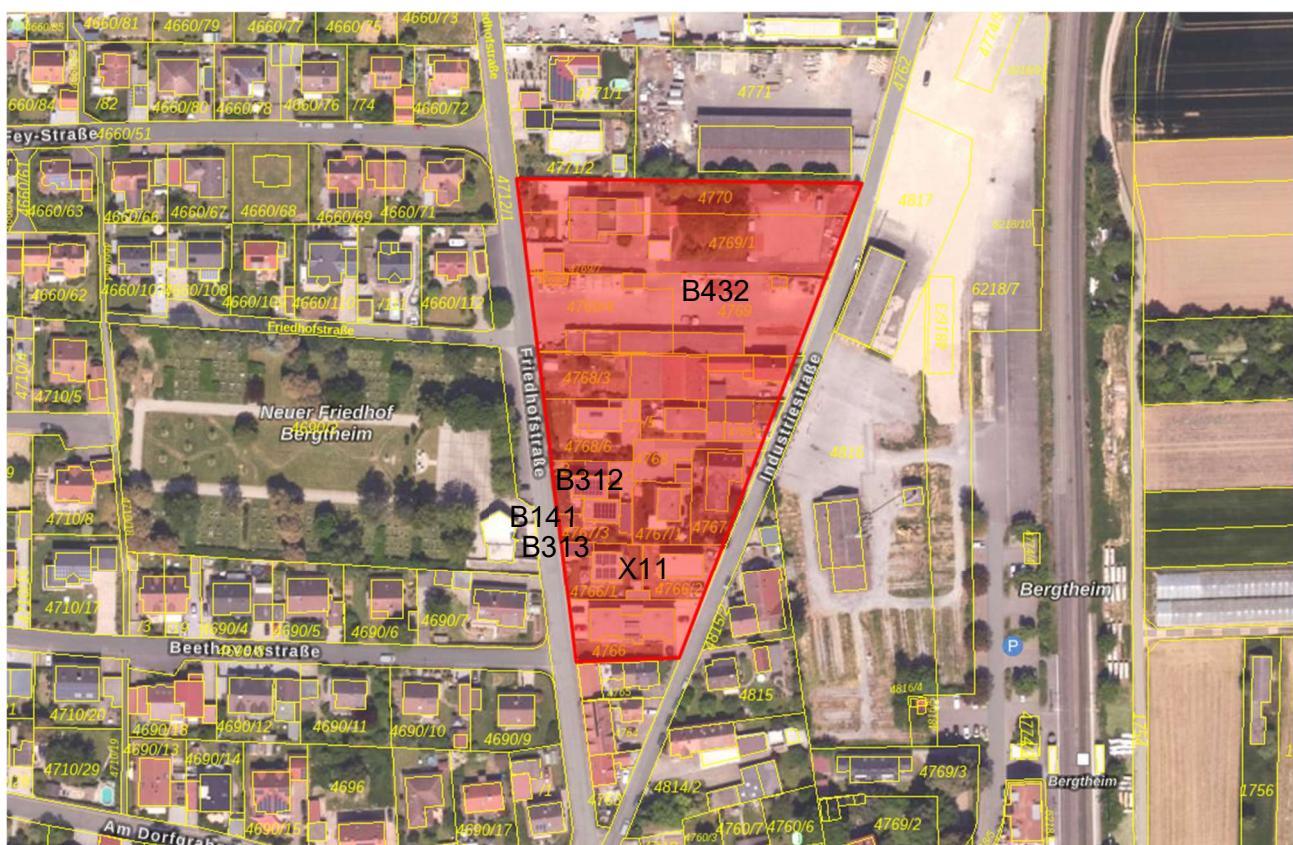
Bestimmung des Ausgangszustandes:

- Vorhandene Biotope mit Biotopwert nach der Biotopwertliste:

Biotop-/Nutzungstyp	Grundwert (WP)		Nutzung
X11 Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete (inkl. typischer Freiräume)	gering	2	Grünflächen und private Gärten
B432 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	mittel	10	Streuobstwiese

² Datenabfrage 13.02.2025

B312 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (inkl. Alleen), mittlere Ausprägung	mittel	9	Bereits entfernte Einzelbäume
B313 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (inkl. Alleen), alte Ausprägung	hoch	12	Ein bereits entfernter großer Einzelbaum
B141 Schnitthecken (intensiver jährlicher Formschnitt), mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	gering	5	Eine bereits entfernte Hecke
B141 Schnitthecken (intensiver jährlicher Formschnitt), mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	gering	5	Hecke



Die Biotopflächen für die bereits entfernten Bäume und die Hecke wurden mittels historischer Luftbilder und Größen ähnlicher Bäume und der bestehenden Hecke aus dem Umfeld ermittelt. Hierbei ergaben sich folgende Biotopgrößen:

Biotop-/Nutzungstyp	Grundwert (WP)		Bestand	Fläche [m²]
B312 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (inkl. Alleen), mittlere Ausprägung	mittel	9	Einzelbäume (Kronendurchmesser circa 7 – 9 m)	250
B313 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (inkl. Alleen), alte Ausprägung		12	Ein großer Einzelbaum (Kronendurchmesser circa 15 - 17 m)	200
B141 Schnithecken (intensiver jährlicher Formschnitt), mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	gering	5	Hecke (circa 20 - 25 m lang)	80

- Vorbelastungen – auch absehbarer:
 - Gewerbegebiet
 - Wohngebiet
 - Bauhof mit Winterdienst
 - Friedhofs- und Industriestraße
 - Bahnlinie Würzburg - Schweinfurt
- Sonstiges
 - Jahresmitteltemperatur 9,5 °C³
 - Mittlere jährliche Niederschlagssummen 700 mm⁴

„Die für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung relevanten Schutzgüter ergeben sich aus den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgütern **Tiere, Pflanzen**, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima- und dem Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt.“⁵

³ BayKis, Abfrage vom 13.02.2025

⁴ BayKis, Abfrage vom 13.02.2025

⁵ „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB (12/2021)

„Die Bedeutung des jeweiligen Schutzguts lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering, mittel und hoch einteilen.“⁵ Die Bewertung folgender Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ:

- **Fläche**

Die Fläche war zuvor als Mischgebiet festgelegt und soll nun reines Wohngebiet werden. Da die Fläche schon hauptsächlich als Wohngebiet genutzt wurde und auch kein Wunsch nach einem Gewerbestandort besteht, kann der Eingriff als **gering** eingestuft werden.

- **Boden**

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

Der Boden besitzt Filtereigenschaften, die in engem Zusammenhang mit dem Grundwasserhaushalt stehen.

Für die Bodenbeschaffenheit liegen im BayernAtlas keine Informationen vor. Da der Boden allerdings schon zuvor Großteils versiegelt war und nicht als landwirtschaftliche Fläche genutzt wurde und werden kann, ist von einer **geringen** Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen.

- **Wasser**

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

Das Schutzgut Wasser ist allgemein als empfindlich zu betrachten, da es leicht durch Fremdeinträge verunreinigt werden kann. Eine Versiegelung des Bodens verringert die Niederschlagsversickerung über die belebte Bodenoberfläche und somit die Filterungsrate und Grundwasserneubildung.

Oberflächenwasser:

Es ist kein permanent wasserführendes Gewässer im oder in der unmittelbaren Nähe des Planungsgebietes vorhanden.

Grundwasser:

100m östlich liegt das Trinkwasserschutzgebiet Bergtheim: 2210612600043.

Überschwemmungsgebiet:

Das geplante Vorhaben liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Für den Naturhaushalt, in Bezug auf das Schutzgut Wasser, hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung, da keine Oberflächengewässer oder/und Trinkwasserschutzgebiete durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Durch Versiegelung und Verdichtung wird die Grundwasserneubildung in diesem Bereich beeinträchtigt. Aufgrund der geringen Neuversiegelung ist insgesamt eine eher **geringe** Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

- **Luft und Klima**

Die Luft ist eine der wichtigsten Lebensgrundlagen für den Menschen. Der Anteil der Schadstoffe in der Luft hat sich durch menschliches Einwirken in den letzten Jahrzehnten immer wieder verändert. Technische Weiterentwicklungen und verändertes Nutzungsverhalten tragen dazu bei.

Die jährlichen Niederschläge liegen im Plangebiet bei 700 mm⁶ und die mittlere Temperatur liegt bei ca. 9,5 °C⁷.

Als Mischgebiet hat die Fläche keine kühlende Funktion übernommen. Durch die Änderung in ein allgemeines Wohngebiet verändert sich hieran nichts. Ein Verlust an kühlenden Vegetationsflächen für den Luftaustausch im geplanten Geltungsbereich oder der Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes ist durch den Eingriff nicht gegeben. Bäume leisten einen wesentlichen Beitrag gegen die Klimaerwärmung. Bei vorliegendem Vorhaben standen vereinzelte Bäume im Geltungsbereich, welche allerdings schon entfernt wurden. Ausgleichend hierfür sind neu angepflanzte Bäume eingeplant. Insgesamt ist nur eine **geringe** Beeinträchtigung des Schutzgutes wahrscheinlich.

- **Landschaft**

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

Das Plangebiet liegt in einer Landschaft, die Agrar- und Wohnstrukturen aufweist. Im unmittelbaren Bereich des Vorhabens liegt ein Wohngebiet vor. Die landschaftliche Gestaltung der überplanten Fläche ist gemäß Schutzgutkarte des LfU als überwiegend gering (Wert 2 von 5) einzustufen. Das Landschaftsbild besitzt keine sonstigen herausragenden Merkmale in diesem Landschaftsteil.

Die Gebäude sollen sich in die Landschaft aufgrund ihrer Größe und weiterer Merkmale in das Gesamtbild einfügen. Beeinträchtigungen sind somit nur **gering** zu erwarten.

- **Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt ist innerhalb des Plangebietes ist, laut Schutzgutkarte des LfU, überwiegend sehr gering (Wert 1 von 5) ausgeprägt. Die Betroffenheit der biologischen Vielfalt, auf das gesamte Plangebiet bezogen, ist folglich als gering einzustufen.

Unter Berücksichtigung der Wiederherstellung der verlorengehenden hochwertigen Biotopstrukturen auf der Ausgleichsfläche sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes letztlich als **gering** zu beurteilen.

⁶ BayKis, Abfrage vom 13.02.2025

⁷ BayKis, Abfrage vom 13.02.2025

- **Wirkungsgefüge**

Es ist nicht zu erwarten, dass es durch die Wechselwirkungen der einzelnen Belange des Umweltschutzes von den überwiegend gering bewerteten Beeinträchtigungen, zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Schutzgutes kommen wird. Dies gilt sofern entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Somit sind negative Wechselwirkungen unter den Belangen des Umweltschutzes auszuschließen.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgt eine Berechnung anhand der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste.

„Reicht die Bedeutung eines BNT darüber hinaus (z. B. bei Biotopverbundachsen oder Austauschbeziehungen zwischen Habitaten), bedarf es einer ergänzenden verbalargumentativen Bewertung.“⁸
Die Berechnung wird in den Folgekapiteln dargelegt.

3.2 Darstellung möglicher Auswirkungen, Ermittlung der Eingriffsschwere

„Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter, die sich in der jeweiligen Funktionsausprägung niederschlägt, abhängig und im jeweiligen Einzelfall zu prognostizieren.“⁸

- Stärke des Eingriffs: allgemeines Wohngebiet: mittel, GRZ= 0,6
- Dauer des Eingriffs: permanent
- Reichweite der Wirkungen: Im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzende Flächen
- Betroffenheit der zu berechnenden Schutzgüter: s.o.: gering

„Soweit möglich, sind dabei die direkten und indirekten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der vorgesehenen Bebauung zu berücksichtigen.“⁸

„Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ)“⁸, die für das allgemeine Wohngebiet hier mit 0,6 festgesetzt ist.

⁸ „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB (12/2021)

4. Vermeidung von Beeinträchtigungen

„Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen so weit wie möglich vermieden werden können. Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen. Sie können nur gefordert werden, wenn sie gemessen an den mit der Planung verfolgten Zielen zumutbar sind. Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde nicht zur Aufgabe der Planung“⁸.

Liste der im Bauleitplan vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen:

- maximale Gebäudedimensionen
- keine grellen oder reflektierenden Farbtöne und Materialien
- versickerungsfähige Beläge
- Regenrückhaltung
- Eingrünung mit autochthonen Arten
- Vermeidungsmaßnahmen für Vögel

5. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Der Ausgleichsbedarf wird nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr berechnet.

Berechnungsformel zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

$\text{Eingriff (BNT)} \times \text{Fläche} \times \text{GRZ (oder 1)} = \text{Ausgleichsbedarf (WP)} - \text{Planungsfaktor (max. 20\%)}$

Anmerkungen:

„Bei einer Mehrung von bestehendem Baurecht ist bei BNT mit einer geringen bzw. mittleren Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die Differenz der neuen Grundflächenzahl abzüglich der alten Grundflächenzahl zu verwenden (Eingriffsfaktor = $\text{GRZ}_{\text{neu}} - \text{GRZ}_{\text{alt}}$)“⁹

Ein Planungsfaktor bis zu 20% ist zulässig, „so weit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden“⁹.

⁹ „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB (12/2021)

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Grünordnerische Maßnahmen auf privater Grundstücksfläche	Förderung der Biodiversität im Geltungsbereich durch die Pflanzung autochthoner Pflanzen	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe: 3%		

Durch die in der obigen Tabelle genannten Vermeidungsmaßnahmen, die die Beeinträchtigung der Schutzgüter verringert, kann ein Planungsfaktor abgezogen werden. Aufgrund der Abwendung von Beeinträchtigungen von Wasser und Biodiversität und der Qualität der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ist hier ein Abzug eines Planungsfaktors von 3% gerechtfertigt.

„[...] Im Falle von BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (Grundwert WP = 11 bis 15) muss stets eine konkrete flächenscharfe Erfassung, gegebenenfalls Kartierung der jeweiligen Biotop- und Nutzungstypen vorgenommen werden.“⁹

- BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste werden mit 0 WP bewertet.
- BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (1-5 WP) werden pauschal mit 3 WP bewertet;
- BNT mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (6-10 WP) werden pauschal mit 8 WP bewertet.
- BNT mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung werden mit den jeweiligen Wertpunkten gem. Biotopwertliste (11 – 15 WP) bewertet.

Abbildung 4: vereinfachte Erfassung der Biotop- und Nutzungstypengruppen (Quelle: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB)

Eingriff [BNT]			Fläche [m²]	GRZ (oder 1)	= Ausgleichsbedarf [WP]
X11 Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete (inkl. typischer Freiräume)	gering	3 WP	2.386	0,6	Zum Erhalt festgesetzt
B432 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	mittel	8 WP	672	0,6	Zum Erhalt festgesetzt
B312 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (inkl. Alleen), mittlere Ausprägung	mittel	8 WP	250	0,6	1.200
B313 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (inkl. Alleen), alte Ausprägung	hoch	12 WP	200	1	musste krankheitsbedingt entfernt werden
B141 Schnithecken (intensiver jährlicher Formschnitt), mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	gering	3 WP	80	0,6	144
B141 Schnithecken (intensiver jährlicher Formschnitt), mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	gering	3 WP	60	0,6	Zum Erhalt festgesetzt
					1.344 WP Planungsfaktor -3%: - 40 WP Ausgleichsbedarf: 1.304 WP

Der bereits entfernte Einzelbaum alter Ausprägung nach B313 musste laut Aussage des Auftraggebers krankheitsbedingt gefällt werden. Es „wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.“¹⁰ Eine Abweichung vom Regelfall ist bei diesem Projekt nicht erkennbar.

(„Ein aus der Abweichung vom Regelfall oder aus der Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaft resultierender zusätzlicher Ausgleichsbedarf wäre sonst für das jeweils betroffene Schutzgut im Umweltbericht zu BEGRÜNDEN und bei der Auswahl, Bewertung und Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.“¹⁰)

¹⁰ „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB (12/2021)

6. Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzepte sowie Ermittlung des Ausgleichsumfangs und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

Flächen, die für die Erbringung eines Ausgleiches herangezogen werden, müssen folgende Kriterien erfüllen:

- „ökologische Aufwertung für den Naturhaushalt und/oder eine Aufwertung für das Landschaftsbild [...]
- Ausgleichsmaßnahmen beziehen sich auf die infolge des Eingriffs beeinträchtigten Funktionen. [...] Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung müssen nicht die durch den Eingriff beeinträchtigten Funktionen der Schutzgüter wiederherstellen, sondern können diese auch durch andere Funktionen, die den beeinträchtigten möglichst nahekommen, ersetzen.“¹⁰
- Keine Betroffenheit agrarstruktureller Belange, wenn der Ausgleich eines Eingriffs nicht mehr als drei Hektar land- oder forstwirtschaftliche Fläche in Anspruch nimmt. (Übertrifft die Acker- und Grünlandzahl den Landkreisdurchschnitt, soll die Fläche nicht vorrangig für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.)
- eine oder mehrere kombinierte Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche sollen möglichst auf einer Fläche kompensiert werden, insbesondere bei erheblichen Umweltauswirkungen
- „Zudem sollen zusammenhängende Gebiete für Ausgleichsmaßnahmen angestrebt und geeignete Ökokontoflächen möglichst verwendet werden. Darüber hinaus sollen in das Ausgleichskonzept festgelegte Entwicklungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen für Schutzgebiete im Sinne des § 20 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BNatSchG, Maßnahmen in Bewirtschaftungsplänen nach § 32 Abs. 5 BNatSchG, Maßnahmen nach § 34 Abs. 5 und § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG sowie Maßnahmen in Maßnahmenprogrammen im Sinne des § 82 WHG einbezogen werden.“¹⁰

„Zunächst bedarf es einer Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands der in Betracht kommenden Ausgleichsflächen. [...] An dieser Stelle [wird] keine pauschale, sondern eine konkrete flächenscharfe Erfassung der jeweiligen Merkmale und Ausprägungen der BNT vorgenommen [...].“¹⁰

Eine interne Ausgleichsfläche ist möglich und kann den nötigen Ausgleich vollständig abdecken. Der Ausgleich wurde zudem laut Auftraggeber schon hergestellt. Hierbei wurde eine Streuobstwiese junger Ausbildung angelegt.

Ausgangszustand der internen Ausgleichsfläche:

Ausgangszustand [WP]			Fläche [m²]
X11 Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete (inkl. typischer Freiräume)	gering	2	434

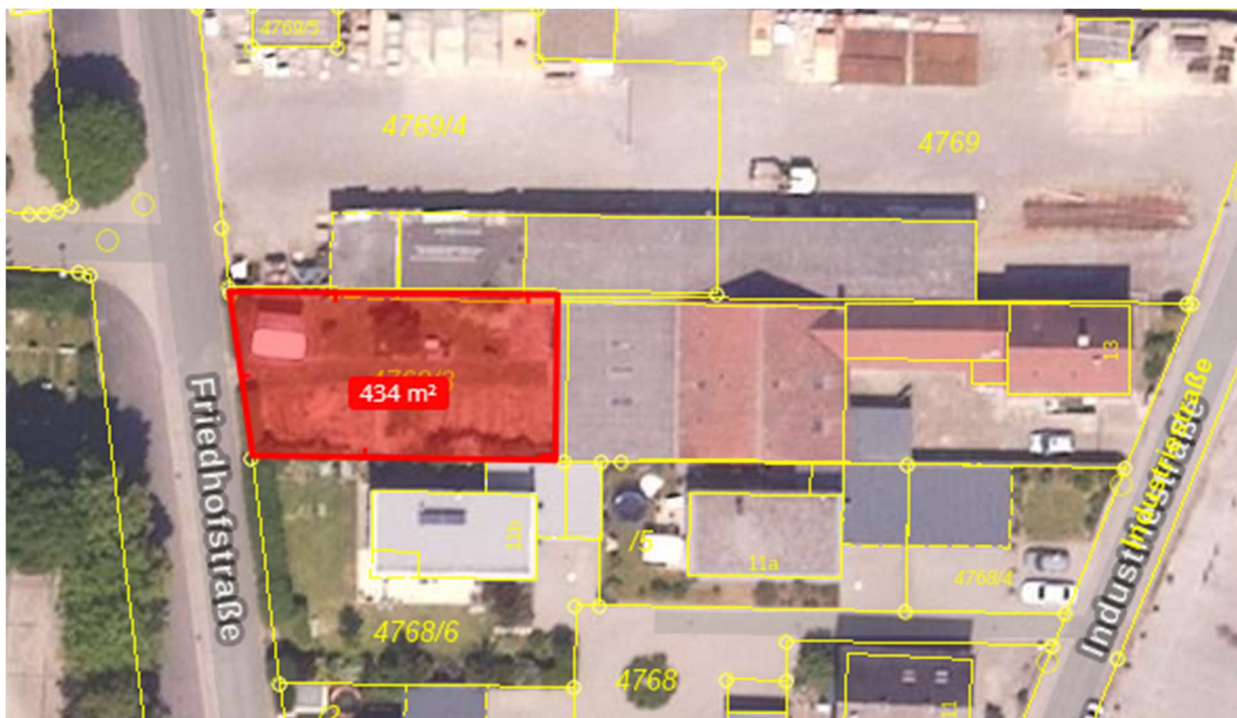


Abbildung 5: Interne Ausgleichsfläche Fl.Nr. [4768/3, Bergtheim] (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung (2024), Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de, abgerufen und bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH, 03.03.2025)

Eine Aufwertung kann durch folgende zu priorisierende Maßnahmen erfolgen:

- „durch Maßnahmen zur Entsiegelung oder
- durch sonstige Rückbaumaßnahmen,
- zur Wiedervernetzung von Lebensräumen,
- durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen) oder
- durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen
- zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen [...]
- in Natura 2000-Gebieten nach § 32 BNatSchG, Naturschutzgebieten nach § 20 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG und in Biosphärenreservaten nach § 20 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen,
- auf Flächen im Sinn von § 9 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 Buchst. c BNatSchG (Gebiete, die im Landschaftsplan als Kulisse für mögliche Kompensationsflächen dargestellt sind),
- auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms gem. Art. 19 BayNatSchG,
- entlang oberirdischer Gewässer im Sinn des § 21 Abs. 5 BNatSchG und in strukturarmen Landschaftsräumen im Sinn des § 21 Abs. 6 BNatSchG, die der Biotopvernetzung dienen,

- in Wasserschutzgebieten nach § 51 Abs. 1 Satz 1 WHG und Überschwemmungsgebieten nach § 76 Abs. 1 WHG, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden.“¹¹

„Maßgebend ist der Vergleich des Zustands der Ausgleichsfläche vor (Ausgangszustand) und 25 Jahre Entwicklungszeit nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Prognosezustand).“¹¹ Folgende Abweichungen und Sonderfälle sind in der Berechnung grundsätzlich wie folgt zu berücksichtigen:

Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops*	Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit**
26 – 49 Jahre	Abschlag = 1 WP
50 – 79 Jahre	Abschlag = 2 WP
≥ 80 Jahre	Abschlag = 3 WP
* stets vom Ausgangsbiotoptyp auf der Maßnahmenfläche abhängig ** s.a. Arbeitshilfe zur Biotopwertliste - verbale Kurzbeschreibung	

Abbildung 6: Abschlag Timelag (Quelle: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB)

Berechnungsformel Ausgleich:

$$((\text{Maßnahmen (WP)} - \text{Ausgangszustand (WP)}) \times \text{Fläche} = \text{Umfang des Ausgleichs (WP)})$$

Berechnung des Ausgleichs:

Maßnahmen [WP]			Ausgangszustand [WP]			Differenz WP	Fläche [m²]	= Umfang des Ausgleichs [WP]
B431 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, junge Ausbildung	mittel	8	X11 Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete (inkl. typischer Freiräume)	gering	2	6	374	2.244
V32 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt (mit wasserdurchlässiger Pflasterdecke)	gering	1	X11 Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete (inkl. typischer Freiräume)	gering	2	-1	60	-60
								2.184 WP

¹¹ „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB (12/2021)

Maßnahmenübersicht:

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

Grünordnerische Maßnahmen auf privater Grundstücksfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird folgendes festgesetzt:

- Die im Bebauungsplan dargestellten bestehenden Bepflanzungen sind zum Erhalt festgesetzt.
- Auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke ist an geeigneter Stelle pro angefangenen 300 m² Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. (Mindestqualität H. 3xv. 16-18)

Unter folgenden Gehölzarten besteht u.a. Auswahl:

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Gewöhnliche Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Juglans regia</i>	Echte Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Gewöhnliche Robinie
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gewöhnliche Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Die Liste ist mit einheimischen und standortgerechten Arten erweiterbar.

Verwendung von gebietseigenen (autochthonen) Sorten, Gehölze aus dem Vorkommensgebiet "5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken" des Bundesamts für Naturschutz.

Alternativ ist die Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen (Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche...) zulässig. Siehe Sortenliste: „Empfehlenswerte Sorten für Streuobst in Mainfranken“ des Landschaftspflegeverband Würzburg und Streuobst Mainfranken.

Quelle: <http://www.streuobst-mainfranken.de>

- Die Gehölze sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- Die durch Planzeichen und Text festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb einer Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahme auf der jeweiligen einzelnen Grundstücksfläche auszuführen.

Durch die Grünordnerischen Festlegungen und den insgesamt erbrachten internen Ausgleich von **2.184 WP** werden die für den Ausgleich nötigen Anforderungen, welche **1.304 WP** betragen, vollständig erfüllt.

7. Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen

„Neben der Vermeidung und dem Ausgleich von Eingriffen sind nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB weitere Umweltbelange abwägungsrelevant, wie etwa der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden, die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Möglichkeiten der Innenentwicklung oder die Begrenzung von Bodenversiegelungen. [...]

Bei der Gewichtung der Belange kommt dem Ziel, mit der Bauleitplanung auch die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern (§ 1 Abs. 5 S. 2 BauGB), ein erhebliches inneres Gewicht zu.“¹²

8. Darstellung oder Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich; ggf. mit Zuordnung

„Neben den Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten in Bauleitplänen, können für den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB auch städtebauliche Verträge oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. [...]

Die wichtigste Rechtsgrundlage für die Erfüllung von Ausgleichsverpflichtungen stellt dabei § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dar. Sie ermächtigt umfassend zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, ohne diese inhaltlich näher zu bestimmen und zu beschränken.

Die auf Maßnahmen, Handlungs- bzw. Unterlassungspflichten gerichtete Festsetzung kann überlagert werden mit der Ausweisung von Flächen im Bebauungsplan, die sich für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen besonders eignen, wie z.B. Grün- oder Wasserflächen (Nr. 15, 16) und Flächen für die Landwirtschaft und Wald (Nr. 18).“¹²

Darstellung der Ausgleichsverpflichtung in der vorliegenden Einbeziehungssatzung: Festsetzung der Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20.

¹² „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB (12/2021)

9. Umsetzung und rechtliche Sicherung

„Die Umsetzung der [grünordnerischen] Maßnahmen muss nicht zwingend zeitgleich zum Eingriff, sie soll jedoch möglichst zeitnah erfolgen. Die Durchführung der Maßnahmen muss aber rechtlich gesichert sein.“¹²

Geplante Durchführung der Maßnahmen: CEF-Fläche vor dem Eingriff, grünordnerische Maßnahmen zeitgleich/zeitnah zum Eingriff bzw. grünordnerische Maßnahmen auf privater Grünfläche zeitnah nach Errichtung des Gebäudes.

„Flächen, bzw. die jeweiligen Maßnahmen müssen so lange zur Verfügung stehen, solange die erheblichen Beeinträchtigungen des Eingriffes wirken. Ausgleichsmaßnahmen sind im jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten. Der Unterhaltungszeitraum wird im Bebauungsplan festgelegt. Dabei wird unterschieden zwischen dem Zeitraum für die Maßnahmen zur Herstellung und Erreichung des Entwicklungsziels (Herstellungs- und Entwicklungspflege) und – soweit erforderlich – Maßnahmen zu dessen Aufrechterhaltung (Unterhaltungspflege). [...]

Die Festlegung des Zeitraums für die Herstellung, Entwicklung und Unterhaltung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach naturschutzfachlichen Kriterien unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit. Der Zeitraum darf in der Regel 25 Jahre nicht überschreiten.“¹²

Angenommene Herstellungszeit: Laut Auftraggeber bereits hergestellt.

Angenommene Entwicklungszeit: 8 Jahre

Unterhaltungszeit: 25 Jahre

„Die Ausgleichsflächen sind, soweit erforderlich, rechtlich zu sichern. Eine gesonderte Sicherung ist nicht erforderlich, wenn die Flächen im Eigentum der Gemeinde sind oder durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan / einer Satzung gesichert werden. Ist dies nicht der Fall, muss spätestens bis zum Satzungsbeschluss die Ausgleichsfläche dinglich gesichert werden.“¹³

Eigentumsverhältnisse der Ausgleichsfläche: Nicht im Eigentum der Gemeinde

Rechtliche Sicherung: s.o. und durch Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und dingliche Sicherung

10. Meldung zur Erfassung im Ökoflächenkataster / Überwachung

„Für die Meldung wurde vom LfU ein elektronischer Meldebogen entwickelt (https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/flaechenmeldung/ausgleich_ersatz/index.htm). Sie ist unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans unter Verwendung des ausgefüllten elektronischen Formblatts zusammen mit einem Lageplan 1:5.000 oder 1:10.000, vorzugsweise ausschließlich auf elektronischer Weise, dem LfU zuzuleiten.“¹³ Dies wird durch die Gemeinde entsprechend veranlasst.

„Die Gemeinden überwachen nach § 4c BauGB in geeigneter Weise die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten.“¹³

Durch das hier untersuchte Vorhaben sind unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

¹³ „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB (12/2021)

11. Zusammenfassung

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Bilanzierung:

Ausgleichsflächen gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (von Dez. 2021)

Im Rahmen der Kompensationsberechnung gemäß Leitfaden „Eingriffs- und Ausgleichsregelung“ wurde für das Plangebiet ein Bedarf an Ausgleichsflächen von ca. **1.304 WP** errechnet.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird intern auf Fl.Nr. 4768/3 der Gemarkung Bergtheim bereitgestellt. Von der bereitgestellten Fläche werden zur Deckung des hier erforderlichen Ausgleichsbedarfs 434 m² belegt.

So wird eine Aufwertung von **2.184 WP** erreicht, welche den benötigten Ausgleich von **1.304 WP** vollständig abdeckt.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich und berücksichtigt.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sehr wahrscheinlich **nicht** ausgelöst.

Würzburg, 03.03.2025
geändert: 10.09.2025

Bearbeitung: Felix Weber
(B. Sc. Biowissenschaften)

Geprüft: Felix Prante
(M. Sc. Biowissenschaften)

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail info@r-auktor.de | Web www.r-auktor.de

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Prüfschema zur Vorgehensweise der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Quelle: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB).....	4
Abbildung 2: Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise (Quelle: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB).....	6
Abbildung 3: Luftbild des Geltungsbereichs (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung (2024), Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de , abgerufen und bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH, 14.02.2025).....	9
Abbildung 4: vereinfachte Erfassung der Biotop- und Nutzungstypengruppen (Quelle: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB)	15
Abbildung 5: Interne Ausgleichsfläche Fl.Nr. [4768/3, Bergtheim] (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung (2024), Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de , abgerufen und bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH, 03.03.2025).....	18
Abbildung 6: Abschlag Timelag (Quelle: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB)	19

Anlage

Datenabfrage – Ber22-0002. „Wohnhof Herold“, Bergtheim

Abfrage vom 13.02.2025	BayernAtlas Kategorie	Planungs- relevant	Informationen
	Vermessung und Luftbild - Kartenblattschnitte		
X	Blattschnitt TK25		6026 Werneck
	Sport und Freizeit – Wander- und Radwege		
X	Bayernnetz für Radler	/	
X	Radwege		westlich angrenzend : Via Romea Ger- manica
X	Wanderwege		westlich angrenzend : Via Romea Ger- manica
	Planen und Bauen -Regional- planung		
X	Biotopverbundsystem, Wander- korridore	/	
X	Landschaftliches Vorbehaltsge- biet	/	
X	Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung	/	
X	Punktueller Festlegung Verkehr	/	
X	Regionaler Grünzug	/	
X	Trassenfestlegung Verkehr	/	
X	Trenngrün	/	
X	Vorbehaltsgebiet für Boden- schätze	/	
X	Vorbehaltsgebiet für Wasserver- sorgung	/	
X	Vorbehaltsgebiet für Windener- gienutzung	/	
X	Vorranggebiet für Bodenschätze	/	
X	Vorranggebiet für Hochwasser- schutz	/	
X	Vorranggebiet für Wasserversor- gung	/	
X	Vorranggebiet für Windenergie- nutzung	/	
	Planen und Bauen -Denkmal- daten		
X	Baudenkmal	/	100 m südlich: alte Friedhof Bergtheim

X	Bodendenkmal	/	120 m südlich: Bodendenkmal D-6-6126-0015 Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
X	Ensemble	/	
X	Landschaftsprägendes Denkmal	/	
	Umwelt - Natur		
X	Biosphärenreservate	/	
X	Biotopkartierung (Flachland)	/	
X	Biotopkartierung (Stadt)	/	
X	Fauna-Flora-Habitat Gebiete	/	
X	Landschaftsschutzgebiete	/	
X	Nationalparke	/	
X	Naturparke	/	
X	Naturschutzgebiete	/	
X	Naturwälder	/	
X	Ökoflächenkataster	/	
X	Vogelschutzgebiete	/	
	Umwelt - Lärm		
X	Lärm an Hauptverkehrsstraßen – Pegelraster LDEN	/	
X	Lärm an Hauptverkehrsstraßen – Pegelraster LNight	/	
X	11.1.1.1 Lärm in Ballungsräumen - Schienenwege - Pegelraster LDEN	/	
X	11.1.1.2 Lärm in Ballungsräumen - Schienenwege - Pegelraster LNight	/	
X	11.1.1.3 Lärm in Ballungsräumen - Straßenverkehr - Pegelraster LNight	/	
X	11.1.1.4 Lärm in Ballungsräumen - Straßenverkehr - Pegelraster LDEN	/	
	Umwelt - Wasser		
X	Einzugsgebiete der Wasserversorgung		Haeberleinswiesenbrunnen: 2150602600001 Brunnen Tännig: 2150622700001 Bahnhofsquellen: 2150612500003

			An der Mainstockheimer Straße: 2150622600001
X	Gewässerstrukturkartierung der Fließgewässer	/	
X	Heilquellenschutzgebiete in Bayern	/	
X	Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände	/	
X	Kommunale Kläranlage	/	
X	Trinkwasserschutzgebiete in Bayern	/	100m östlich: Bergtheim: 2210612600043
Umwelt - Geologie/Boden			
X	Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25)		Löß oder Lößlehm, Schluff, feinsandig, karbonatisch oder Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei
X	Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25)		Bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar
X	Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000		4c: Überwiegend Parabraunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)
Naturgefahren - Hochwasser			
X	Hochwassergefahrenflächen HQ100	/	
X	Hochwassergefahrenflächen HQextrem	/	
X	Hochwassergefahrenflächen HQhäufig	/	
X	Wassersensibler Bereich	/	
Naturgefahren - Georisiken			
X	Gefahrenhinweisbereich Anfälligkeit für flachgründige Hangabbrüche	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Anfälligkeit für flachgründige Hangabbrüche im Extremfall	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Erdfälle/Dolinen	/	
X	Gefahrenhinweisbereich großflächige Senkungsgebiete	/	

X	Gefahrenhinweisbereich Rutschanfälligkeit	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Steinschlag/Blockschlag mit Walddämpfung	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Steinschlag/Blockschlag ohne Walddämpfung und Felssturz	/	
X	Gefahrenhinweisbereich tieferreichende Rutschungen	/	
X	GEORISK – Ablagerungsbereiche	/	
X	GEORISK – Anbruchbereiche	/	
X	GEORISK – Punktoobjekte	/	
	BayernAtlas Plus – weitere Daten der BVV		
X	Bodenschätzung	/	
X	Tatsächliche Nutzung		Wohnbaufläche

Abfrage vom 13.02.2025	FinWeb Kategorie	Planungs- relevant	Informationen
	Arten und Biotopschutz - Wiesenbrüterkulissee		
X	ABSP-Punkte und Flächen	/	
X	Bayernnetz Naturprojekte	/	
X	Feldvogelkulissee	/	
X	Wiesenbrüterkulissee	/	
	Vegetation; Naturräume		
X	Naturräumliche Gliederung		134 Gäuplatten im Maindreieck
X	Potenzielle natürliche Vegetation		M4a Typischer Waldmeister-Buchewald
X	Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut		11 Südwestdeutsches Bergland
X	Vorkommensgebiete gebietseigene Gehölze		5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken
	Forst		
X	Waldfunktionskarte	/	
	Geologie, Boden, Relief		
X	Moorbodenkarte	/	
	Wasser		
X	Gewässerrandstreifen - Fließgewässer	/	
X	Gewässerrandstreifen -stehende Gewässer	/	
	Verkehr		
X	Unzerschnittene verkehrsarme Räume	/	
	Kartengitter		
X	Kartengitter TK25-Quadranten		6026/3 Werneck

Abfrage vom 13.02.2025	ABuDIS 3.0	Planungs- relevant	Informationen
X	Landkreis Würzburg, Gemeinde Bergtheim	/	

Abfrage vom 13.02.2025	BayKis	Planungs- relevant	Informationen
X	Jahresmitteltemperatur		9,5 °C

X	Mittlere jährliche Niederschlagssummen		700 mm
---	--	--	--------

Abfrage vom 13.02.2025	Regierung von Unterfranken Schutzgutkarte	Planungs- relevant	Informationen
X	Arten und Lebensräume		1 von 5 (überwiegend sehr gering)

Abfrage vom 13.02.2025	Landschaftsbildbewertung LFU	Planungs- relevant	Informationen
X	Landschaftsbild		2 von 5 (überwiegend gering)
X	Erholungsfunktion		1 von 3 (überwiegend gering)