

Gemeinde Theilheim

6. Änderung des „Gesamtbebauungsplans – Teil I“

Begründung der Änderung ENTWURF

WEGNER
STADTPLANUNG

Martin Beil
Landschaftsarchitekt BDLA

Gemeinde Theilheim
Bachstraße 13
97288 Theilheim

Bearbeitung:

WEGNER
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim
Tel. 0931/9913870
Fax 0931/9913871

info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. (FH) Barbara Dörfler, Architektin

Martin Beil
Landschaftsarchitekt BDLA

Johann-Salomon-Straße 7
97080 Würzburg
Tel. 0931/287244

info@mb-landschaftsplanung.de

aufgestellt: 20.07.2021

red. geändert:

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
A.	BEBAUUNGSPLAN	5
1.	Anlass und Ziel der Änderung	5
2.	Planungsrechtliche Situation	5
3.	Hinweis zur Begründung	7
4.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes, Geltungsbereich der Änderung	7
5.	Städtebauliches Konzept	8
6.	Art der baulichen Nutzung	9
7.	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	9
8.	Bauweise, überbaubare Flächen, Abstandsflächen, Anzahl der Wohneinheiten	10
9.	Gestaltungsfestsetzungen	10
10.	Flächenbilanz	10
11.	Weitere Hinweise	10
B.	GRÜNORDNUNGSPLANUNG	11
1.	Vorbemerkungen	11
2.	Naturhaushalt und Landschaftsbild - Beschreibung und Bewertung	11
3.	Eingriffe und Eingriffswirkungen	12
3.1	Boden	13
3.2	Wasserhaushalt	14
3.3	Klima / Luft	14
3.4	Biologische Vielfalt – Pflanzen, Tiere, Lebensräume	15
3.5	Landschaftsbild	15
4.	Erholung und Freizeit	15
5.	Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes	15
6.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	16

C.	ARTENSCHUTZRECHTLICHER BEITRAG	17
1.	Grundlagen	17
2.	Wirkungen des Vorhabens	18
3.	Maßnahmen zur Vermeidung/Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	18
3.1	Maßnahmen zur Vermeidung	18
3.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)	19
4.	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	19
4.1.	Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	19
4.2	Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie	19
4.3	Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie	22
5.	Gutachterliches Fazit	25
	<i>Anlage 1 Auswahlliste Gehölze</i>	26
D.	HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN	27

A. BEBAUUNGSPLAN

1. Anlass und Ziel der Änderung

Die Eigentümer der Grundstücke mit den Flurnummern 1331 und 1329/1 sowie je einer Teilfläche der Fl.-Nrn. 1330 und 1328 beabsichtigen auf diesen eine Einfamilienwohnhaus – Bebauung.

Ziel der Änderung ist es daher, durch die Anpassung des Geltungsbereichs des „Gesamtbebauungsplans Teil I“ der Gemarkung Theilheim eine Bebauung auf diesen Flurstücken zu ermöglichen.

2. Planungsrechtliche Situation

In Theilheim gibt es den seit 19. Oktober 1977 rechtskräftigen „Gesamtbebauungsplan – Teil I“ mit in der Zwischenzeit 5 Änderungen.

Der Änderungs- bzw. Erweiterungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am westlichen Rand von Theilheim und betrifft die privaten Grundstücke mit den Flurnummern 1331 und 1329/1 sowie je eine Teilfläche der Fl.-Nrn. 1330, 1328 und eine Teilfläche der in Gemeindebesitz befindlichen Flurnummer 1326 (Stichweg) der Gemarkung Theilheim mit einer Fläche von insgesamt ca. 2.120 m². Diese Fläche soll in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden.

Der rechtswirksame FNP stellt den Erweiterungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. An diese Fläche grenzt an 3 Seiten (Westen, Norden, Osten) ein WA-Gebiet und im Süden schließt eine Waldfläche an den Erweiterungsbereich an.

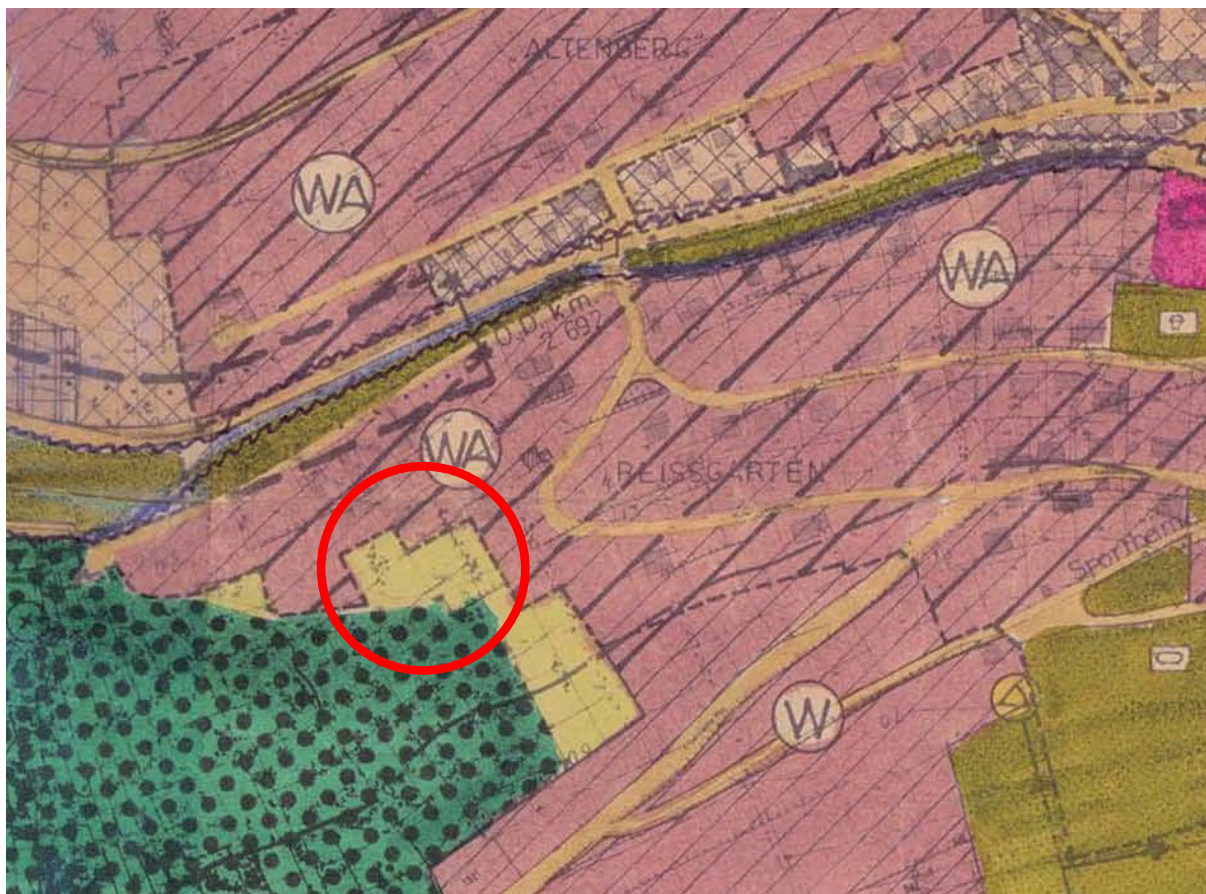


Abbildung 1: Planzeichnung Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan zeigt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans ursprünglich eine Teilfläche der jetzigen Erweiterungsfläche beinhaltet hat, die in einem früheren Verfahren aufgehoben wurde.

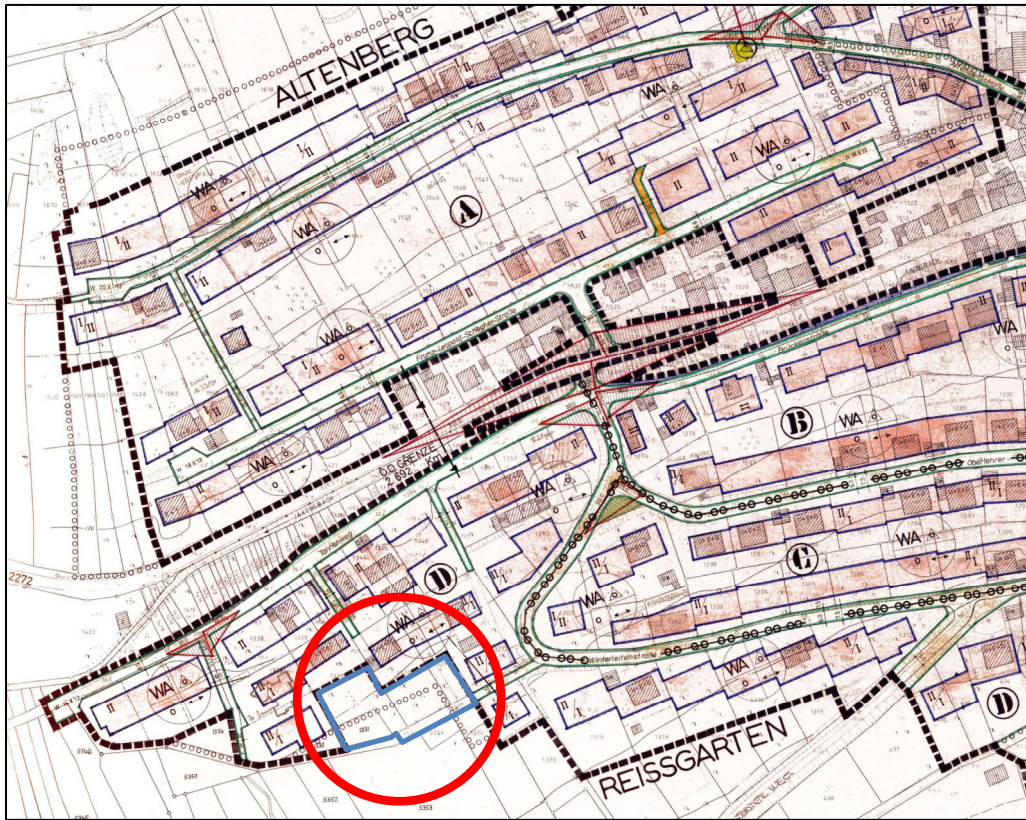


Abbildung 2: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan mit Änderungsbereich (blau)

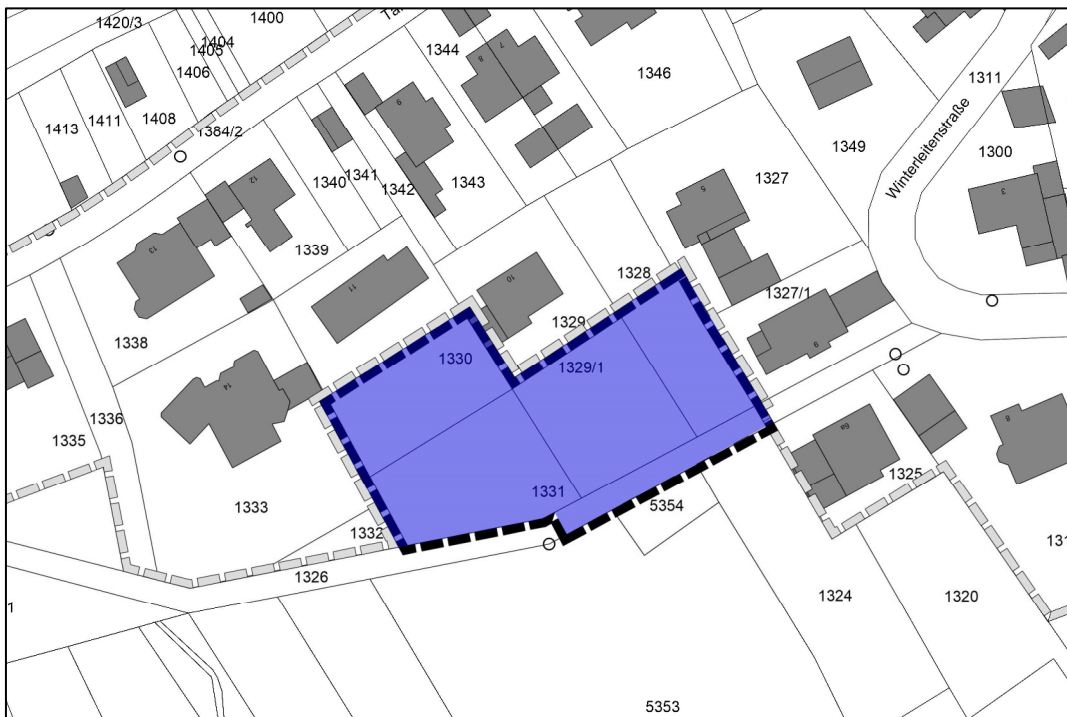


Abbildung 3: Lageplan Änderungsbereich (blau)

Aufgrund des Rücksprungs des bisherigen Geltungsbereichs in Richtung Norden (siehe Abb. 2) sind die Grundstücke der geplanten Erweiterung bereits an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben und daher als Flächen für Wohnnutzungen „im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ zu bewerten.

Die Bebauungsplanänderung wird daher als Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 2.120 m² deutlich unter dem Schwellenwert von 10.000 m² gemäß § 13b BauGB.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB hinsichtlich der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete (FFH-, SPA-Gebiete) sind nicht gegeben. Anhaltspunkte für die Notwendigkeit der Berücksichtigung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) sind ebenfalls nicht gegeben. Das beschleunigte Verfahren wird daher wie folgt angewendet:

- Verkürztes Aufstellungsverfahren: Gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.
- Keine Umweltprüfung: Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen und § 4c BauGB wird nicht angewendet.
- Keine Änderung des Flächennutzungsplans: Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan, der abweichend von den Bebauungsplanfestsetzungen Fläche für die Landwirtschaft darstellt, nicht im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert, sondern im Wege der Berichtigung angepasst.
- Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Da der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche gemäß § 13b von 10.000 m² zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird, ist gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden.

3. Hinweis zur Begründung

Die Begründung beschränkt sich auf die Darlegung der Änderungen.

4. Lage und Beschaffenheit des Gebietes, Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Theilheim und ist ca. 2.120 m² groß. Er umfasst Die Fl.-Nrn. 1329/1 und 1331 sowie jeweils eine Teilfläche der Flurstücke mit der Nummer 1328, 1330 und 1326 der Gemarkung Theilheim.

Das Gebiet fällt vom Erschließungsweg nach Norden hin ab und zeigt sich derzeit über den Großteil der Fläche als Wiesenfläche mit einem Ostbaumbestand und Ziergehölzen. Auf Flur-Nr. 1331 findet sich eine Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 60 cm.

Sowohl westlich, nördlich als auch östlich schließt sich eine Wohnbebauung an die Geltungsbereichserweiterung an. Im Süden grenzt der Änderungsbereich an private Waldflächen, die nur durch den ca. 4,50 m breiten Erschließungsweg von den Grundstücken getrennt ist,

Dieser Erschließungsweg ist bis zur Grenze des derzeitigen Geltungsbereichs bereits ausgebaut und verläuft ab dort Richtung Westen als unbefestigter Feldweg weiter.

Durch die Bebauungsplanerweiterung wird der bislang bestehende Rücksprung des Geltungsbereichs mit der festgesetzten WA-Nutzung nach Norden hin durchgängig abgeschlossen.

Die Fläche der Bebauungsplanerweiterung wird erschlossen durch einen Stichweg von der Winterleitenstraße, der bis zur östlichen Kante der Geltungsbereichserweiterung der 6. Änderung des Bebauungsplans bereits befestigt ist. Der Stichweg soll im Zuge der geplanten Verlegung eines Entlastungskanals auf Fl.-Nr. 1326 auf eine Länge von ca. 75 m und über eine Breite von ca. 4,50 m ab Einmündung in die Winterleitenstraße verlängert werden.

Aufgrund einer bereits erfolgten Abklärung bzgl. des Brandschutzes mit dem Kreisbrandrat im Jahr 2018 kann auf die Ausführung eines Wendehammers verzichtet werden, sofern der Zufahrtsweg eine Breite von mind. 3,50 m aufweist und mit einer Achslast von 10 t befahren werden kann. Zudem darf die Entfernung zwischen Winterleitenstraße und Zufahrt in das hintere Grundstück auf Fl.-Nr. 1331 nicht mehr als 70 – 80 m betragen. Nachdem der Weg eine Breite von ca. 4,50 m beträgt und die Zufahrt auf Fl.-Nr. 1331 ca. 75 m von der Einmündung der Winterleitenstraße entfernt ist, sind diese Parameter erfüllt. Die erforderliche Traglast findet im Zuge des Straßenausbaus Berücksichtigung. Eine Zufahrt für Müllfahrzeuge ist nicht erforderlich. Die Müllbehälter sind am Tag der Abholung zur Einmündung Winterleitenstraße zu befördern.

Die geplanten Baufenster auf den Grundstücken befinden sich im Bereich der Baumfallgrenze der südlich anschließenden Waldgrundstücke. Um eine Bebauung zu ermöglichen, wird zwischen den Waldeigentümern und den Eigentümern der Baugrundstücke eine Entlastungserklärung (Haftungsausschluss) geschlossen.

6. Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gesamtbebauungsplan Teil I“ werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Fläche des entstehenden WA-Gebiets beträgt ca. 2.120 qm.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Mit diesen Auschlüssen wird der Vorgabe des § 13 b BauGB Rechnung getragen, diesen für Gebiete anzuwenden, die ihrem Gebietscharakter nach vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind. Für Betriebe dieser Art ist zudem auch die Erschließung nicht geeignet.

Auch gewerbliche Funkantennen (Mobilfunkantennen) werden ausgeschlossen, da diese unerwünschte gewerbliche Nebenanlagen darstellen, die zu Nutzungskonflikten mit der Wohnnutzung führen können.

7. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Zielsetzung einer verdichteten, flächen- und kostensparenden Bauweise wird im Allgemeinen Wohngebiet ein zulässiges Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, welches die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 BauNVO hinsichtlich der GRZ ausschöpft.

Als Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet WA wird daher die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt. Für die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird festgesetzt, dass aufgrund des von der Erschließungsstraße abfallenden Grundstücks bergseits 1 Vollgeschoss und talseits 2 Vollgeschosse zulässig sind. Ein zusätzliches Sockelgeschoss ist aufgrund des vorhandenen Geländeverlaufs gegebenenfalls zulässig, sofern dieses nicht mehr als 2,00 m aus dem vorhandenen Gelände herausragt. Diese Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans im umliegenden Geltungsbereich.

Analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird für die Grundstücke eine Mindestgröße festgesetzt, die für Einzelhäuser mind. 400 qm und für Doppelhäuser (Doppelhaushälfte) mind. 300 qm beträgt.

Eine max. zulässige Wand- oder Firsthöhe wird nicht festgesetzt, da diese im Bebauungsplan ebenso nicht begrenzt ist. Die zulässige Dachform und Dachneigung wird analog den Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans für Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 45° festgesetzt.

8. Bauweise, überbaubare Flächen, Abstandsflächen, Anzahl der Wohneinheiten

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Weiterhin wird festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Es gilt die Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO.

9. Gestaltungsfestsetzungen

Die wenigen Gestaltungsfestsetzungen dienen der Festlegung grundlegender Gestaltungsmerkmale, die ein Mindestmaß an gestalterischer Einheit für das Gebiet gewährleisten.

Somit werden Festsetzungen für die Ausbildung von Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten festgesetzt.

Um ein einheitliches Straßenbild sicherzustellen, werden zudem Festsetzungen zu den Einfriedungen des Grundstückes getroffen.

10. Flächenbilanz

Nutzung	Erweiterungsfläche Geltungsbereich nach der 2. Änderung des Bebauungsplans
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.940 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 180 m ²
Gesamter Änderungsbereich	ca. 2.120 m²

11. Weitere Hinweise

Da sich alle Baugrundstücke im Privateigentum der Bauwilligen befinden und sowohl der Zuschnitt als auch die Größe der Grundstücke für die geplante Bebauung geeignet ist, ist keine Neuordnung erforderlich.

Die erforderlichen Maßnahmen des Straßenbaus und der Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches werden von der Gemeinde veranlasst und durchgeführt. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

B. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

1. Vorbemerkungen

In der Grünordnungsplanung werden die Festsetzungen und Hinweise zu den umweltschützenden Belangen des § 1 Abs. 6 Punkte 7a und 7b getroffen und erläutert.

Insbesondere werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden/Fläche, Wasser, Klima / Luft, Landschaft und biologische Vielfalt getroffen.

Die voraussichtlichen Auswirkungen auf die belebten und unbelebten Bestandteile des Naturhaushaltes werden ermittelt und unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen der Eingriffswirkungen ermittelt und beschrieben.

Da das Verfahren des Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB durchgeführt wird, ist ein Ausgleich von Eingriffen und deren Wirkungen rechtlich nicht erforderlich (§13 b BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Aus dem artenschutzrechtlichen Beitrag (Teil C) werden die erforderlichen Festsetzungen und Hinweise zur Beachtung des besonderen Artenschutzes abgeleitet.

2. Naturhaushalt und Landschaftsbild - Beschreibung und Bewertung

Naturräumliche Lage des Plangebiets

Naturräumlich gesehen liegt die Gemeinde Theilheim innerhalb der „Gäuplatten im Maindreieck“ als Teil der „Mainfränkischen Platten“ im rechtsmainischen Jakobsbachtal.

Relief, Geologischer Untergrund, Boden

Der Änderungs- / Ergänzungsbereich liegt im nordexponierten, südlichen Mittelhang zum Jakobsbach zwischen 228 – 234 m NN.

Auf dem anstehenden Oberen Muschelkalk (Wechsellagerungen von Kalk-, Ton- und Mergelsteinen, Fossilien führend) haben sich flachgründigere Rendzinen in Form lehmiger Tone entwickelt. Die Böden wurden durch früheren Weinbau und Anlage von Lesesteinriegeln (vgl. historische Karte im Bayernatlas – um 1840) verändert.

Es handelt sich um Böden mit geringerer natürlicher Ertragsfähigkeit (Bodenwertzahl 38), höherer Puffer- und Sorptionsfähigkeit im Hinblick auf Schwermetalle sowie mittlerer Wasserspeicherfähigkeit und geringer Wasserdurchlässigkeit.

Wasserhaushalt

Das Gebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers „Muschelkalk Würzburg“ und somit im Karstgebiet.

Bei mittleren Jahresniederschlägen von 600 mm bewegen sich die durchschnittliche Grundwasserneubildungsrate zwischen 100 und 150 mm / m², die Evapotranspiration um etwa 300 mm / m² und der mittlere Oberflächenabfluss bei etwa 200 – 250 mm / m² jeweils im Jahr.

Es steht kein oberflächennahes Grundwasser an, mit zeitweise wasserführenden Schichten ist im Untergrund zu rechnen.

Es bestehen keine Überschwemmungsgebiete von Oberflächengewässern. Einzugsgebiete von Trinkwassergewinnungsgebieten sind nicht betroffen.

Klima / Luft

Der Planungsraum weist geringe Jahresniederschläge (um 600 mm) und vergleichsweise höhere Jahresdurchschnittstemperaturen um 9° C auf.

Mit dem Klimawandel sind zu erwarten: eine um mind. 1,5 ° C erhöhte Jahresmitteltemperatur, erhöhte Anzahl an Starkniederschlagsereignissen, erhöhte Niederschlagsmengen im Winter- und geringere im Sommerhalbjahr, geringfügig geringere Summe der Jahresniederschläge, eine erhöhte Anzahl an tropischen Nächten, Wärme- und Hitzetagen.

Der südlich oberhalb angrenzende Wald, die nordexponierte Lage sowie die Vegetation (Gehölze und Wiesen) wirken auf die lokalen Temperaturen mäßigend ein.

Besondere Luftbelastungen u.a. mit Feinstaub sind nicht bekannt.

Biologische Vielfalt, Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume

Die geplanten Baugrundstücke weisen Lebensräume geringerer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf. Es handelt sich um rückwärtige, hangseitige Gärten in Form von Wiesenflächen, die überwiegend mit viertel- bis hochstämmigen Obstbäumen sowie Ziergehölzen überstellt sind. Ein Obstbaum weist eine Baumhöhle auf, die potenziell von Fledermäusen, Haselmaus oder Vögeln als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden kann.

Im westlichen Grundstück dominiert eine mit Efeu eingewachsene Eiche (Stammdurchmesser ca. 60 cm).

Die Wiesenflächen sind als mäßig extensiv genutzte Wiesen bis artenärmere Vielschnittrasen einzustufen.

Der Gehölzbestand sowie die Wiesen- und Rasenflächen dienen als Lebensraum von Vögeln und Insekten. Für Zauneidechsen fehlen geeignete Verstecke.

Hervorzuheben sind hier die mit Efeu bewachsene, markante Eiche und die hochstämmigen Obstbäume, insbesondere ein Höhlenbaum. Dieser ist als potenzielles Fledermausquartier oder als Lebensstätte für in Höhlen brütende Vogelarten zu bewerten.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Landschaftsraums besitzt „eine überwiegend sehr hohe landschaftliche Eigenart“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern, Schutzgut Landschaftsbild - Unterfranken: Landschaftsbildbewertung Unterfranken).

Im Plangebiet handelt es sich um durch Wald und Waldrand geprägte Hanggrundstücke des Jakobsbachtals, die als erweiterte Hausgärten unterliegender Wohnbebauung in Form von Obstwiesen, Wiesen und Rasen genutzt sind, und insgesamt harmonische Übergangszonen zwischen Wald und Siedlung bilden. Sie sind durch die angrenzenden Siedlungsbereiche optisch „vorbelastet“.

Zusammenfassende Bewertung

in Anlehnung an den Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern

Schutzgut / Nutzung (Flur.Nr.)	Wiesengeweg (Fl.Nr. 1326)	Wiese mäßig extensiv genutzt, artenärmer (1328)	Obstwiese mit drei Hochstämmen (1 Baumhöhle), ansonsten viertel- bis halbstämmigen Obstbäumen; Wiese mäßig extensiv genutzt (1329/1)	Garten – Intensivrasen/ Ziergehölzen (1330)	Wiese, mäßig extensiv genutzt, mäßig artenreich mit viertel- bis halbstämmigen Obstbäumen, Fichten (1331)	Eiche, Stammdurchmesser 50 - 60 cm (1331)
Fläche m ²	310	310	577	446	556	50
Boden	2	2	2	2	2	3
Wasser	2	2	2	2	2	2
Klima/Luft	1	2	2	2	2	2
Artenvielfalt, Tiere, Pflanzen, Lebensräume	1	1	2	1	2	3
Landschaftsbild	1	1	2	1	2	2
Gesamt	1 Mitte	2 unten	2 Mitte	2 unten	2 Mitte	2 oben

3. Eingriffe und Eingriffswirkungen

Berücksichtigt werden anlagen-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf Naturhaushalt und dessen Bestandteile sowie das Landschaftsbild. Zu berücksichtigen sind die wesentlichen Auswirkungen auf die unbelebten und belebten Schutzgüter des Naturhaushalts und deren Wechselbeziehungen.

Diese bilden hier im Wesentlichen:

- Verlust und Störung von natürlichen Bodenfunktionen durch Überbauung auf bis zu 60 % der Grundstücksfläche des Baugebiets,
- Veränderung des Reliefs mit Abgrabungen und Aufschüttungen aufgrund der hängigen Lage,
- Beseitigung von Pflanzen und Tieren incl. deren Standorte bzw. Lebensräume.

Damit werden der Naturhaushalt und seine natürliche Regelungsleistungen bzw. seine natürliche Leistungsfähigkeit beeinträchtigt.

Hinzu kommt die Veränderung des Landschaftsbildes durch den Bau von Erschließung und Gebäuden.

Allgemeine anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die wesentlichen Wirkfaktoren der mit dem Änderungspunkt anzunehmenden Auswirkungen bilden:

- landschaftsoptische Wirkungen durch ein- bis zweigeschossige Bebauung,
- die Versiegelung und Überbauung (auf Boden und Wasserhaushalt, Klima) auf bis zu 40 % überbaubarer Grundfläche (entsprechend bis 60 % Überbauungs- und Versiegelungsgrad) zzgl. der Versiegelung durch die öffentlichen Erschließungsanlagen.
- Veränderung des Reliefs durch Aufschüttungen und Abgrabungen,
- die Beseitigung von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren und deren Lebensräumen,
- die Flächeninanspruchnahme von Landschaft.

Allgemeine bau – und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die wesentlichen bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild umfassen:

- Abwässer / Abfälle (in den für Baubetrieb und den Betrieb von Privathaushalten in Wohngebieten üblichen Mengen und Qualitäten) – keine besonderen Aufkommen; das Abwasser wird im Mischsystem abgeleitet und nach dem erforderlichen Stand der Technik behandelt.
- Anfall von Boden als Abfall, soweit er nicht wieder verwendet, sondern deponiert wird.
- Visuelle Wirkfaktoren,
- Schall im Rahmen des Baus und der Nutzung der Baugrundstücke
- Sonstige Emissionen (Baubetrieb, Heizung, Beleuchtung, ...)

3.1 Boden

Auswirkungen

Der Bebauungsplan legt für den Geltungsbereich eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 fest. Damit sind bis 60 % der Fläche, d.h. bis ca. 1.164 m² (1.940 x 60 %) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 1.940 m² überbau- und versiegelbar. Hinzu kommen noch etwa 310 m² Verkehrsflächen. Es sind bereits 14 m² Fläche durch eine Kleingebäude überbaut.

Im Rahmen der Erschließung und Bebauung werden aufgrund der Hangneigung deutliche Geländeänderungen erforderlich.

Die natürlichen Funktionen des Bodens werden mit Bebauung und Versiegelung der Flächen erheblich beeinträchtigt, Boden als Lebensraum geht verloren.

Über die Versiegelung und Überbauung hinaus ist die Veränderung des Bodens aufgrund von Geländeangleichungen und –veränderungen im Rahmen des zulässig festgesetzten Maßes auf den gesamten Grundstücksflächen nicht ausgeschlossen. Hier können die natürlichen Bodenfunktionen wiederhergestellt werden.

Vermeidung, Minderung von Eingriffswirkungen

- Behandlung des Oberbodens nach den einschlägigen DIN-Normen, Erhalt/Wiederverwendung möglichst innerhalb des Geltungsbereiches,
- Wiederherstellung belebter Oberbodenschichten,
- Wiedereinbau von Bodenaushub in der vorherigen Reihenfolge der Bodenschichten.

Verbleibende Auswirkungen

Im Geltungsbereich des Baugebietes werden überwiegend Dauervegetationsflächen mit Gehölzen beansprucht und damit die natürlichen Bodenfunktionen durch Überbauung und (Teil-)Versiegelung, Aufschüttungen und Abgrabungen dort erheblich beeinträchtigt.

3.2 Wasserhaushalt

Auswirkungen

- Geringfügig verringerte Grundwasserneubildung, sowie erhöhte Abfluss- und Verdunstungsrate durch Versiegelung und Überbauung.
- Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen bestehen im Plangebiet nicht.

Vermeidung und Minderung von Eingriffen / Eingriffswirkungen

- Verwendung (teil-)versickerungsfähiger Beläge für Kfz-Stellplätze (und deren Zufahrten),
- Sammlung von Regenwasser in Zisternen und entsprechende Nutzung in privaten Gärten.
- Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser nach Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung gemäß einschlägigen DWA-Merkblättern.
(derzeit noch DWA-Merkblatt M153)

Verbleibende Auswirkungen:

- Es verbleiben erhebliche Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt durch erhöhten Abfluss und verminderte Versickerungsleistungen.
- Eine Veränderung der Wasserführung der anstehenden Gesteinsschichten kann durch die mit dem Baugebiet verbundenen baulichen Eingriffe in den Untergrund (Baugruben, Kanal,...) sowie durch die veränderten Abflussverhältnisse im Baugebiet nicht ausgeschlossen werden.

3.3 Klima / Luft

Auswirkungen:

- Keine erheblichen Auswirkungen auf das überörtliche Klima.
- Lokale Veränderungen entstehen durch die Überbauung / Versiegelung von Dauervegetationsfläche auf bis zu 60 % der Grundstücksflächen und die Minderung des damit verbundenen klimatischen Ausgleiches aufgrund der angrenzenden, lokalklimatisch ausgleichend wirkenden Waldflächen nur in geringerem Umfang (erhöhte, lokal beschränkte Aufwärmung).
- Abflussgebiete für Kaltluft werden nur kleinflächig beschränkt. Mit Bebauung und Versiegelung ist eine höhere Wärmespeicherung im Planungsgebiet zu erwarten. Luftbelastungen durch Staub und Abgase sind lokal wirksam.
Der Abfluss der Kaltluft ins Tal wird durch die geplante Bebauung kaum beeinträchtigt.

Vermeidung und Minderung von Eingriffen / Eingriffswirkungen:

- Klimatische Ausgleichsfunktionen durch Wiederanpflanzung von Bäumen und Wiederherstellung von Vegetationsflächen.

Verbleibende Auswirkungen:

- Geringe lokalklimatisch wirksame Auswirkungen.

3.4 Biologische Vielfalt – Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Auswirkungen:

- Beseitigung von folgenden Lebensräumen und Lebensstätten mit Pflanzen und Tieren:
 - a) Wiesenflächen, extensiv genutzt und mäßig artenreich
 - ohne Gehölzbestand – ca. 310 m²
 - mit Gehölzbestand (Obstgehölze, Laubbäume, Fichten) - ca. 1.630 m²
 - b) Grünweg – ca. 310 m²

Vermeidung und Minderung von Eingriffen / Eingriffswirkungen

- Pflanzgebot:
Hochstämmige Laubbäume (einschließlich Obstbäumen) II./III. Wuchsordnung (1 St. pro 500 m² angefangener Grundstücksfläche)
- Festsetzung: Anreiz zur Erhaltung hochstämmiger Laubbäume durch Anrechnung auf das Pflanzgebot hochstämmiger Laubbäume
- Festsetzung: gärtnerisch zu gestaltende private Grundstücksflächen auf mind. 40 % der privaten Grundstücksflächen – ca. 775 m²
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen; ggf. auch artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen

Verbleibende Auswirkungen:

- Es verbleiben erhebliche Auswirkungen durch Beseitigung von Lebensräumen mit Pflanzen und Tieren auf den überbaubaren und versiegelbaren Flächen im Umfang von bis zu 1.940 m².

3.5 Landschaftsbild

Auswirkungen:

- Veränderung des Landschaftsbilds durch zusätzliche Überbauung

Vermeidung und Minderung von Eingriffen / Eingriffswirkungen

- Pflanzgebote von Bäumen

Verbleibende Auswirkungen:

- Das Landschaftsbild wird durch die Anpflanzungen mittelfristig in anderer Weise wiederhergestellt. Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen.

4. Erholung und Freizeit

Der südlich oberhalb angrenzende Grünweg wird von Spaziergängern lokal als Verbindung zwischen Winterleitenweg und Tannenweg genutzt.

Die Gärten des Plangebiets dienen ausschließlich der (Freizeit)Nutzung der Bewohner der unterhalb liegenden Wohnhäuser.

5. Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes

Die Schwerpunkte der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches liegen in der Durchgrünung des Plangebiets sowie im Erhalt und der Verstärkung der Eingrünung des Baugebietes Richtung Bahnhofstraße sowie in der Durchgrünung und Strukturierung der Stellplatzflächen durch Pflanzung von Laubbäumen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, welche die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft begrenzen bzw. mindern und das Ortsbild positiv entwickeln:

- Begrenzung der mit Gebäuden überbaubaren Flächen,

Aus der Grünordnungsplanung sind folgende Festsetzungen entwickelt:

- Entwicklung einer inneren Durchgrünung der Baugrundstücke durch Pflanzgebote für hochstämmige Laubbäume gemäß Auswahlliste
Hochstamm, mind. 3 x verschult, Stammumfang 16-18 cm oder hochstämmige Obstbäume (H, mind. 2xv, StU 8-10 cm).
Ein Anreiz zur Erhaltung bestehender hochstämmiger Bäume ist durch Anrechnung auf das Pflanzgebot gegeben.
- Anlage und Entwicklung von nicht überbauten oder versiegelten Flächen als bodengebundene Vegetationsflächen.
Sogenannte „Schottergärten“ oder „Schotterbeete“ sollen wegen der nahezu fehlenden natürlichen Bodenfunktionen und entfallender Ausgleichswirkungen für den Wasserhaushalt mit der Festsetzung vermieden werden.
- Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Es werden artenschutzrechtliche, Konflikt vermeidenden Maßnahmen festgesetzt:

- Verbot der Gehölzrodungen vom 1.10. bis einschließlich 28.02.
Der bestehende Höhlenbaum darf davon abweichend nur in der Zeit vom 15.09. bis 15.10. entfernt werden, wenn sich dort keine aktuell genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Haselmaus und Fledermäusen befinden. Sie können auch zwischen 16.10. und 18.02. entfernt werden, wenn die unbesetzte Baumhöhle zwischen 15.09. und 15.10. unzugänglich verschlossen wurde.
- Verbot der Baufeldräumung (Wiesenflächen, Rasenflächen) in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar.
Eine Baufeldräumung ist vom 01.03. bis 30.09. zulässig, wenn die Wiesen- und Rasenflächen durch Mahd oder Schwarzbrache als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geschützter Vogelarten unattraktiv gestaltet und bis zur Baufeldräumung in diesem Zustand gehalten wird oder durch eine Fachkraft des Artenschutzes dort keine aktuell besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.

Zudem wird eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zur Entfernung des Höhlenbaums erforderlich:

Der Baum oder Baumabschnitt mit der Höhle ist am Rand des oberhalb angrenzenden Waldstücks anzubinden oder einzugraben.

Es ist ein Haselmauskasten sowie ein Fledermauskasten (Höhle) am Rand des oberhalb angrenzenden Waldstücks spätestens bis zum 1. März nach Entfernung des Höhlenbaums anzubringen.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Es gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, gemäß der Eingriffe zu vermeiden oder nicht vermeidbare Eingriffe zu vermindern sind.

Ein Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe oder verminderbaren Eingriffswirkungen ist wie hier im Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB i.V. mit § 13a Abs. 4 und § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gesetzlich befristet nicht erforderlich.

C. ARTENSCHUTZRECHTLICHER BEITRAG

1. Grundlagen

„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 Eingriffsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen:

- Gartenflächen – Wiesen- und Rasenflächen mit Obst-, Nadel- und Laubgehölzen (ca. 0,19 ha),
- Landwirtschaftlicher Grünweg (0,03 ha)

Aufgrund der vorhandenen Lebensstätten sind Verbotstatbestände im Hinblick auf geschützte Fledermausarten, Haselmaus und Vogelarten der ökologischen Gilden der Siedlungsränder / Obstwiesen zu prüfen.

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.
- Hinweis:
Die nach Bundesartenschutzverordnung streng und besonders geschützten Arten werden hier nicht behandelt, soweit diese nicht im Anhang IV der FFH-RL und Art. 1 der VSRL enthalten sind. Deren Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Datengrundlagen

Als Datengrundlagen werden herangezogen:

- Artenschutzkartierung bzw. Daten des Landesamts für Umwelt Bayern
- Vorerhebung des Lebensstättenpotentials geschützter Tier- und Pflanzenarten am 24. Mai 2020 (Martin Beil),

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.

Grundlage für die Relevanzprüfung, ob geschützte Arten betroffen sein können, bilden die Prüftabellen des BaySTMI.

Potenziell betroffen sind gemäß Relevanzprüfung:

Vogelarten: ökologische Gilden der Obstwiesen und Siedlungsränder

Säugetiere: Fledermäuse, Haselmaus

Bei den Begehungen wurde eine Baumhöhle in einem hochstämmigen Obstbaum festgestellt (Lage lt. Plan „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Bestand / Bewertung“)

2. Wirkungen des Vorhabens

Zu betrachten sind die anlagen-, bau- und betriebsbedingten Wirkungen, insbesondere:

- Lebensraumbeseitigung und Tötungen im Rahmen der Beseitigung von Gehölzen, sowie Wiesen- und Rasenflächen,
- Störungen, Tötung und Verletzung durch Verkehr, Lärm, Erschütterung, Beleuchtung und Beunruhigung im Rahmen der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sowie des zu erwartenden Betriebs des Wohngebiets.

3. Maßnahmen zur Vermeidung/Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Um Verbotstatbestände im Hinblick auf die nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern, werden Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Folgende artenschutzrechtliche, Konflikt vermeidende Maßnahmen sind zu treffen:

- Verbot der Gehölzbeseitigungen bzw. -rodungen vom 1.10. bis einschließlich 28.02.
Der bestehende Höhlenbaum darf davon abweichend nur in der Zeit vom 15.09. bis 15.10. entfernt werden, wenn sich dort keine aktuell genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Haselmaus und Fledermäusen befinden. Sie können auch zwischen 16.10. und 18.02. entfernt werden, wenn die unbesetzte Baumhöhle zwischen 15.09. und 15.10. unzugänglich verschlossen wurde.
- Verbot der Baufeldräumung (Wiesenflächen, Rasenflächen) in der Zeit vom 1.10. bis 28.02..
Eine Baufeldräumung ist vom 01.03. bis 30.09. zulässig, wenn die Wiesen- und Rasenflächen durch Mahd oder Schwarzbrache als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geschützter Vogelarten unattraktiv gestaltet und bis zur Baufeldräumung in diesem Zustand gehalten wird oder durch eine Fachkraft des Artenschutzes dort keine aktuell besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.
- Großflächige Glasfassaden sind zu vermeiden. Bei Fenstern/ Glasscheiben ab einer Größe von 2 m² sind Maßnahmen gegen Vogelschlag aufgrund von Spiegelung und Durchsicht zu ergreifen:
 - Wahl transluzenter Materialien oder
 - flächige, außenseitige Markierung oder
 - Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %) oder
 - außenseitiges Anbringen von Punktrastern oder anderen für Vögel sichtbaren Strukturen mit mindestens 25 % Deckungsgrad oder
 - Verwendung von UV-Licht reflektierenden Strukturen (z.B. Vogelschutzglas „Ornilux“ oder gleichwertig) oder
 - andere geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag (Jalousien, Vorhänge,...).

3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Maßnahme CEF1

Vorhandener Höhlenbaum:

Der Baum oder Baumabschnitt mit der Höhle ist am Rand des oberhalb angrenzenden Waldstücks anzubinden oder einzugraben,

Es ist ein Haselmauskasten sowie ein Fledermauskasten (Höhle) am Rand des oberhalb angrenzenden Waldstücks spätestens bis zum 1. März nach Entfernung des Höhlenbaums anzubringen.

Es werden keine weiteren Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

4. Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

4.1. Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Plangebiet/ Wirkungsraum sind keine Wuchsorte geschützter Pflanzenarten vorhanden.

4.2 Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe 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 gewahrt wird.

Störungsverbot:

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

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungs- und Verletzungsverbot:

Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen im Zusammenhang mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die Gefahr von Kollision im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Tötungsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen *signifikant* erhöht.

Aufgrund der Bestandsaufnahmen, der Datenlage und der vorkommenden Lebensräume sind hier (potenziell) betroffen:

4.2.1 Säugetiere

Fledermäuse

*Fledermäuse – potenziell vorkommende Arten im Raum Obernburg mit Schutzstatus und Gefährdung
(Quelle: <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen>)*

Fledermäuse

Potenziell vorkommende Fledermausarten

Dt. und wissenschaftl. Name		RLB	RLD	sg	EZH KBR
Bechsteinfledermaus	Myotis bechsteinii	3	2	x	u
Brandt-Fledermaus	Myotis brandtii	2	V	x	u
Breitflügel-Fledermaus	Eptesicus serotinus	3	G	x	u
Braunes Langohr	Plecotus auritus	-	V	x	g
Fransenfledermaus	Myotis nattereri	3	-	x	g
Graues Langohr	Plecotus austriacus	3	2	x	u
Große Bartfledermaus	Myotis brandtii	2	V	x	u
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	3	V	x	u
Großes Mausohr	Myotis myotis	V	V	x	g
Kleine Bartfledermaus	Myotis mystacinus	-	V	x	g
Mopsfledermaus	Barbastella barbastellus	2	2	x	u
Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus	D	D	x	u
Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii	3	-	x	u
Zweifarb-Fledermaus	Vespertilio murinus	2	D	x	?
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	-	-	x	g

RL D	Rote Liste Deutschland und		
RL B	Rote Liste Bayern		
	0	ausgestorben oder verschollen	1
	2	stark gefährdet	3
	G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt	
	R	extrem seltene Art mit geographischer Restriktion	
	V	Arten der Vorwarnliste	D
EZH	Erhaltungszustand, kontinental		Daten defizitär
s	ungünstig/schlecht		u
g	günstig		?

Im Plangebiet kommen derzeit nur ein hochstämmiger Baum mit einer Höhle vor, die ein Potential als Fledermausquartier bietet. Sie war zum Begehungszeitpunkt durch Hornissen besetzt.

Der gesamte Geltungsbereich am Waldrand dient potenziell als Jagd- und Transferhabitat für Fledermäuse.

Prognose der Verbotstatbestände:

Schädigung und Störung

Mit der Entfernung des Höhlenbaums wird ein potenzielles Fledermausquartier beseitigt. Weitere Quartiere sind nicht betroffen. Auch am Waldrand wurden keine Quartiere gesichtet.

Zur Vermeidung der Schädigung wird folgende Maßnahme erforderlich:

Der Höhlenbaum wird beseitigt und mit der Höhle als Stammstück in den südlich oberhalb befindlichen Waldrand versetzt. Ergänzend wird ein Fledermausersatzquartier (Fledermaushöhle) im Waldrand eingerichtet.

Damit bleibt die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Verbotstatbestände durch Schädigung werden daher ausgeschlossen.

Die Eignung als Jagd- und Transferhabitat wird sich durch die geplante Erschließungsstraße und Bebauung mindern. Diese wird als nicht erheblich eingeschätzt, da im Landschaftsraum (Jakobsbachtal, Maintal) quantitativ und qualitativ ausreichend potentielle Habitate der lokalen Populationen von Fledermäusen (Waldränder, Streuobstwiesen, verbuschende Hänge, Gärten mit altem Gehölzbestand mit Quartiersangeboten) verbleiben, die gewährleisten, dass die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Um die Durchlässigkeit als Transfer- und Jagdhabitat zu erhalten, wird empfohlen die Beleuchtung des geplanten Wohnwegs vom Waldrand abgewandt auf die Fahrbahn auszurichten und nachts teilweise abzuschalten. Zudem sollte „insektenfreundliche“ Beleuchtung (LED, Gelblicht,...) verwendet werden.

Tötung und Verletzung

Eine Tötung / Verletzung bei Beseitigung des möglichen Quartiers ist unter Beachtung der Konflikt vermeidenden Maßnahmen auszuschließen.

Eine Tötung durch Baugeräte und -maschinen kann ausgeschlossen werden, da Fledermäuse nachtaktiv sind, der Baubetrieb aber während der Tagzeiten stattfindet. Ein erhöhtes Tötungsrisiko durch Straßenverkehr ist aufgrund der relativ geringen Geschwindigkeiten auszuschließen.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch Tötung / Verletzung geschützter Fledermäuse werden bei Beachtung der folgenden, Konflikt vermeidenden Maßnahmen nicht eintreten:

Der bestehende Höhlenbaum darf nur in der Zeit vom 15.09. bis 15.10. entfernt werden, wenn sich dort keine aktuell genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Haselmaus und Fledermäusen befinden. Sie können auch zwischen 16.10. und 18.02. entfernt werden, wenn die unbesetzte Baumhöhle zwischen 15.09. und 15.10. unzugänglich verschlossen wurde.

Haselmaus

Haselmaus	Haselmaus AF	Muscardinus avellanarius	-	G	x
------------------	--------------	--------------------------	---	---	---

Der südlich angrenzende Wald und Waldrand ist als Lebensraum der Haselmaus einzuschätzen. Der bestehende Höhlenbaum ist als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu bewerten. Geeignete Gehölzstrukturen für Freinester (Sommerquartiere) fehlen im Plangebiet.

Prognose der Verbotstatbestände

Eine Schädigung von Überwinterungsquartieren wird ausgeschlossen, da solche fehlen. Eine Schädigung von Sommerquartieren wird ausgeschlossen, da der Stammabschnitt der Baumhöhle in den angrenzenden Wald versetzt und dort auch ein Haselmauskasten aufgehängt wird (= vorgezogene Ausgleichsmaßnahme / CEF-Maßnahme).

Eine Störung wird ausgeschlossen, da die Störung potenzieller, angrenzender Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Eine Tötung / Verletzung durch die Beseitigung des Höhlenbaums wird unter Beachtung der Konflikt vermeidenden Maßnahmen für Fledermäuse vermieden.

Eine betriebsbedingte Tötung / Verletzung kann ausgeschlossen werden, da Haselmäuse das Plangebiet nach Errichtung der Erschließungsstraße und der Wohnhäuser nicht mehr nutzen.

Sonstige Säugetiere

Sonstige geschützte Säugetierarten sind projektspezifisch nicht betroffen.

4.2.2 Reptilien

Als potenziell vorkommend sind aufgrund der Datenlage der Artenschutzkartierung Zauneidechse und Schlingnatter einzuordnen (*online-Arbeitshilfe LfU Bayern Landkreis Würzburg*).

Schwerpunktorkommen der Schlingnatter sind für die wärmebegünstigten Weinbaulagen des Maintals und der Seitentäler anzunehmen. Ein Vorkommen innerhalb des Geltungsgebietes kann aber ausgeschlossen werden, da typische Habitatstrukturen der Art nicht vorhanden sind.

Typische Habitatstrukturen für die Zauneidechse fehlen ebenfalls. Verbotstatbestände können daher ausgeschlossen werden.

4.2.3 Amphibien

Im Plangebiet bestehen keine Habitate geschützter Amphibienarten.
Verbotstatbestände sind daher nicht relevant.

4.2.4 Libellen

Im Plangebiet bestehen keine Habitate geschützter Libellenarten.
Verbotstatbestände sind daher nicht relevant.

4.2.5 Käfer

Im Plangebiet bestehen keine Habitate geschützter Käferarten.
Verbotstatbestände sind daher nicht relevant.

4.2.6 Tagfalter und sonstige geschützte Tierarten

Im Plangebiet bestehen keine Habitate geschützter Tagfalterarten und sonstiger geschützter Tierarten.
Verbotstatbestände sind daher nicht relevant.

4.3 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe 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 gewahrt wird.

Störungsverbot:

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

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot:

Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen im Zusammenhang mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Tötungsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen *signifikant* erhöht.

4.3.1 Übersicht über das (potenzielle) Vorkommen der betroffenen Europäischen Vogelarten

Es ergeben sich folgende ökologischen Gilden, welche auf ihre Betroffenheit durch das Vorhaben zu untersuchen sind:

Ökologische Gilde der Obstwiesen – Wert gebende Arten

Ökologische Gilde der Siedlungsränder – Wert gebende Arten

NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg
x		Amsel*)	Turdus merula	-	-	-
	x	Bachstelze*)	Motacilla alba	-	-	-
	x	Blaumeise*)	Parus caeruleus	-	-	-
	x	Bluthänfling	Carduelis cannabina	3	V	-
	x	Buchfink*)	Fringilla coelebs	-	-	-
	x	Buntspecht*)	Dendrocopos major	-	-	-
	x	Eichelhäher*)	Garrulus glandarius	-	-	-
	x	Elster*)	Pica pica	-	-	-
	x	Erlenzeisig	Carduelis spinus	-	-	-
	x	Gartenbaumläufer*)	Certhia brachydactyla	-	-	-
	x	Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	3	-	-
	x	Girlitz*)	Serinus serinus	-	-	-
	x	Grünspecht	Picus viridis	V	-	x
	x	Habicht NG	Accipiter gentilis	3	-	x
	x	Haubenmeise*)	Parus cristatus	-	-	-
	x	Hausrotschwanz*)	Phoenicurus ochruros	-	-	-
	x	Haussperling*)	Passer domesticus	-	V	-
	x	Kernbeißer*)	Coccothraustes coccothraustes	-	-	-
	x	Kleiber*)	Sitta europaea	-	-	-
x		Kohlmeise*)	Parus major	-	-	-
	x	Mauersegler NG	Apus apus	V	-	-
	x	Mäusebussard NG	Buteo buteo	-	-	x
	x	Mehlschwalbe NG	Delichon urbicum	V	V	-
	x	Rabenkrähe*)	Corvus corone	-	-	-
	x	Rauchschwalbe NG	Hirundo rustica	V	V	-
	x	Ringeltaube*)	Columba palumbus	-	-	-
	x	Rotkehlchen*)	Erithacus rubecula	-	-	-
	x	Rotmilan NG	Milvus milvus	2	-	x
	x	Schleiereule NG	Tyto alba	2	-	x
	x	Schwarzmilan NG	Milvus migrans	3	-	x
	x	Singdrossel*)	Turdus philomelos	-	-	-

NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg
	x	Sperber NG	Accipiter nisus	-	-	x
	x	Star ^{*)}	Sturnus vulgaris	-	-	-
	x	Stieglitz ^{*)}	Carduelis carduelis	-	-	-
	x	Straßentaube ^{*)}	Columba livia f. domestica	-	-	-
	x	Sumpfmeise ^{*)}	Parus palustris	-	-	-
	x	Trauerschnäpper	Ficedula hypoleuca	-	-	-
	x	Türkentaube ^{*)} NG	Streptopelia decaocto	-	-	-
	x	Turmfalke NG	Falco tinnunculus	-	-	x
	x	Wacholderdrossel ^{*)}	Turdus pilaris	-	-	-
	x	Waldohreule NG	Asio otus	V	-	x
	x	Zilpzalp ^{*)}	Phylloscopus collybita	-	-	-

*) weit verbreitete Arten („Allerweltsarten“), bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt (vgl. Abschnitt "Relevanzprüfung" der Internet-Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bei der Vorhabenzulassung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt)

Hinweise zur Legende:

NG = Nahrungsgast

Spalten: RLB = Rote Liste Bayern / RLD = Rote Liste Deutschland /
sg = streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

Kategorien der Roten Listen			
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		

Vogelarten der ökologischen Gilde der Obstwiesen

Die betreffenden Arten nutzen die Obstwiesen, Laubbäume (v.a. Eiche) und Nadelbäume zwischen Waldrand und Siedlungsrand als Lebensstätte. Es überwiegen halb- und viertelstämmige Obstbäume. Es besteht neben zwei weiteren hochstämmigen Obstbäumen ein hochstämmiger Apfel mit einer Baumhöhle, die zum Erfassungszeitpunkt durch Hornissen genutzt war.

Typisch sind mögliche Vorkommen von Höhlenbrütern wie Gartenrotschwanz, Trauerschnäpper, Grünspecht, Kleiber (Waldrandnähe) oder Meisenarten. Aufgrund der Nähe zum Waldrand scheidet u.a. der Steinkauz als möglicher Nutzer (Konkurrenz durch Waldkauz!) aus.

Im Efeu der markanten Eiche können sich in offenen Nestern brütende Arten aufhalten.

Prognose der Verbotstatbestände

Schädigung / Störung

Der Stammabschnitt mit der Baumhöhle, die auch von Fledermäusen oder Haselmaus genutzt werden kann, wird in den unmittelbar angrenzenden Waldrand umgesetzt. Damit bleibt die Höhle erhalten. Da im Landschaftsraum (angenommenes Gebiet der lokalen Populationen) „Maintal mit Mainseitentälern südlich von Würzburg incl. der Talhänge“ das Angebot der verloren gehenden Lebensstätten noch

qualitativ und quantitativ ausreichend ist, bleibt die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Die beanspruchte Größe und Qualität der Lebensstätte der Arten der ökologischen Gilde ist demgegenüber nicht erheblich.

Tötung / Verletzung

Eine signifikant erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko durch Gehölzbeseitigung und Baufeldräumung ist bei Beachtung der zulässigen Zeiträume und Vorsorgemaßnahmen auszuschließen.

Kollisionen mit Verkehr sind aufgrund des zu erwartenden Verkehrs „aufkommens“ nicht anzunehmen. Gegen Kollisionen (Vogelschlag) an Fensterscheiben sind Maßnahmen zu treffen, wie die Verwendung von nicht spiegelnden Fenstern oder „Übereckfenstern“, die Verwendung von Vogelschutzfenstern oder Jalousien, Gardinen etc. v.a. wegen der Nähe zum Waldrand (s. Kap. 3.1).

Ab einer Fenstergröße von 2 m² wird ein signifikant erhöhtes Kollisionsrisiko angenommen.

Vogelarten der Siedlungsränder

Die betreffenden Arten nutzen neben der Gartengehölzen auch Gebäude oder Holzstöße als Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Typisch sind mögliche Vorkommen von Halbhöhlenbrütern wie Hausrotschwanz oder von Haussperling, Girlitz oder Türkentaube sowie von Greifvögeln als Nahrungsgästen.

Prognose der Verbotstatbestände

Schädigung / Störung

Das Angebot der verloren gehenden Lebensstätten ist qualitativ und quantitativ ausreichend ist, bleibt die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Die beanspruchte Größe und Qualität der Lebensstätte der Arten der ökologischen Gilde ist demgegenüber nicht erheblich.

Tötung / Verletzung

Eine signifikant erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko durch Baufeldräumung ist bei Beachtung der zulässigen Zeiträume und Vorsorgemaßnahmen auszuschließen.

Kollisionen mit Verkehr sind aufgrund des zu erwartenden Verkehrs „aufkommens“ nicht anzunehmen. Gegen Kollisionen (Vogelschlag) an Fensterscheiben sind Maßnahmen zu treffen, wie die Verwendung von nicht spiegelnden Fenstern oder „Übereckfenstern“, die Verwendung von Vogelschutzfenstern oder Jalousien, Gardinen etc. v.a. wegen der Nähe zum Waldrand (s. Kap. 3.1).

Ab einer Fenstergröße von 2 m² wird ein signifikant erhöhtes Kollisionsrisiko angenommen.

5. Gutachterliches Fazit

Geprüft wurden nach einer Relevanzprüfung folgende Tierarten, -gruppen und ökologischen Gilden:

- Säugetiere: Fledermäuse, Haselmaus
- Vogelarten: ökologische Gilden der Obstwiesen und Siedlungsränder.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Hinblick auf nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie geschützte Tierarten können vermieden werden, wenn die aufgeführten, Konflikt vermeidenden Maßnahmen und vorgezogenen Maßnahmen ergriffen werden.

Die unter Kapitel 3.1 aufgeführten Konflikt vermeidenden Maßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen unter Kapitel 3.2 sind im Bebauungsplan als Festsetzungen aufzuführen, damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

Anlage 1 **Auswahlliste Gehölze**

Liste standortgerechter, heimischer Baum- und Straucharten

Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Wuchshöhe):

<i>Aesculus x carnea Briotii</i>	- Rotblühende Kastanie
<i>Acer campestre</i>	- Feld-Ahorn (S, z.B. "Elsrijk")
<i>Alnus spaethii</i>	- Purpur-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Celtis australis</i>	- Zürgelbaum
<i>Fraxinus angustifolia</i>	- Schmalblättrige Esche (S; z.B. „Raywood“)
<i>Gleditsia triacanthos</i>	- Lederhülsenbaum (S, z.B. "Shademaster")
<i>Juglans regia</i>	- Walnuss
<i>Liquidambar styraciflua</i>	- Amberbaum
<i>Ostrya carpinifolia</i>	- Hopfenbuche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche (S, z.B. "Plena")
<i>Pyrus calleryana</i> "Chanticleer"	- Stadtbirne
<i>Sorbus torminalis</i>	- Elsbeere
<i>Ulmus spec.</i>	- Ulmenarten und -sorten (z.B. „Lobel“)
<i>Zelkova serrata</i>	- Zelkovie

Weitere mögliche Arten I. und II. Wuchsordnung siehe „Straßenbaumliste“ der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK-Straßenbaumliste).

D. HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Gemeinderat der Gemeinde Theilheim hat am die 6. Änderung des „Gesamtbebauungsplans – Teil I“ beschlossen. Die Änderung / Erweiterung des Geltungsbereichs umfasst fünf Flurnummern. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.

Gem. § 4a Abs. 4 BauGB wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen zusätzlich im Internet veröffentlicht.

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

- Landratsamt Würzburg, Zeppelinstr. 15, 97074 Würzburg
- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Peterplatz 9, 97070 Würzburg
- Kreisbrandrat Reitzenstein, Landratsamt Würzburg, Zeppelinstr. 15, 97074 Würzburg
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Marktplatz 8, 97753 Karlstadt
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF), Von-Luxburg-Str. 4, 97074 Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Servicestelle Würzburg, Zeller Str. 40, 97082 Würzburg
- Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg, Abfallwirtschaftsbetrieb Team Orange, Am Güßgraben 9, 97209 Veitshöchheim
- Zweckverband Abwasserbeseitigung Großraum Würzburg, Am Güßgraben 9, 97209 Veitshöchheim
- Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain (FWM), Am Güßgraben 9, 97209 Veitshöchheim
- Mainfranken Netze GmbH, Haugerring 5, 97070 Würzburg
- Deutsche Telekom AG, Paradeplatz 4, 97070 Würzburg
- Bayernwerk AG, Dillberg 10, 97828 Marktheidenfeld
- Kabel Deutschland Holding AG, Betastraße 6-8, 85774 Unterföhring
- Bund Naturschutz Bayern e.V., Ortsgruppe Theilheim, Thomas Herpich, Winterleitenstraße 16, 97288 Theilheim
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV), Mainlande 8, 97209 Veitshöchheim

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem und dem durchgeführt.

Die Bebauungsplanänderung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Theilheim, den

Veitshöchheim, den.....

Thomas Herpich,
Erster Bürgermeister
Gemeinde Theilheim

Bertram Wegner
Dipl.-Ing., Architekt
Wegner Stadtplanung