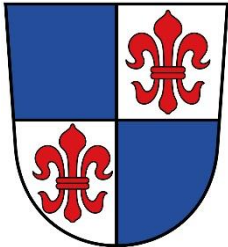


Ortsteil: Karlburg

Gemeinde: Karlstadt



## 7. Änderung des Bebauungsplanes „Heßheimer Weg II“ mit integriertem Grünordnungsplan

Vorentwurf

Begründung zur Grünordnung

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



## 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 .....	8
4.	Vermeidung von Beeinträchtigungen .....	8
5.	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors .....	9
5.1	Berechnung des Planungsfaktors .....	9
5.2	Berechnung des Ausgleichbedarfs .....	10
6.	Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzepte sowie Ermittlung des Ausgleichsumfangs und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen .....	10
7.	Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen .....	15
8.	Darstellung oder Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich; ggf. mit Zuordnung .....	15
9.	Umsetzung und rechtliche Sicherung.....	15
10.	Meldung zur Erfassung im Ökoflächenkataster / Überwachung .....	16
11.	Zusammenfassung .....	16
	Abbildungsverzeichnis .....	17

## 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 ab.

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.

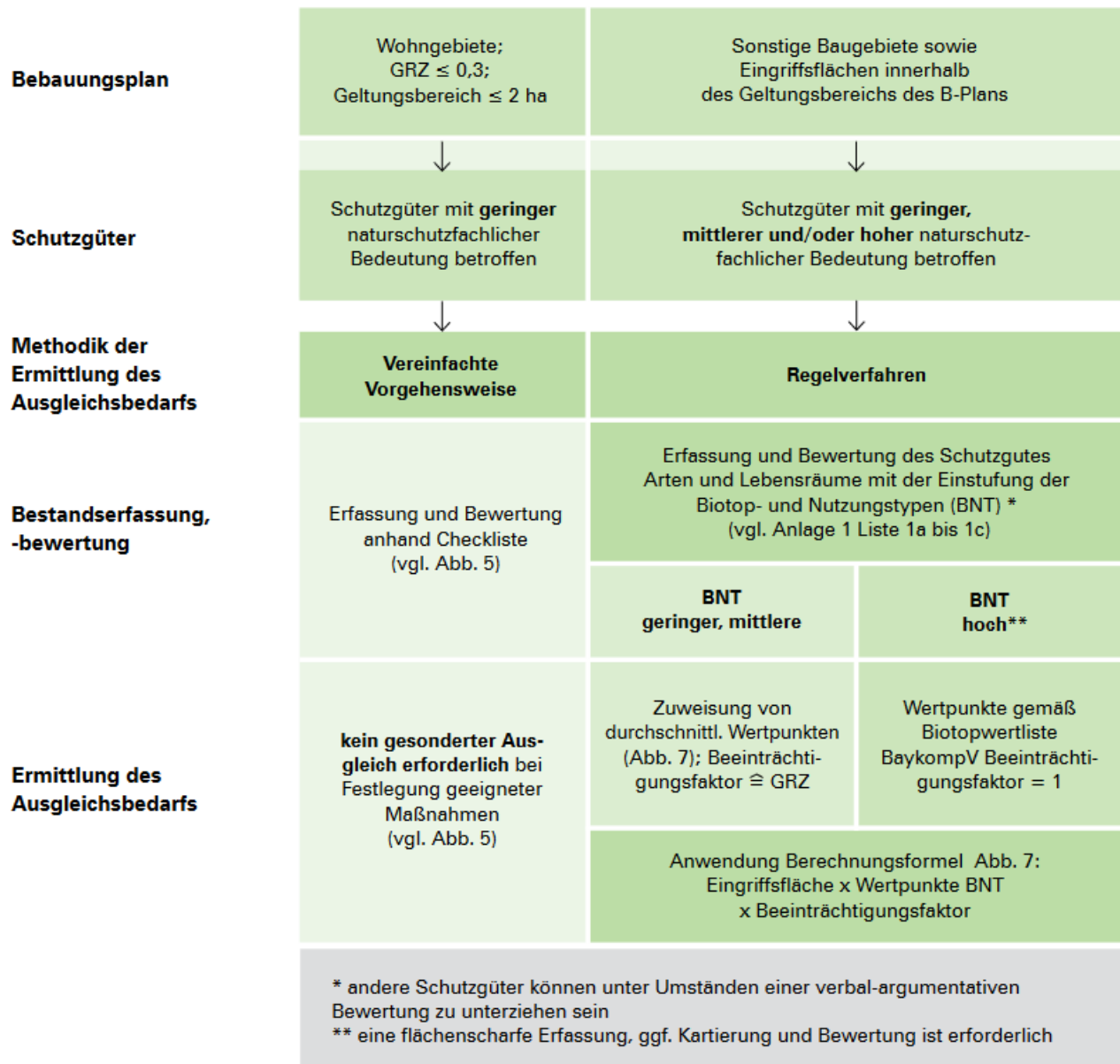
## 2. Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt

Der Leitfaden ist anzuwenden bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen,

- auch im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB),
- auch vorhabenbezogene Bebauungspläne (§12 BauGB),

wenn der Geltungsbereich des Bauleitplanes über 2,0 ha groß ist.

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 m<sup>2</sup> übersteigt.

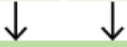


**Abbildung 1:** Prüfschema zur Vorgehensweise der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB (2021)

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)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1. Vorhabenstyp	ja	nein
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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). <i>Art des Vorhabens: Gewerbe- und Industriegebiet</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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 <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1),</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. <i>Art der Maßnahmen: vgl. grünordnerische Maßnahmen</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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. <i>Art der Maßnahmen z.B: Ausgleich von Versiegelungsflächen über 80% mit Eingrünung</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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. <i>Art der Maßnahmen z.B: Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen für öffentliche und private Stellplätze</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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.	✘	<input type="checkbox"/>
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	✘	<input type="checkbox"/>
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.	✘	<input type="checkbox"/>
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Art der Maßnahmen ..... <i>z.B.: Randbegrünung</i> .....	✘	<input type="checkbox"/>



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

**Abbildung 2:** Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB (2021)

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass der Ausgleich nach dem Regelverfahren zu ermitteln ist. Allerdings sind nur einzelne Punkte des bestehenden Bebauungsplanes zu überarbeiten. Deswegen sind nur die Änderungen, die die Grünordnung betreffen, im Rahmen der Grünordnungsplanung inhaltlich ermittelt und berücksichtigt.

### 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 das Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet Heßheimer Weg II im Stadtteil Karlburg hat die Stadt Karlstadt die 7. Änderung des Bebauungsplans im Regelverfahren beschlossen. Hierdurch soll der Bebauungsplan dem Bestand angepasst und in einzelnen Punkten aktualisiert und verändert werden. Eine Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets wird hierbei nicht durchgeführt. Deswegen werden im Rahmen der Anpassung des Grünordnungsplanes nur die Änderungen des Bebauungsplanes und deren Auswirkungen auf die Grünordnungsplanung bewertet und berücksichtigt. Die Begründung des Grünordnungsplanes wird, Bestandteil des Grünordnungsplanes. Dieser erreicht durch die Integration in die 7. Änderung des Bebauungsplanes Rechtskraft.



**Abbildung 3:** Änderungen des Bebauungsplans: Grünflächen, © Bayerische Vermessungsverwaltung (2025), bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH, 10.09.2025

#### Legende:

<i>Grün:</i>	<i>Grünflächen in der Änderung erhalten oder erweitert</i>
<i>Rot:</i>	<i>Grünflächen in der Änderung entfernt</i>
<i>Blau:</i>	<i>Versickerungsmulde in der Änderung erhalten</i>

Das vorliegende gewerbliche Baugebiet ist nahezu vollständig erschlossen und zum überwiegenden Teil bereits entsprechend baulich genutzt. Die Änderungen des vorhandenen Bebauungsplanes erfolgen nur über einzelne Punkte. Deswegen muss keine gesamte Kartierung der vorhandenen Biotope mit Biotopwert nach der Biotopwertliste dargestellt werden. Die Differenzen der Grünflächen gegenüber der derzeit rechtswirksamen Bauleitplanung wird berücksichtigt (siehe Kapitel 5).

„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.“<sup>1</sup>

„Die Bedeutung des jeweiligen Schutzguts lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering, mittel und hoch einteilen.“<sup>1</sup> Die Schutzgüter werden anhand der Änderungen nicht betroffen.

### **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.“

„Soweit möglich, sind dabei die direkten und indirekten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der vorgesehenen Bebauung zu berücksichtigen.“<sup>1</sup>

„Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft [kann] überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ)<sup>1</sup>, die für das Gewerbe- und Industriegebiet hier mit 0,8 festgesetzt ist.

## **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.“<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB (Dezember 2021)

Liste der im Bauleitplan ergänzenden, vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen:

## D Artenschutz

- Es ist eine bedarfsgerechte sowie umwelt-, arten- und insektenfreundliche Beleuchtung zu installieren. Die Lampengehäuse müssen daher oben und an den Seiten geschlossen sein. Sie dürfen sich nur bis max. 60°C aufheizen. Der Abstrahlwinkel ist innerhalb des Grundstückes nach unten zu richten. Eine Abweichung des Strahlwinkels zur Senkrechten ist bis maximal 50° zulässig. Die zu verwendenden Leuchtmittel müssen eine warmweiße Farbtemperatur und geringe Ultraviolett- und Blauanteile aufweisen. Geeignet ist z.B. die Lichtfarbe Amber (1.800 K). Die Höhe des Lichtmastes ist auf maximal 5,00 m zu beschränken.
- Baufelddräumung ausschließlich im Zeitraum vom 1.10. – 28.02.; Eine Baufelddräumung zwischen 01.03. und 30.09. ist möglich, wenn der Baubereich in der Zeit vom 1.10. – 28.02. (z.B. als Schwarzbrache) unattraktiv gestaltet wurde und bis zum Baubeginn unattraktiv gehalten wird oder unmittelbar vor Baubeginn durch eine Fachkraft (Biologe, Naturschutzfachwirt,...) keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt wurden.
- Fensterflächen ab 2 m<sup>2</sup> Größe sind gegen Vogelschlag vogelschutzfreundlich mit entsprechenden Streifen, Silhouetten oder sonstigen Strukturen (auch Jalousien) zu versehen.
- Die Bepflanzungen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode, umzusetzen.

## E Hinweise

- Auch auf privaten Grünflächen ist die Anpflanzung von einheimischen Pflanzen bzw. die Verwendung von autochthonem Saatgut zu empfehlen. Die angegebene Artenliste schlägt auch geeignete Pflanzen für die Anpflanzung in privaten Grünflächen vor.
- Grünflächen dürfen zusätzlich auch mit autochthonen, standortgerechten und niedrigen Strauch- und Wildstaudenflächen angelegt werden.

## 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:

Eingriff (BNT) x Fläche x GRZ (oder 1) = Ausgleichsbedarf (WP) – Planungsfaktor (max. 20%)

### 5.1 Berechnung des Planungsfaktors

Ein Planungsfaktor bis zu 20% ist zulässig, „soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden“.<sup>1</sup> Da in diesem Projekt nur einzelne Punkte geändert werden, **ist eine Verringerung des Planungsfaktors nicht relevant.**

## 5.2 Berechnung des Ausgleichbedarfs

Der Ausgleichsbedarf der vorgenommenen Änderungen betrifft hauptsächlich die reduzierten privaten Grünflächen. In der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde insgesamt 4,45 ha als private Grünflächen festgesetzt. In der 7. Änderung werden die Grünflächen auf 3,47 ha reduziert. Da dieser Ausgleichsbedarf vom Regelfall abweicht, wird die Differenz der Grünflächen dem Ausgleichsbedarf entsprechen. **Somit wird ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 9.800 WP erreicht.**

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“<sup>1</sup>. Obwohl eine Abweichung vom Regelfall bei diesem Projekt erkennbar ist, sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter in der Planung miteingeschlossen und erfordern keine zusätzlichen Maßnahmen.

## 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 Schutzgütern möglichst nahekommen, ersetzen.“<sup>1</sup>
- 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 sollen möglichst auf einer Fläche kompensiert werden, insbesondere bei erheblichen Umweltauswirkungen
- „Zudem sollen zusammenhängende Gebiete für Ausgleichsmaßnahmen angestrebt und geeignete Ökokontofflächen 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.“<sup>1</sup>

„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 [...]“<sup>3</sup>

**Interne Ausgleichsflächen sind möglich und decken den Ausgleichsbedarf vollständig, weshalb keine externe Ausgleichsflächen herangezogen werden müssen**

Ausgangszustand der internen Ausgleichsfläche:

Ausgangszustand		[WP]	Fläche
<b>B431</b> Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, junge Ausbildung	mittel	8	2.104,1
<b>G211</b> Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6	1.648

Eine Aufwertung kann durch folgende zu priorisierende Maßnahmen erfolgen:

- „durch Maßnahmen zur Entsiegelung oder
- durch sonstige Rückbaumaßnahmen,
- durch 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
- durch Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen [...]
- durch Maßnahmen 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,
- durch Maßnahmen 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),
- durch Maßnahmen auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms gem. Art. 19 BayNatSchG,
- durch Maßnahmen 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,
- durch Maßnahmen in Wasserschutzgebieten nach § 51 Abs. 1 Satz 1 WHG und Überschwemmungsgebieten nach § 76 Abs. 1 WHG, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden.“<sup>1</sup>

„Maßgebend ist der Vergleich des Zustands der Ausgleichsfläche vor (Ausgangszustand) und 25 Jahre Entwicklungszeit nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Prognosezustand)“<sup>1</sup>. 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 Ausgangsbiototyp auf der Maßnahmenfläche abhängig  
 \*\* s.a. Arbeitshilfe zur Biotopwertliste - verbale Kurzbeschreibung

**Abbildung 4:** Abschlag Timelag, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB (2021)

Ermittlung Entsiegelungsfaktor	
Art der Entsiegelung (Ausgangszustand)	Entsiegelungsfaktor
Nebenflächen und Straßen mit ungebundener Befestigung, geschottert oder mit wasserdurchlässiger Pflasterdecke <i>Bsp.:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ befestigte Verkehrsfläche</li> <li>■ befestigter Wirtschaftsweg</li> <li>■ Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit hohem Versiegelungsgrad</li> <li>■ versiegelte Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft</li> <li>■ sonstige versiegelte Freiflächen</li> </ul>	<b>1,5</b>
Asphaltierte oder betonierte Nebenflächen und Straßen <i>Bsp.:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ sonstige versiegelte Freifläche</li> <li>■ versiegelte Verkehrsfläche</li> <li>■ versiegelter Wirtschaftsweg</li> </ul>	<b>3</b>

**Abbildung 5:** Zuschlag Entsiegelungsfaktor, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB (2021)

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 [m <sup>2</sup> ]	= Umfang des Ausgleichs [WP]
<b>B441</b> Streuobstbestände im Komplex mit Extensivgrünland, junge bis alte Ausbildung	hoch	12	<b>B431</b> Streuobstbestände im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, junge Ausbildung	mittel	8+1	3	2.104,1	6.312
<b>G212</b> Mäßig extensive genutztes, artenreiches Grünland	hoch	8+1	<b>G211</b> Mäßig extensive genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6	3	1.648	4.944
<b>Ausgleich: 11.256 WP</b>								

**Somit wird der Ausgleichsbedarf völlig abgedeckt.**

#### Maßnahmenübersicht:

Im Folgenden sind die Ausgleichsmaßnahmen aufgelistet, die auf Grund die Änderung durchzuführen sind.

#### Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf öffentlicher Grünfläche

Gemäß § 9. Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird folgendes festgesetzt:

- Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind von Überbauung, Lagerung, Verschattung und Versiegelung freizuhalten und dauerhaft in ihrer Struktur zu erhalten.

Folgende zwei Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebiets umgesetzt.

#### **A1 B441 Streuobstwiese mit Extensivgrünland**

Anlage:

Die bestehende Streuobstwiese, die 2015 als Ausgleichsfläche zur 3. Änderung des Bebauungsplans festgesetzt wurde, ist durch streifenweise Nachsaat, zusätzliche Pflanzung von vier Obstbäumen und eine Rotations-Turnusmähd zu erweitern, um die Artenvielfalt zu erhöhen. Vier zusätzliche hochstämmige (Wild)Obstbäume in Lokalsorten sind mit einem Pflanzabstand von 5 m zueinander und zu den bestehenden Bäumen zu pflanzen. Um die Artenvielfalt auf der Fläche zu erhöhen, ist eine Nachsaat vorgesehen. Vor der Nachsaat ist die gesamte Fläche auf eine Höhe von 15 cm zu mähen. Es sind zwei 50 cm breite und 50 m lange Blühstreifen mit einem Mindestabstand von 5 m anzulegen. Die stehende Vegetation ist zu ent-

fernen und der Boden ist zu fräsen, um die Pflanzfläche vorzubereiten. Das Saatgut ist anzusäen und die Ansaatfläche zu walzen. Die Obstbäume sind im September oder Oktober zeitnah anzupflanzen. Anschließend ist die Nachsaat durchzuführen. Die Baumpflanzungen und Nachsaatflächen sind über 3 Jahre nach Bedarf zu bewässern.

**Pflanzen:**

Autochthone und standortgerechte Saatgutmischung (UG 11), 100% Blumen

Autochthone und standortgerechte Gehölzpflanzungen gem. Artenliste: Obstbäume

Mindestqualität für Obstbäume: H 2xv StU 7,

Mindestqualität für Wildobstbäume: H 2xv StU 8-10

**Pflege:**

1-2-jährige Rotations-Turnusmahd (bis zu 80 % der Fläche gemäht, jedes Jahr wechselnd).

15 cm Mahdhöhe und der Einsatz von Doppelmesser- oder Scheibenmäherwerken ist zulässig. Einem Mahdverzicht zwischen März bis Mitte Juli gemäß der Empfehlung der bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft ist zu folgen. Das Mähgut ist nach max. 2-3 Tagen abzuräumen. Mulchen und der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden sind nicht zulässig. Pflegeschnitte der Gehölze sind max. 1-mal im Jahr zwischen 1. Oktober bis 28. Februar gemäß BayNatSchG § 16 Abs. 1 Satz. 2 Nr. 1. durchzuführen.

**A2 G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland**

**Anlage:**

Die Artenvielfalt des bestehenden Grünlandes ist durch eine gezielte Pflege und eine Nachsaat zu verbessern. Es sind zwei 50 cm breite und 50 m lange Blühstreifen mit einem Mindestabstand von 5 m anzulegen. Die stehende Vegetation ist zu entfernen und der Boden ist zu fräsen, um die Pflanzfläche vorzubereiten. Das Saatgut ist anzusäen und die Ansaatfläche zu walzen. Die Nachsaatflächen sind über 3 Jahre nach Bedarf zu bewässern.

**Pflanzen:**

Autochthone und standortgerechte Saatgutmischung (UG 11), 100% Blumen

**Pflege:**

1-2-jährige Rotations-Turnusmahd.

15 cm Mahdhöhe und der Einsatz von Doppelmesser- oder Scheibenmäherwerken ist zulässig. Einem Mahdverzicht ist zwischen März bis Mitte Juli gemäß der Empfehlung der bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft zu folgen. Das Mähgut ist nach max. 2-3 Tagen abzuräumen. Mulchen und der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden sind nicht zulässig.

Der insgesamt erbrachte Ausgleich beträgt **11.256 WP** und erfüllt somit die für den Ausgleich nötigen Anforderungen, welche **9.800 WP** betragen.

## **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.“<sup>1</sup>

Eine Beteiligung wird daher durchgeführt. Die umweltrelevanten Ergebnisse werden an dieser Stelle dargestellt.

## **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).“<sup>1</sup>

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

## **9. Umsetzung und rechtliche Sicherung**

Geplante Durchführung der Maßnahmen: grünordnerische Maßnahmen zeitgleich/zeitnah zum Eingriff bzw. grünordnerische Maßnahmen auf privater Grünfläche zeitnah nach Errichtung des Gebäudes.

## 10. Meldung zur Erfassung im Ökoflächenkataster / Überwachung

„Für die Meldung wurde vom LfU ein elektronischer Meldebogen entwickelt.“<sup>1</sup> 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.“<sup>1</sup>

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

## 11. Zusammenfassung

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Bilanzierung:

**Ausgleichsflächen gemäß „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021.**

Im Rahmen der Kompensationsberechnung gemäß Leitfaden wurde für das Plangebiet ein Bedarf an Ausgleichsflächen mit einer Wertigkeit von ca. **9.800 WP** errechnet.

Innerhalb des Plangebiets werden **11.256 WP** auf internen Ausgleichsflächen bereitgestellt. Weitere Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes sind somit nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich und in der Planung berücksichtigt.

Würzburg, 29.01.2026

Bearbeitung: Horten (M.Sc. Umweltwissenschaften)

Geprüft: Prante (M.Sc. Biowissenschaften)

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



## Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1:</b> Prüfschema zur Vorgehensweise der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB (2021) .....	4
<b>Abbildung 2:</b> Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB (2021)...	6
<b>Abbildung 3:</b> Änderungen des Bebauungsplans: Grünflächen, © Bayerische Vermessungsverwaltung (2025), bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH, 10.09.2025 ....	7
<b>Abbildung 6:</b> Abschlag Timelag, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB (2021) .....	12
<b>Abbildung 7:</b> Zuschlag Entsiegelungsfaktor, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB (2021) .....	12