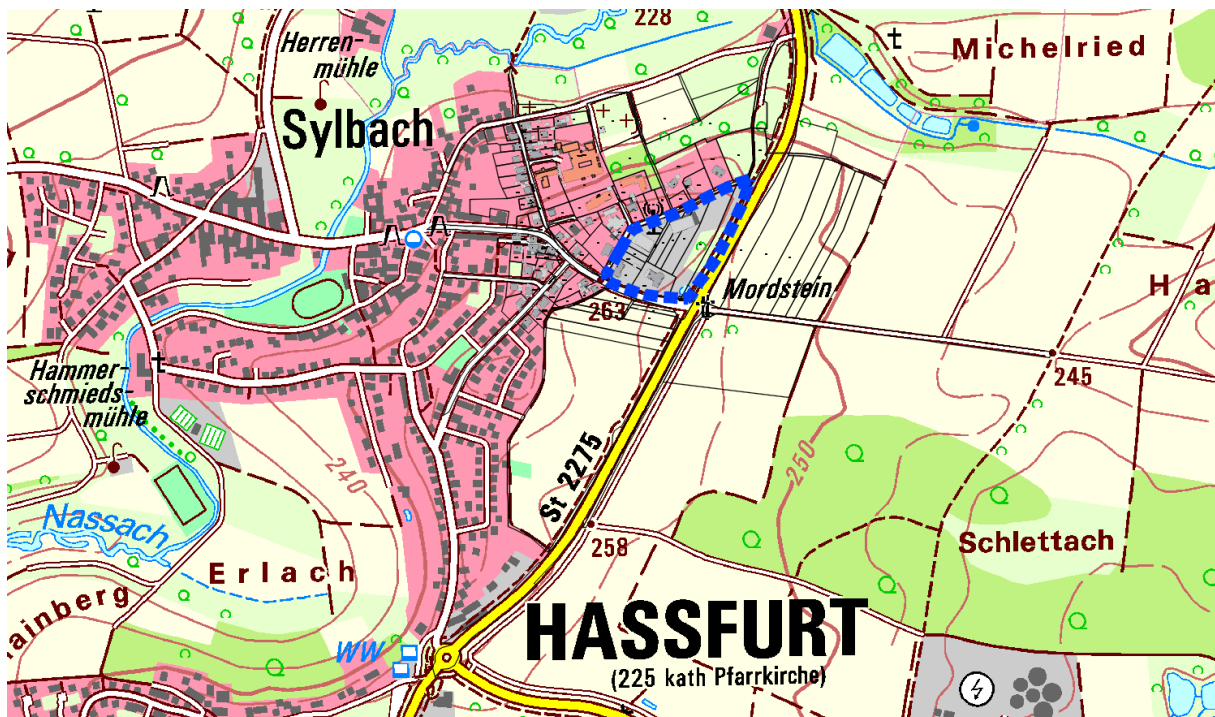


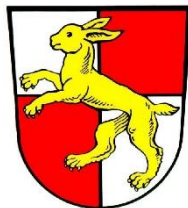
# Umweltbericht

## zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sylbach Teil 2“ Stadt Haßfurt, Landkreis Haßberge



Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)

Vorhabensträger:

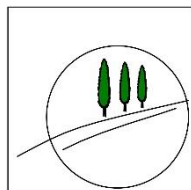


**Stadt Haßfurt**  
Hauptstraße 5  
97437 Haßfurt

\_\_\_\_\_ Datum

\_\_\_\_\_ Unterschrift

Verfasser:



**Grüne-Akzente**  
Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Christian Sandner  
Hohe-Wart-Straße 16  
97437 Haßfurt  
[C.Sandner@gruene-akzente.de](mailto:C.Sandner@gruene-akzente.de)

\_\_\_\_\_ *Ch. Sandner*

Stand 16.04.2026

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>4</b>
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung .....	4
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	5
1.2.1	Regionalplan.....	5
1.2.2	Flächennutzungsplan .....	6
1.2.3	Schutzgebiete .....	6
1.2.4	Gesetzlich geschützte Biotope .....	6
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....</b>	<b>7</b>
2.1	Natürliche Voraussetzungen .....	7
2.2	Schutzgüter.....	8
2.2.1	Schutzgut Boden .....	8
2.2.2	Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	8
2.2.3	Schutzgut Wasser.....	9
2.2.4	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.....	9
2.2.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	10
2.2.6	Schutzgut Mensch .....	10
2.2.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter.....	10
2.3	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	11
<b>3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Maßnahmen bei Eingriffsrealisierung.....</b>	<b>11</b>
4.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen.....	11
4.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG, „CEF-Maßnahmen“).....	11
<b>5</b>	<b>Eingriffsermittlung und Ausgleichsbedarf.....</b>	<b>12</b>
5.1	Eingriffsermittlung .....	13
5.1.1	Berechnung der durch die Neuplanung versiegelten Ausgleichsfläche .....	13
5.1.2	Berechnung der Neuversiegelung nach Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV).....	14
5.1.3	Bilanzierung des gesamten Kompensationsbedarfs in Wertpunkten.....	14
5.2	Maßnahmenplanung Ausgleichsumfang .....	15
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>15</b>



<b>8</b>	<b>Festsetzungen .....</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Anhang: Gehölzauswahlliste .....</b>	<b>16</b>



## 1 Einleitung

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt. Eine ganz wesentliche Änderung stellt dabei die Einführung der Umweltprüfung für alle Bauleitpläne dar. Sie gilt für die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen einschließlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Nur für Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB aufgestellt werden, und für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, ist keine Umweltprüfung erforderlich. Im Mittelpunkt der Umweltprüfung steht der Umweltbericht, der die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde bietet.

Weiterhin sieht § 21 Abs. 1 BNatSchG für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Im vorliegenden Umweltbericht wird die Eingriffsregelung angelehnt an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ bearbeitet. Der Leitfaden wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegeben und per Schreiben vom 15. Dezember 2021 eingeführt.

Dieser Leitfaden fusioniert die Methodik des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus dem Jahr 2003 mit der Methodik der Bayerischen Kompensationsverordnung, die am 7. August 2013 eingeführt wurde.

Durch den neuen Leitfaden erfolgt eine Umstellung von einem flächenbezogenen auf ein wertpunktbezogenes Bilanzierungssystem.

### 1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Anlass der Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sylbach Teil 2“ ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sylbach“ (nördlich der Raiffeisenstraße).

Durch dieses vorangegangene Bauleitplanverfahren wurden die Grundstücke Fl.Nrn. 347/1, 360, 360/1, 361, 362, 363, 364, 364/1, 365, 366, 367, 367/1 und 368 der Gemarkung Sylbach näher betrachtet und überprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass der ursprüngliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sylbach Teil 2“ nicht mehr mit der tatsächlichen Bebauung und Nutzung der o. g. Grundstücke übereinstimmt.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es den Geltungsbereich an die tatsächliche Bebauung und Nutzung anzupassen. Änderungen bezüglich Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Geschosflächenzahl oder der Bauweise sind nicht geplant.

Das Bauleitplanverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sylbach Teil 2“ wird im Regelverfahren durchgeführt.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)

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

Grundlegend finden allgemeine gesetzliche Bestimmungen wie das Baugesetzbuch und die entsprechenden Naturschutz-, Bodenschutz und Wasserschutzgesetze Berücksichtigung. Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen.

### 1.2.1 Regionalplan

Siedlungserweiterungen im Sinne des regionalen Raumordnungsplanes sollen nach Maßgabe der zu Beginn des Kapitels 11.3 im Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) genannten allgemeinen Grundsätze und Hinweise zur Siedlungsentwicklung und -gestaltung erfolgen.

- Bevorzugung innerstädtischer und gewerblich intensiver Brachflächen für Verdichtung und Innenentwicklung.
- Bereitstellung von gut erschlossenen Gewerbeflächen
- Koordinierte Flächenmanagementplanung zur Vermeidung konkurrierender Reserveflächen



- Integration von Industrie- und Gewerbegebieten in Naherholungs- und Wohnquartiere mit mobile- und fußgängerfreundlicher Erschließung
- Bei der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten sollen verstärkt die Möglichkeiten der Flächenwiederverwendung geprüft und wahrgenommen werden.

### **1.2.2 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Haßfurt verfügt über einen festgestellten Flächennutzungsplan i. d. F. der Bekanntmachung der 2. Änderung vom 19.05.2001. Das nun zu überplanende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen. Da keine Änderung der Art der baulichen Nutzung vorgenommen wird, ist keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

### **1.2.3 Schutzgebiete**

Schutzgebiete wie FFH, SPA, Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

### **1.2.4 Gesetzlich geschützte Biotope**

Abkürzungen:

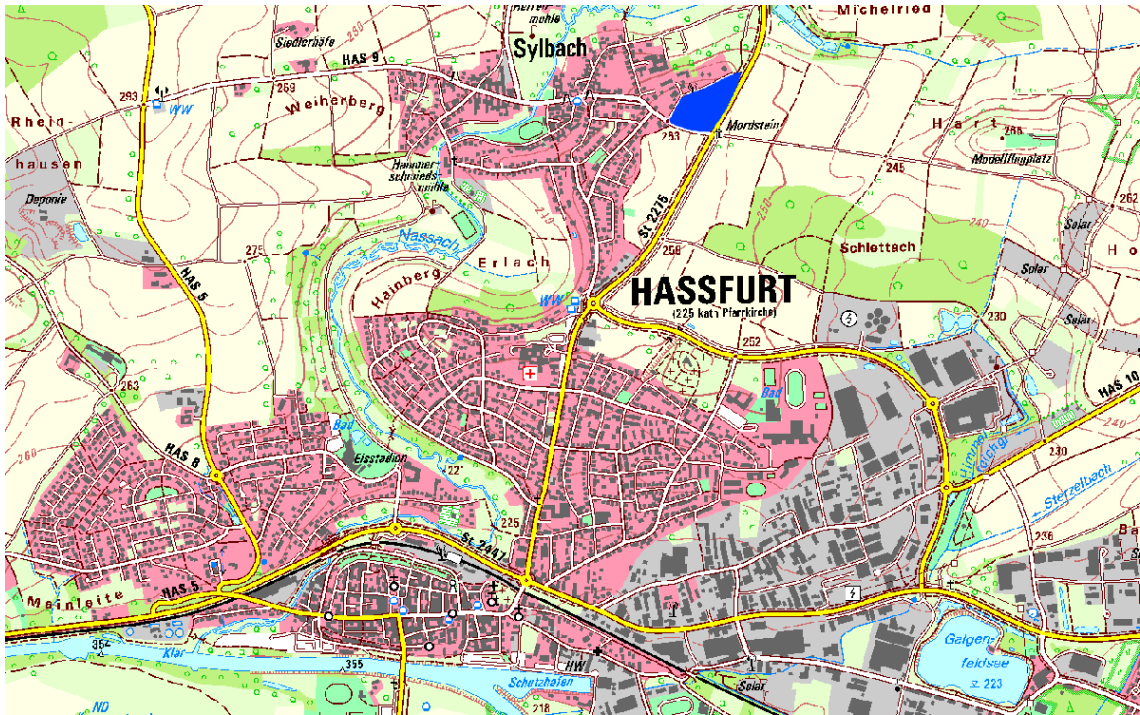
BNatSchG	Bundes Naturschutzgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz

Gesetzlich geschützte Biotope sind durch Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.



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

### 2.1 Natürliche Voraussetzungen



Lage im Raum

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Die Stadt Haßfurt, zugleich Kreisstadt des Landkreises Haßberge, liegt im Regierungsbezirk Unterfranken. Haßfurt gehört zur Planungsregion 3 „Main-Rhön“. Im Regionalplan 3 „Main-Rhön“ ist Haßfurt als „Mittelzentrum“ eingestuft. Neben dem Hauptort Haßfurt gehören neun weitere Stadtteile und Weiler zur Stadt. Dies sind: Augsfeld, Mariaburghausen, Oberhohenried, Prappach, Sailershausen, Sylbach, Uchenhofen, Unterhohenried und Wülfingen.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Sylbach und ist von Westen bereits durch Baugebiete eingefasst. Es ist östlich durch die Staatsstraße 2275, südlich durch die Ortsverbindungstraße Has 9 und westlich und nördlich durch eine Erschließungsstraße eingefasst. Ursprünglich handelte es sich um Ackerflächen

Die potentiell natürliche Vegetation wäre Bergseggen-Hainsimsen- im Komplex mit Bergseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Eichen-Hainbuchenwald und Weißfingerkraut-Traubeneichenwald



## 2.2 Schutzgüter

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

### 2.2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung	<p>Geologie: Obere Tonstein-Gelbkalkschichten des Unteren Keupers Hierbei handelt es sich um Wechsellagerungen von Ton/Mergelgestein, Dolomitstein und Kalkstein.</p> <p>Als Bodentyp herrschen fast ausschließlich (Para-)Rendzinen aus (Grus-) Schluff bis Ton (Carbonatgestein), verbreitet mit (flacher) Deckschicht aus (grusführendem) Carbonatschluff vor. Die Fruchtbarkeit dieses Bodentyps ist relativ gut. Es sind vielseitig nutzbare Böden. Der Nährstoffbedarf ist etwas höher als bei der Parabraunerde, entsprechend der nicht so tiefen Durchwurzelung und des geringeren Nährstoff-Festhaltevermögens.</p> <p>Das Rückhaltevermögen der Böden für sorbierbare Stoffe ist überwiegend gering, die potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser überwiegend mittel (LEK Main-Rhön).</p>
Auswirkung	<p>Aktuell ist das Gelände bereits aufgefüllt und darf zu 80 % überbaut werden. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.</p>
Bewertung	<p>Für das Schutzgut Boden liegt <b>kein zusätzlicher erheblicher Eingriff</b> vor.</p>

### 2.2.2 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung	<p>Im Untersuchungsgebiet herrscht ein subatlantisches bis subkontinentales Klima. Der Jahresniederschlag liegt im langjährigen Mittel zwischen 650 mm und 750 mm. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt ca. 8,5 °C. Die Wärmeausgleichsfunktion des Untersuchungsraumes ist gering,</p>
Auswirkung	<p>Es tritt keine Veränderung gegenüber der ursprünglichen Planung ein.</p>
Bewertung	<p>Für das Schutzgut Klima/Lufthygiene liegt <b>kein zusätzlicher erheblicher Eingriff</b> vor.</p>



### 2.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung	<p>Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutz- oder einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer oder Quelfassungen sind nicht vorhanden. Die Böden weisen nur eine geringe Neigung zur Grundwasserneubildung auf.</p> <p>Die von den bereits bestehenden Wohngebäuden im Gewerbegebiet gesammelten Schmutzwasser und Anteile des Regenwassers sind über den Mischwasserkanal in der Raiffeisenstraße an das städtische Entwässerungssystem angebunden. Das Regenwasser ist grundsätzlich, soweit möglich, vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Für die befestigten Hof- und Parkflächen der Fl.-Nrn. 364, 365, 366, 367 und 368 im Gewerbegebiet wird das gesammelte Niederschlagswasser bereits über einen Leichtflüssigkeitsabscheider in den Straßengraben eingeleitet.</p> <p>Für die betroffenen Grundstücke sind Kanalhausanschlüsse vorhanden.</p>
Auswirkung	Es tritt keine Veränderung gegenüber der ursprünglichen Planung ein.
Bewertung	Für das Schutzgut Wasser liegt <b>kein zusätzlicher erheblicher Eingriff</b> vor.

### 2.2.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Beschreibung	Ursprünglich handelte es sich bei den zu überplanenden Flächen um Äcker. Heute ist das Gebiet aufgefüllt und große Teile sind geschottert, asphaltiert oder mit Gebäuden überbaut. Die geplante Eingrünung ist weitestgehend entsprechend dem alten Bebauungsplan durchgeführt. Teile der Bepflanzung können als Ausgleichsflächen anerkannt werden.
Auswirkung	Die Grundflächenzahl entspricht der im Vorherigen Bebauungsplan festgelegten GRZ 0,8. Somit sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten. Allerdings ist durch die mit den Jahren erfolgte zusätzliche Bebauung eine Kompensation der Eingriffe auf externen Ausgleichsflächen nötig.
Bewertung	Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaft liegt <b>kein zusätzlicher erheblicher Eingriff</b> vor.



## 2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung	<p>Das Landschaftsbild wird anhand der Kriterien Eigenart und Relief beurteilt.</p> <p>Das <b>Relief</b> gehört zu den wenig oder kaum veränderbaren Landschaftsfaktoren, die deshalb in starkem Maße zum Charakter und der Unverwechselbarkeit eines Landschaftsraumes beitragen.</p> <p>Die <b>Eigenart</b> einer Landschaft entsteht aus dem Zusammenwirken natürlicher und kultureller Faktoren. Sind als Folge des landschaftlichen Veränderungsprozesses diese prägenden Einflüsse im Landschaftsbild nur noch schlecht oder kaum mehr ablesbar, tritt ein Nivellierungseffekt ein und die Landschaft verliert an Eigenart. Die Eigenart kann zur Kennzeichnung der Empfindlichkeit einer Landschaftseinheit gegenüber Eingriffen herangezogen werden: Je höher die Eigenart eines Teilraumes, desto störender werden sich die negativen Auswirkungen eines Eingriffs bemerkbar machen.</p> <p>Bei der Bebauung wurde sich an die ursprünglichen Vorgaben des Bebauungsplanes gehalten.</p>
Auswirkung	Es tritt keine Veränderung gegenüber der ursprünglichen Planung ein.
Bewertung	Erholungswert und Eigenart der Landschaft werden durch die erste Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sylbach Teil 2“ nicht zusätzlich beeinträchtigt. Für das Schutzgut Landschaftsbild liegt <b>kein zusätzlicher erheblicher Eingriff</b> vor.

## 2.2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung	Maßgebliche Aspekte für den Menschen und seine Gesundheit sind relevante Umweltwirkungen wie Lärm, Schadstoffe, Ruß und Staub. Die Umgebung ist bereits durch bestehende Bebauung vorbelastet und bietet für die Erholung und Freizeitgestaltung des Menschen nur geringe Möglichkeiten.
Auswirkung	Von dem Gewerbebetrieb gehen Belastungen durch Lärm und Staub aus. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes sollen die Schallkontingente für emittierten Lärm gesenkt und lärmintensive Arbeiten möglichst weit von der Wohnbebauung ausgeführt werden.
Bewertung	Es ist mit einer <b>geringen Erheblichkeit bzw. leichten Verbesserung</b> für die in der Umgebung lebenden Menschen zu rechnen.

## 2.2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung	Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter tritt keine Veränderung ein.
Auswirkung	Keine
Bewertung	Für das Schutzgut Kultur und Sachgüter liegt <b>kein erheblicher Eingriff</b> vor



### **2.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Es sind derzeit keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar, die zu weiteren erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten.

## **3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Änderungen Umweltzustandes erwartet. Der Plan wird lediglich an die Gegebenheiten angepasst. Änderungen ergeben sich nur bei den zusätzlich zu erbringenden Ausgleichsflächen. Diese würden bei Nichtdurchführung der Planung nicht erbracht.

## **4 Maßnahmen bei Eingriffsrealisierung**

### **4.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen**

Keine

### **4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG, „CEF-Maßnahmen“)**

Keine



## 5 Eingriffsermittlung und Ausgleichsbedarf

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1 a BauGB) müssen bei der Planung von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Der naturschutzrechtliche Eingriff durch vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dezember 2021) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) bilanziert.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sylbach Teil 2“ wurden die tatsächlich überbauten Flächen ermittelt und zusätzlich die geplante Erweiterung addiert. Ferner wurden die auf dem Gelände vorhandenen anrechenbaren Ausgleichsflächen bestimmt und der zusätzlich notwendige Ausgleich (externe) bestimmt.

Ermittlung der noch zur Verfügung stehen Erweiterungsfläche:

Maßnahme	Flächennummer	erfaßte Flächenanzahl	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Versiegelung alt Gesamt (Gebäude, Asphalt- und geschlossene Pflasterflächen)</b>		<b>10</b>	<b>6.763</b>
<b>Versiegelung neu (2025)</b>		<b>1</b>	<b>2.796</b>
<b>Überbaute Verkehrsflächen</b>		<b>2</b>	<b>11.139</b>
<b>Versiegelung Gesamt</b>		<b>13</b>	<b>20.698</b>
<b>Ausgleich Gesamt</b>		<b>3</b>	<b>4.940</b>
<b>GRZ = 0,8 (23.803 m<sup>2</sup>)</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
Grundstücksgröße (Geltungsbereich)		29.754	100
Versiegelung und Überbauung Gesamt		20.698	<b>70</b>
Zusätzlich mögliche Versiegelung		3.105	10

Die GRZ liegt aktuell bei 0,70. Es dürfen noch 3.105 m<sup>2</sup> überplant werden.



## 5.1 Eingriffsermittlung

Nach dem alten Bauleitverfahren sind versiegelte Flächen 1:1 auszugleichen.

Berechnung von Eingriff und Kompensation für den alten Bebauungsplan			
Maßnahme	Einzelfläche m <sup>2</sup>	Einzelfläche m <sup>2</sup>	Gesamtfläche m <sup>2</sup>
Versiegelt alt			6.763
Ausgleichsfläche alt	4.940	2.796	7.736
		Differenz	973

Bislang wurden 6.763 m<sup>2</sup> versiegelt und 7.736 m<sup>2</sup> Grünflächen neu angelegt. Es ergibt sich ohne die neue Planung ein Überschuss von 973 m<sup>2</sup> Grünfläche.

Nun werden 2.796 neu versiegelt um Stellflächen zu schaffen.

### 5.1.1 Berechnung der durch die Neuplanung versiegelten Ausgleichsfläche

Von den 2.796 m<sup>2</sup> werden 973 m<sup>2</sup> Grünfläche abgezogen, alle restlichen Grünflächen dienen somit bislang als Ausgleichsflächen. Hiervon werden jetzt 1.823 m<sup>2</sup> überbaut. Der **Verlust von 1.823 m<sup>2</sup> Ausgleichfläche ist 1:1 auszugleichen.**

Neuplanung		
Neuversiegelung	abzüglich Überschuß	überbaute Ausgleichsfläche
2.796	- 973	1.823



### 5.1.2 Berechnung der Neuversiegelung nach Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV)

Die neu überplante Fläche stellt im Bestand der überbaut werden soll eine Wiesenfläche dar. Sie ist als G 211 mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland mit 6 WP anzunehmen.

Kompensationsbedarf für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume (§ 7 Abs. 2 Satz 1 BayKompV)							
Konflikt	Wirkung	Nutzungstyp	Code	Fläche m <sup>2</sup>	WP	Beeinträchtigungsfaktor	Kompensationsbedarf WP
K1	Schotterung KFZ-Stellplatz (Ausgleichsfläche wird zusätzlich extern 1:1 ausgeglichen)	extensiv genutztes, artenarmes Grünland	G211	1.823	6	1,0	10.938
K2	Schotterung KFZ-Stellplatz (Restfläche die bislang keine Ausgleichsfläche war hier wird der aktuelle Zustand angesetzt)	extensiv genutztes, artenarmes Grünland	G211	973	6	1,0	5.838
				<b>2.796</b>	<b>Gesamt</b>		<b>16.776</b>

### 5.1.3 Bilanzierung des gesamten Kompensationsbedarfs in Wertpunkten

Kompensationsbedarf für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume (§ 7 Abs. 2 Satz 1 BayKompV)							
Konflikt	Wirkung	Nutzungstyp	Code	Fläche m <sup>2</sup>	WP	Beeinträchtigungsfaktor	Kompensationsbedarf WP
K1	Schotterung KFZ-Stellplatz (Ausgleichsfläche wird zusätzlich extern 1:1 ausgeglichen)	extensiv genutztes, artenreiches Grünland	G212	1.823	6	1,0	10.938
K2	Schotterung KFZ-Stellplatz (Restfläche die bislang keine Ausgleichsfläche war hier wird der aktuelle Zustand angesetzt)	extensiv genutztes, artenreiches Grünland	G212	973	6	1,0	5.838
K3	Überbauung der Ausgleichsfläche von vorangegangenen Bauvorhaben	extensiv genutztes, artenreiches Grünland	G212	1.823	6	1,0	10.938
				<b>4.619</b>	<b>Gesamt</b>		<b>27.714</b>

Unter K3 wurde der externe Kompensationsbedarf aus der alten Vorgabe, dass Versiegelungsflächen 1:1 auszugleichen sind in Wertpunkte umgerechnet, damit diese entsprechend vom Ökokonto abgebucht werden können.

Es besteht ein zusätzlicher **Ausgleichsbedarf von 27.714 Wertpunkten**.



## 5.2 Maßnahmenplanung Ausgleichsumfang

Aus naturschutzfachlicher Sicht ergibt sich durch das Vorhaben ein externer Kompensationsbedarf von 27.714 Wertpunkten (WP) (4.619 m<sup>2</sup>), der extern auf dem Grundstück Fl.Nr. 779, Gemarkung Prappach, welches insgesamt 239.718 WP und eine Fläche von 39.953 m<sup>2</sup> aufweist, zu erbringen ist. Fl.Nr. 779, Gemarkung Prappach stellt eine Fläche des städtischen Ökokontos dar. Auf dieser Fläche stehen aktuell noch ca. 66.000 WP zur Verfügung. **Der Kompensationsbedarf des Vorhabens kann damit vollständig abgedeckt werden.**

## 6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Das Monitoring umfasst die Überwachung planbedingter erheblicher Umweltauswirkungen, insbesondere

- die Kontrolle der Abwicklung des B-Plans
- die Umsetzung der im Umweltbericht angenommenen Maßnahmen (Kap. 4.1) zu Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von schädlichen Umweltauswirkungen

## 7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Umweltprüfung ergab, dass nachhaltige negative und nicht kompensierbare Auswirkungen auf die behandelten Schutzgüter nicht zu erwarten sind. Mit der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sylbach Teil 2“ sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Im Rahmen der Änderung wurde das bestehende Ausgleichskonzept an die örtlichen Verhältnisse und die aktuellen Vorgaben angepasst.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

<u>Schutzgut</u>	<u>Erheblichkeit</u>
Boden	keine Erheblichkeit
Wasser	keine Erheblichkeit
Klima	keine Erheblichkeit
Arten und Lebensgemeinschaften	keine Erheblichkeit
Landschaftsbild / Erholung	keine Erheblichkeit
Mensch	keine Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Erheblichkeit



## 8 Festsetzungen

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

1. Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches:
  1. Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen sind streifenweise mit einer autochthonen, krautartenreichen, artenreichen Saatgutmischung anzusäen und als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen. Dabei ist das Mahdgut abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist unzulässig.
  2. Diese Flächen dürfen nicht anderweitig genutzt werden (z. B. zum Abstellen oder Ablagern von Material, Maschinen o. Ä.). Ferner dürfen dort keinerlei gewerbliche/ betriebliche Arbeiten durchgeführt werden.
  3. Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Ausgleichsflächen sind entsprechend der Gehölzliste durchgehend freiwachsende Hecken zu pflanzen. Die Strauchpflanzung hat mindestens 3-reihig mit Sträuchern und Heistern der Gehölzauswahlliste zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1,30 m in der Reihe und der Reihenabstand 1,0 m.
  4. Auch der Teich ist zu extensivieren um als Ausgleich Anerkennung finden zu können. Das heißt die Krautbestände sind nur einmalig in der Vegetationsruhe zu mähen
  5. Im Bereich der ebenerdigen Parkplätze sind Bäume entsprechend der Gehölzauswahlliste zu pflanzen. Der Wurzelraum muss mindestens 2,0 x 2,0 m betragen. Die Pflanzfläche soll Anschluss an den gewachsenen Boden haben. Pro 6 Stellplätze ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.
  6. Aus naturschutzfachlicher Sicht ergibt sich durch das Vorhaben ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 27.714 Wertpunkten (WP) (4.619 m<sup>2</sup>), der extern auf dem Grundstück Fl.Nr. 779, Gemarkung Prappach, welches insgesamt 239.718 WP und eine Fläche von 39.953 m<sup>2</sup> aufweist, zu erbringen ist. Fl.Nr. 779, Gemarkung Prappach stellt eine Fläche des städtischen Ökokontos dar. Auf dieser Fläche stehen aktuell noch ca. 66.000 WP zur Verfügung. Der Kompensationsbedarf des Vorhabens kann damit vollständig abgedeckt werden.

## 9 Anhang: Gehölzauswahlliste

Die angegebenen Qualitäten sind Mindestanforderungen. Im Außenbereich sind ausschließlich autochthone Gehölze zu verwenden.

<b>Bäume</b>	Qualität: H. 3xv, StU 10-12 cm
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Pyrus communis	Kulturbirne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere



*Tilia cordata*  
*Tilia platyphyllos*

Winterlinde  
Sommerlinde

**Obstbäume:** Qualität: H., 2xv, StU 8-10 cm, Stammhöhe 180 cm

Arten in lokal bewährten Sorten von:

Apfel  
Birne  
Kirsche  
Speierling  
Walnuss  
Zwetschge

### Hecken

Heister Qualität: I.Hei, 1xv, 100-125 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Sträucher Qualität: v.Str. 60-100 cm

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Rainweide, Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Rosa arvensis</i>	Kriech-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Gewöhnlicher Kreuzdorn
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	wolliger Schneeball

### Gütebestimmungen

Für Pflanzenlieferungen gelten die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen gemäß DIN 18916. Die aufgeführten Qualitäten und Mengen sind Mindestangaben. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Haßberge abgenommen werden.