



Stadt Ochsenfurt. Spitaläcker Kneipp
Stadtteil Hohestadt

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Spitaläcker“
mit integriertem Grünordnungsplan
vom 14.02.2023

Auftraggeber:

Kneipp GmbH

Johannes-Gutenberg-Str. 8
97199 Ochsenfurt/ DE
Fon 0931 8002-0
Fax 0931 8002-197
www.kneipp.de
info@kneipp.de

vertreten durch:

Herr Roland Hauck,
Leiter Technik
roland.hauck@kneipp.de

Entwurfsverfasser:

TRP

Architekten, Berater &
Ingenieure PartmbB

Arnd Willmann
Peter Risack
Alexander Liersch
Sascha Loos

Schleifweg 37
90409 Nürnberg
Fon 0911 424 58-0
www.trp-architekten.com
info@trp-architekten.com

Bearbeitung:

Peter Risack, Architekt & Partner
Gözde Gürbüzler, Architektin

Landschaftsarchitekten:

Lorenz Landschaftsarchitekten Stadtplaner
Am Messehaus 2
90489 Nürnberg

Bearbeitung:

Katja Smiri, Geografin

Inhalt

1. Anlass und Erfordernis der Planung	5
1.1. Geltungsbereich	5
1.2. Anlass und Erfordernis	5
1.3. Städtebauliche Ziele	6
2. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	6
2.1. Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan	6
2.2. Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung.....	6
3. Beschreibung des Planungsgebiets	7
3.1. Art der baulichen Nutzung	7
3.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO).....	7
3.3. Bauweise und Baugrenzen	7
3.4. Erschließung und Versorgung	8
3.4.1. Verkehrserschließung	8
3.4.2. Wasserwirtschaftliche Erschließung.....	8
3.4.3. Energieversorgung.....	8
3.4.4. Abfallbeseitigung	8
3.5. Immissionsschutz / Störfall	8
3.6. Bodendenkmäler / Bodenschutz	10
3.7. Baumfallzone.....	10
4. Grünordnung	11
4.1. Planerische Vorgaben zur Grünordnung.....	11
4.2. Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise	11
5. Umweltbericht in der Bauleitplanung.....	16
5.1. Einleitung	16
5.1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	16
5.1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele.....	16
5.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (gem. § 1, Abs. (6), Nr. 7 und § 1 a BauGB).....	17
5.2.1. Kurzbeschreibung des Plangebietes	17
5.2.2. Schutzgüter Tiere / Pflanzen und ihre Lebensräume, Bestand - Auswirkungen / Prognose.....	17
5.2.3. Schutzgüter Boden / Wasser, Bestand - Auswirkungen / Prognose.....	20

5.2.4.	Schutzgüter Klima / Luft, Bestand - Auswirkungen / Prognose	20
5.2.5.	Schutzgut Landschaft, Bestand - Auswirkungen / Prognose	21
5.2.6.	Schutzgut Mensch (Lärm, Emissionen / Immissionen, Erholung), Bestand – Auswirkungen / Prognose.....	21
5.2.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter, Bestand - Auswirkungen / Prognose.....	21
5.3.	Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	21
5.4.	Natur- und Artenschutz - Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	21
5.4.1.	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung nachteiliger Auswirkungen (§§ 13 - 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. (3) BauGB).....	21
5.4.2.	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. §44 Abs. 5 BNatSchG).....	22
5.4.3.	Ermittlung des flächenmäßigen Kompensationsumfangs gem. 'Leitfaden' zum Ausgleich für verbliebene Beeinträchtigungen.....	23
5.4.4.	Maßnahmen zum Ausgleich des ermittelten flächenmäßigen.....	25
5.4.5.	Ergänzendes zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen	31
5.5.	Zeitraum der Umsetzung	31
5.6.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	32
5.7.	Alternative Planungsmöglichkeiten	32
5.8.	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	32
6.	Städtebauliche Daten	33
7.	Verfahren.....	34
7.1.	Aufstellungsbeschluss	34
7.2.	Öffentliche Auslegung.....	34
7.3.	Satzungsbeschluss	37
8.	Quellen und Literaturverzeichnis.....	38
8.1.	Tabellenverzeichnis	39
8.2.	Abbildungsverzeichnis.....	39
9.	Anhang	40

1. Anlass und Erfordernis der Planung

1.1. Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Kneipp Spitaläcker“ liegt am Südrand des Gewerbegebietes von Hohestadt, ca. 600 m östlich der Ortsmitte.

Das Plangebiet befindet sich zwischen der nördlich verlaufenden Rudolf-Diesel-Straße und Johannes-Gutenberg-Straße sowie angrenzenden Nachbargrundstücken. Am Südrand sowie westlich und östlich verlaufen Feldwege bzw. Wegeparzellen. Hinter dem östlichen Feldweg erstreckt sich ein kleineres Waldstück.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Flurnummern 384/1, 410, 410/2, 410/3, 410/4, 413/6, der Gemarkung Hohestadt. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beläuft sich auf ca. 68.070 m².

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2. Anlass und Erfordernis

Die Kneipp GmbH beabsichtigt in den nächsten Jahren am Standort Ochsenfurt Hohestadt zu wachsen und weitere Funktionen in Ochsenfurt zu bündeln. Ein solches Wachstum hat sowohl eine personelle als auch flächenmäßige Erweiterung zur Folge. Hierfür wurde bereits im Jahr 2016 eine Bedarfsermittlung und ein Strukturplan für den Standort erstellt.

Im Jahr 2017 hat ein eingeladenen Architektenwettbewerb, unter Beteiligung des Landratsamtes und der Stadt Ochsenfurt, stattgefunden. Dieser war notwendig, da es der Kneipp GmbH nicht nur um eine reine Flächenerweiterung, sondern vielmehr um eine Adressbildung im Sinne der Qualität und Werte der Kneipp Philosophie geht.

Da sich Teile der großflächigen Erweiterung auch auf Grundstücke mit existierendem Bebauungsplan erstreckt, soll für die heterogene Flächenkonstellation ein einheitliches Bild sowie zeitgemäße Planungsgrundlage geschaffen werden. Zudem wäre das Gewerbegebiet Hohestadt mit dem aktuell undefinierten Baufeld Flur Nr. 410/2 im Süden der Spitaläcker abschließend beschrieben.



Abb. 1: Auszug B-Pläne Bayern Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

1.3. Städtebauliche Ziele

Neben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen hat sich die Kneipp GmbH für die vorliegende Bauleitplanung folgendes Ziel gesetzt: Sinnvolle Erweiterung eines vorhandenen Gewerbestandortes unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und des Immissionsschutzes.

2. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1. Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ochsenfurt ist das gesamte Plangebiet als Fläche für das Gewerbe dargestellt.



Abb. 2: Auszug Flächennutzungsplan Quelle: w³GEOportal 2019

2.2. Örtliche Gegebenheiten und deren planungsrechtliche Einordnung

Die Flächen im Plangebiet sind teilweise bereits schon bebaut und sind überwiegend als gewerbliche Nutzfläche ausgewiesen. Der Südstreifen bildet mit einer landwirtschaftlich genutzten Fläche den Abschluss des Plangebietes. Diese landwirtschaftlich genutzte Fläche setzt sich außerhalb des Plangebiets bis zum Ochsenfurter Pfad fort.

Das Plangebiet grenzt im Norden an gewerblich meist bebauten Grundstücken an, welche im Rahmen diverser Änderungen des Bebauungsplanes „Spitaläcker“ jeweils als Gewerbegebiet ausgewiesen wurden. Im Westen schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen und im Osten Wald an.

3. Beschreibung des Planungsgebiets

Das Plangebiet stellt eine Erweiterung der umliegend bereits ausgewiesenen und definierten Gewerbegebiete dar. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung lehnen sich daher im Wesentlichen an die für die angrenzenden Gebiete getroffenen Regelungen an.

3.1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Das Plangebiet wird, wie bereits die umliegenden Flächen, komplett als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

Das vorliegende Plangebiet soll nach den Vorstellungen der Kneipp GmbH flächenintensives Großgewerbe aufnehmen, welches den vorgenannten Kriterien entspricht und in der Regel mit großen Baumassen verbunden ist.

3.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht von der Grundflächenzahl (GRZ 0,8) her dem höchstzulässigen Wert für Gewerbegebiete gemäß § 17 (1) BauNVO. Der Grenzwert wird gewählt, weil die Ausnutzung vieler Baugrundstücke im angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet zeigt, dass dieser notwendig ist.

Um unvermeidbare Eingriffe in das Landschaftsbild zu vermeiden, wird im Plangebiet außerdem die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Höhe für den Nutzungsbereich GE orientieren sich an der existierenden Bebauung mit 22 m.

Der untere Bezugspunkt für die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße, mittig vor dem jeweiligen Baukörper. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Baukörpers (First, Hauptgesims).

3.3. Bauweise und Baugrenzen

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Dies bedeutet, dass sich die Grenzabstände ausschließlich aus Art. 6 BayBO ergeben.

Weil sich die Baukörper in einem Gewerbegebiet nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollen, sind nach Auffassung der Kneipp GmbH in vielen Fällen Gebäudelängen von über 50 m erforderlich.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung (u.a. Schutz von Anpflanzungen) gewährleistet werden, andererseits soll durch die großzügigen überbaubaren Bereiche ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken ermöglicht werden.

Diese Festsetzung entspricht ebenfalls den angrenzend getroffenen Festsetzungen. Im Norden schließen die Bauteppiche damit an die im Bebauungsplan „Spitaläcker“ festgesetzten Baugrenzen an. Für die geplanten Grün- und Pflanzflächen werden zu deren Schutz ab der Grundstücksgrenze nicht überbaubare Bereiche von 5 m Breite festgesetzt.

Es wird auf den eigentumsrechtlichen Schutz des landwirtschaftlichen Bauvorhabens nach Art. 14 GG hingewiesen. Landwirtschaftliche Tätigkeiten aufgrund der Bewirtschaftung der naheliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind entschädigungslos hinzunehmen. Es kann, auch außerhalb der üblichen Zeiten, insbesondere zu Staub- und Geruchsentwicklung kommen. Diese sind üblich zu dulden.

3.4. Erschließung und Versorgung

3.4.1. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung kann wie bisher über die angrenzenden Verkehrsflächen erfolgen. Im Rahmen des nördlich gelegenen Bebauungsplans „Spitaläcker“ wurden die Erschließungsstraßen (Rudolf-Diesel-Str. + Johannes-Gutenberg-Str.) bereits bis an den Nordrand geführt, um sie bei Bedarf nach Süden zu verlängern. Die weiterführenden Verkehrsflächen auf der Flur Nr. 410/2 werden als private Verkehrsflächen ausgebildet. Auch von Süden wäre eine Anbindung der geplanten Umgehungsstraße für einen Gewerbeverkehr in das Plangebiet möglich. Der Anschluss an den örtlichen und überörtlichen Verkehr ist damit gewährleistet.

3.4.2. Wasserwirtschaftliche Erschließung

Das Planungsgebiet ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Rudolf-Diesel-Straße angeschlossen. Die Netze sind bzw. werden für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert. Ansonsten ist die Entwässerungssatzung der Stadt Ochsenfurt in ihrer jeweiligen aktuellen Fassung zu beachten. Die Löschwasserversorgung, insbesondere die Richtwerte für den Löschwasserbedarf, sind zu beachten.

Schmutzwasser

Das im geplanten Gewerbegebiet anfallende Schmutzwasser, wird über das örtliche Kanalnetz der Verbandskläranlage AVO in Winterhausen abgeleitet. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Schmutzwasserkanal an den ein Anschluss möglich ist. Die Abwasserbeseitigung sollte jedoch, nach Möglichkeit im Trennsystem erfolgen. Es wird auch darauf hingewiesen sich vorher mit der zuständigen Behörde in Verbindung zu setzen und deren Hinweise zu befolgen.

Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück des Gewerbegebiets zu entwässern. Bei der Planung der Grundstücksentwässerung sind bezüglich des anfallenden Niederschlagswassers die begrenzte Aufnahmekapazität des örtlichen Kanalnetzes sowie die Möglichkeit der Rückhaltung bzw. anderweitigen Abführung von unbelastetem Dachablaufwasser zu berücksichtigen. Die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten sollten nach Möglichkeit wasserdurchlässig gestaltet werden. Eine zusätzliche Reduzierung des Oberflächenwassers erfolgt durch die begrünten Dächer. Auch hier gilt es die Hinweise der zuständigen Behörde zu befolgen.

3.4.3. Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie wird wie bisher durch den Netzbetreiber N-ergie Netz GmbH erfolgen. Bei öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen oder Bau- und Verlegemaßnahmen wird gebeten sich frühzeitig mit dem Netzanbieter in Verbindung zu setzen um die Arbeiten rechtzeitig koordinieren zu können.

3.4.4. Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Würzburg.

3.5. Immissionsschutz / Störfall

Auf die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) sowie des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zur Begrenzung zulässiger Emissionen der Gewerbebetriebe wird hingewiesen. Auf Anordnung der Stadt oder der Genehmigungsbehörde sind fachliche Nachweise über die Zulässigkeit der Emissionen und Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen vorzulegen.

Im Rahmen der Baugenehmigung oder im Freistellungsverfahren ist vom Bauherrn für das Vorhaben der schalltechnische Nachweis der Verträglichkeit für maßgebende, schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 und Wohnfreiflächen (Terrassen) außerhalb und innerhalb der Gewerbeflächen zu erbringen. Hierzu ist die

gesamte Lärmzusatzbelastung des Betriebes heranzuziehen. Zudem ist der Nachweis zu führen, dass freigesetzte Luftschadstoffe oder Gerüche zu keiner erheblichen Belästigung für die umgebenden Nutzungen (z.B. Büros) und Wohnbebauung führen oder sonstige schädliche Umweltauswirkungen entstehen.

Das vorliegende Plangebiet dient der angemessenen Entwicklung der Fa. Kneipp am Standort Ochsenfurt. Aufgrund der vorhandenen Gefahrstoffmengen handelt es sich um einen Betriebsbereich i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG, der in den Anwendungsbereich des Artikels 13 Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) fällt. Nach Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie soll zwischen den unter die Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten und Erholungsgebieten andererseits ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleiben.

Der im konkreten Fall angemessene Sicherheitsabstand zu benachbarten Schutzobjekten i.S.d. § 3 Abs. 5d BImSchG wurde durch ein Gutachten eines nach §29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen ermittelt und zu 38 m bestimmt, gemessen ab Außenkante der Produktions- und Lagergebäude von Kneipp (s. Eintrag in B-Plan). Insbesondere ist davon das Kneipp-Betriebsgelände betroffen. Beim relevanten Brand-Szenario sind von der Wärmestrahlung zusätzlich nördlich benachbarte Gewerbegrundstücke betroffen, allerdings handelt es sich nach Gutachtereinschätzung dabei nicht um benachbarte Schutzobjekte im Sinne des § 3 (5d) BImSchG.

Der ermittelte angemessene Sicherheitsabstand hat auf der Nordseite eine Ausdehnung über das Standortgelände der Fa. Kneipp hinaus. Es sind die angrenzenden Grundstücke Nr. 413/2, 413/5, 411/5, 411 betroffen. Vorgenannte Grundstücke liegen im Gewerbegebiet Spitaläcker, aber außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der vorliegenden 9. Änderung und Erweiterung B-Plan "Spitaläcker".

Bei der aktuellen Nutzung vorgenannter Gewerbegrundstücke handelt es sich nicht um benachbarte Schutzobjekte i.S.d. § 3 Abs. 5d BImSchG. Zur Sicherung des angemessenen Sicherheitsabstands sollten für die vorgenannten Gewerbegrundstücke gemäß § 9 Abs. 2c BauGB aus dem Katalog des § 8 BauNVO zukünftig nur solche Vorhaben zulässig sein, die keine benachbarten Schutzobjekte i.S.d. § 3 Abs. 5d BImSchG darstellen, worunter in Gewerbegebieten zulässige öffentlich genutzte Gebäude in Frage kämen.

Einen Hinweis dafür enthält die ARBEITSHILFE „Berücksichtigung des neuen nationalen Störfallrechts zur Umsetzung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von Störfallbetrieben“ der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (beschlossen am 18.4.2018):

„Öffentlich genutzte Gebäude dienen dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt eines wechselnden Benutzerkreises wie

- Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke (z. B. Schulen, Kindergärten, Altenheime, Krankenhäuser),
- Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr (z. B. Einkaufszentren, Hotels, Parkanlagen) sowie Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäude, wenn diese nicht nur gelegentlichen Besucher (z. B. Geschäftspartner) empfangen, die der Obhut der zu besuchenden Person in der Weise zuzuordnen sind, dass sie von dieser Person im Alarmierungsfall hinsichtlich ihres richtigen Verhaltens angehalten werden können.“

In der BayBO wird unter Art 58 (1) Nr. 4b folgende Schwelle für öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr gezogen: „... die öffentlich zugänglich sind und der gleichzeitigen Nutzung durch mehr als 100 Personen dienen“

Daher wird folgendes für künftige Bebauungen festgesetzt:

Im Gewerbegebiet sind innerhalb des Geltungsbereichs und innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands, öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr, die öffentlich zugänglich sind und der gleichzeitigen Nutzung durch mehr als 100 Personen dienen, nach § 9 Abs. 2c BauGB ausgeschlossen.

Auf dem Betriebsgelände Kneipp kann jedoch eine derartige Nutzung ausgeschlossen werden. Eine Regelung nach § 9 Abs. 2 c BauGB wäre dann allenfalls in einer weiteren Änderung des B-Plans „Spitaläcker“ für die betroffenen Flächen außerhalb des Betriebsgeländes der Fa. Kneipp zu treffen.

3.6. Bodendenkmäler / Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler im Bereich des Geltungsbereichs zu vermuten sind. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Flurstücke 410 und 410/4, Gmkg. Hohestadt, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 (1) BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Bei Bodeneingriffen insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sind die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld der Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung vorzusehen.

3.7. Baumfallzone

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze hinter dem Feldweg schließt sich eine Waldfläche an. Eine Baumfallgrenze ist gesetzlich nicht vorgeschrieben und daher als eine Empfehlung zu betrachten. Die Baumfallgrenze ist in der Planzeichnung als Hinweis aufgenommen und mit einem Abstand von 30 m ab Waldrand aufgezeichnet. Grundsätzlich sollte darauf verzichtet werden innerhalb der Baumfallzone ein Gebäude zu errichten, in dem sich Menschen regelmäßig aufhalten.

4. Grünordnung

(Aufstellung GOP gem. § 11 BNatSchG in Verbindung mit Art. 4 BayNatSchG; Aufgaben und Inhalte GOP über §§ 9 /11 BNatSchG sowie § 9 BauGB (insb. Abs. (1) Nr. 10, 15, 16, 23, 20, 22, 24, 25; Abs. (1a), Abs. (2d) Nr. 2, 5; Abs. (6a)); Rechtsverbindlichkeit GOP über §§ 8, 10, 12 BauGB)

4.1. Planerische Vorgaben zur Grünordnung

Die integrierte Grünordnungsplanung (GOP) bearbeitet die umweltrelevanten Belange und Prüfaufgaben für den Bebauungsplan. Dabei werden die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die sich aus den Naturschutzgesetzen, dem Baugesetzbuch als auch aus den Vorgaben und Zielsetzungen der übergeordneten Planungen unter Bezugnahme auf die gegebenen Standortverhältnisse ergeben für das jeweilige Plangebiet konkretisiert. Der Umweltbericht (siehe Pkt. 5) ist das zentrale Instrument der Umweltprüfung zur Darstellung der ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, zur Abarbeitung weiterer umweltrelevanter Prüfverfahren wie ‚Die Eingriffsregelung‘, von ‚artenschutzrechtlichen Prüfungen‘ und dgl. Im Ergebnis dienen die festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung in Verbindung mit den dargestellten Maßnahmen im Umweltbericht dazu, die Funktionen des Naturhaushalts gleichermaßen dem Ausgangszustand aufrechtzuerhalten.

Das im Flächennutzungsplan (FNP) als übergeordnete Planung ausgewiesene Gewerbegebiet GE 'Hohestadt-Spitaläcker' (ges. rd. 14 ha) deckt das Plangebiet vollständig ab und beinhaltet als grünordnerische Vorgabe die Ausweisung linearer Eingrünungen entlang des östlichen als auch westlichen Randbereichs.

Gemäß dem 'Regionalplan Region Würzburg (RP 2) im ländlichen Raum' (Lesefassung, Stand 17.10.2017 inkl. Änderungen) liegt das Plangebiet in keinem Vorbehaltsgebiet für eine anderweitige Nutzung. Ochsenfurt als Mittelzentrum in Unterfranken gilt als besonders geeignet für Maßnahmen zum Ausgleich des Arbeitsmarktes (Teilarbeitsmarkt). Der Ausbau des Kneipp Standortes kann insbesondere für die im Mittelbereich Würzburg angestrebte Arbeitsplatzerrhöhung im Produzierendem Gewerbe sorgen. Bereits in der Erfassung des RP 2 (Karte 2) von 1985 ist das GE 'Hohestadt-Spitaläcker' als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

4.2. Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Die grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise werden in den Bauvorlagen zum Bauantrag (z. B. Freiflächengestaltungs- bzw. Niederschlagswasserbewirtschaftungsplanung) entsprechend näher dargestellt.


Für das Plangebiet beinhaltet das planerische Konzept und die Festsetzungen zur Grünordnung im Wesentlichen:

- die Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft:
(Vermeidungsgebot nach § 13 und § 15 Abs. 1 BNatSchG)

dazu gehört:

- > das Gebot „... zum Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ (§ 9 Abs. (1) Nr. 25a/b BauGB) in Teilbereichen“ gem. A. Festsetzungen durch Planzeichen (siehe Planzeichnung) i. V. m. C Textliche Festsetzung Pkt. 3.2 (s.u.).

Erläuterung:

 Innerhalb der mit diesem Planzeichen umgrenzten Flächen sind bereits vorhandene Gehölze zu erhalten – Lediglich die auf diesen Flächen aufgekommenen gebietsfremden und nicht standortgemäßen Gehölzarten wie z. B. Robinie, Fichte, Flieder und dgl. sind durch eine fachkundige Person zu markieren und anschließend zu entfernen.

- > das Gebot „zur Verwendung gebietseigener Arten bei Gehölzpflanzungen und zur Verwendung von Saatgut einer gebietseigenen Herkunft“ gem. C. Textliche Festsetzungen Pkt. 3.2 (siehe Planzeichnung) i. V. m. A Festsetzungen durch Planzeichen (s.o.).

Gem. § 40 (1) BNatSchG gilt dies in der freien Natur außerhalb des Siedlungsbereichs, ausgenommen der land-/forstwirtschaftlichen Nutzflächen.

Erläuterung:



Innerhalb der mit diesen Planzeichen ausgewiesenen Flächen ist maßgeblich, dass:

- für GEHÖLZPFLANZUNGEN ausschließlich gebietseigene Arten, hier aus dem bayerischen Vorkommensgebiet 5.1 'Süddeutsches Hügel- und Bergland, fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken' zu verwenden sind.

Laut Textauszügen auf www.lwg-bayern.de: "... bietet der 'Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze' des BMU, Jan. 2012 (www.bfn.de) viele brauchbare Hilfestellungen. Die ausschreibende Stelle sollte zunächst eine Markterkundung durchführen, welche Pflanzen- bzw. welches Saatgut aus dem erforderlichen Vorkommensgebiet in der gewünschten Menge lieferbar sind. Nur diese Pflanzen können in die (öffentliche) Ausschreibung aufgenommen werden. Nur so lässt sich ein naturnaher Pflanzenbestand erreichen."

Die ausgeschriebenen Gehölze müssen nachweislich aus anerkannten, gebietseigenen (autochthonen) Erntebeständen mit dem Vorkommensgebiet 5.1 'Süddeutsches Hügel- und Bergland, fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken' stammen. Alle Partien müssen den Mindeststandards der Zertifizierung gebietseigener Gehölze in Bayern entsprechen.

Unter z. B. www.autochthon.de hat die Erzeugergemeinschaft für Autochthone Baumschul-erzeugnisse in Süddeutschland w. V. Geschäftsstelle, 86558 Hohenwart eine Musteraus-schreibung eingestellt.

Laut Schnittmenge zwischen den Gehölzarten, die gem. EAB-Verfahren als gebietseigene Arten i. d. R. bereitgestellt werden können (Gehölzartenliste Erzeugergemeinschaft Süddeutschland w. V., Stand 10/2018) und den als heimisch/indigen für den Standort Ochsenfurt aus-gewiesenen Gehölzarten gem. Steckbrief (<https://daten.bayernflora.de>) sind unter den Standortbedingungen des Plangebiets z. B. geeignet:

Baumartige i. w. S.:

Acer campestre L. (Feld-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* L. (Berg-Ahorn), *Carpinus betulus* L. (Hainbuche), *Crataegus laevigata* agg. / *monogyna* agg. (Zwei-/Eingrifflicher Weißdorn), *Malus sylvestris* agg. / Mill. (Holzapfel), *Prunus avium* L. (Vogelkirsche), *Pyrus communis* / *pyraster* Burgsd. (Wildbirne), *Quercus petraea* Liebl. (Trauben-Eiche), *Sorbus aucuparia* (Bay.) (Vogelbeere /Eberesche), *Sorbus domestica* L. (SPEIERLING!), *Sorbus tominalis* (L.) Crantz (ELSBEERE), *Tilia cordata* Mill. (Winter-Linde).

Strauchartige i. w. S.:

Cornus sanguinea L. (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* L. (Haselnuss), *Euonymus europaeus* L. (Pfaffenhütchen), *Daphne mezereum* (Seidelbast), *Ligustrum vulgare* L. (Liguster), *Lonicera xylosteum* L. (Rote Heckenkische), *Rhamnus cathartica* L. (Purgier-Kreuzdorn), *Frangula alnus* Mill. (Faulbaum), *Prunus spinosa* (Schlehe = nicht verwenden, zu starke Verbuschungstendenz), *Ribes alpinum* (Alpen-Johannisbeere), *Ribes uva-crispa* L. (Wilde Stachelbeere), *Rosa div. spec.* *Rosa arvensis* (Feld-/Ackerrose) / *canina* agg. (Hundsrose) / *corymbifera* agg. (Heckenrose) / *dumalis* agg. (Artengruppe Blaugrüne Rose) / *gallica* (Essig-Rose) / *micrantha* Borrer ex Sm. (Klein-blütige-Rose) / *rubiginosa* agg. (Wein-Rose) / *Rubus idaeus* (Himbeere) / *Rubus caesius* (bereifte Brombeere) / *Sambucus nigra* L. (Schwarzer Holunder), *Virburnum lantana* L. (Wolliger Schneeball).

Vorgenannte Auflistung versteht sich als geprüfte Auswahl und wäre, um entsprechende Gehölzarten gem. dem heutigen Stand erweiterbar.

Die Liefernachweise mit den entsprechenden Zertifikaten oder ein Herkunftsnachweis über die Abstammung aus einem Erntebestand im Vorkommensgebiet 5.1 sind in den Akten vorzuhalten.

- Bei Auswahl zu pflanzender Obstgehölze ist auf regionaltypische Obstsorten zurückzugreifen und der Herkunftsnachweis ist in den Akten vorzuhalten.

Für die richtige Auswahl kann auf die Beratung oder ggf. Informationsunterlagen z. B. vom Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, der Regierung von Unterfranken, unter z. B. www.streuobst-mainfranken.de oder einem regionalen, bestenfalls Biobetrieb wie z. B. Karl-Josef Preising, 97225

Zellungen zurückgegriffen werden. Gute Tipps bietet die bay. LfL-Information „Streuobst Pflegen-Erhalten-Bewirtschaften“ (5/2012).

Pflanzqualität Obstbäume: Hochstamm, Kronenansatz bei mind. 180 cm, bestenfalls veredelt auf 'Sämlingsunterlage', mind. 3 x verpflanzt, Ballen/Co. mind. 14 – 16 cm Stammumfang.

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist die Gehölzartenliste, die Pflanzung gem. Pflanzschema, die Pflanzqualität, die Fertigstellungs-/Entwicklungs- und Unterhaltspflege, die Hinweise zu Grenzabständen u. dgl. mehr zu konkretisieren und auszuarbeiten.

- Für ANSAATEN in der freien Landschaft sind gem. gesetzlicher Verpflichtung (s. o.) ausschließlich gebietsheimische Herkünfte zu verwenden – Hier wäre dies ein Regiosaatgut (Zertifikat: VWW-Regiosaaten® / RegioZert®) der Herkunftsregion ID 11 'Südwestdeutsches Bergland'. Entsprechend der Standorteigenschaften ist die jeweils geeignete Regiosaatgutmischung auszuwählen und entsprechend den Angaben des Lieferanten herzustellen, zu pflegen und zu unterhalten. Für die Ausgleichsflächen wurde die geeignete Regiosaatgutmischung bereits entsprechend den naturschutzfachlichen Erfordernissen ausgewählt (siehe ANHANG Maßnahmenblätter).

- > das Gebot zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge, siehe Textteil, Pkt. 5.2.3. i. V. m.

E. Textliche Hinweise Pkt. 2. „Entwässerung, Umgang mit Niederschlagswasser“ (Planzeichnung).

Erläuterung:

Ausgenommen von zu befestigenden Flächen, die aus technischen Gründen nicht versickerungsfähig ausführbar sind (z. B. Schwerlastverkehr / gesonderte Behandlung des Abflusses) gilt ansonsten das Gebot zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge (z. B. Rasen/-fugenpflaster, -gittersteine, Drainfugen-/Sickerfugen-/Porenpflaster, Naturstein-/Betonpflaster mit Drainfugen, Schotterrasen, Kies-/Splitt-/wassergebundene Decke) - Bei Versickerung durch die Fuge ist eine Mindestfugenbreite von 8 - 9 mm (mit Fase), 5 - 6 mm (ohne Fase) einzuhalten.

Zu beachten sind auch die Hinweise unter E. Textliche Hinweise Pkt. 2. „Entwässerung, Umgang mit Niederschlagswasser“ (Planzeichnung).

- > das Gebot zur Verwendung insektenschonender „Beleuchtung im Außenbereich“ gem. E. Textliche

Hinweise Pkt. 3 (siehe Planzeichnung) i. V. m. den „Gestaltungsfestsetzungen“ gem. D.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Pkt. 5 (siehe Planzeichnung)).

Erläuterung:

Innerhalb des Plangebietes ist maßgeblich, dass:

die, bei Gestaltung der Außenbeleuchtung im Plangebiet nachfolgend zu berücksichtigenden Gebote i. S. o. g. Vermeidungsgebotes gem. BNatSchG, aber auch i. S. des zum 1.6.2021 geltenden Art. 11a Satz 1 BayNatSchG bzgl. der Thematik 'Himmelsstrahler und Beleuchtungsanlagen', in dem es vorwiegend um den Schutz der Insektenwelt geht, erlassen werden.

So ist bei Planung der Außenbeleuchtung im Plangebiet, insbesondere für ansonsten dunkle Außenbereiche, zu berücksichtigen:

- Installation von Leuchten mit sehr geringem oder fehlendem Ultraviolett- und Blau-Lichtanteil (d.h. emittiertes Farbspektrum nicht unter 420 nm), so dass Nachtfalter nicht angezogen werden (z. B. Natriumdampf-Niederdruck-Lampen mit gelb-orangerfarbenem Licht oder LED mit warm-weißen Licht (nicht LED kalt-weiß oder neutral-weiß),
- Begrenzung der Beleuchtung auf das unbedingt nötige Maß (z. B. nicht in Randbereichen), insbesondere von Mai bis September (vgl. Hinweise und Beispiele in Held et al. (2013)),
- Begrenzung der Lichtstärke der Leuchten (geringere Lichtstärke zieht weniger Nachtfalter an)
- ggf. zeitliche Einschränkung des Betriebs der Leuchten (verringerte Ausleuchtung oder Beleuchtungsintensität nach Mitternacht),
- Verwendung von abgeschirmten, geschlossenen Leuchtkörpern mit niedriger Lichtpunkthöhe,
- bei Leuchtenherstellern sind Erkundungen über entsprechend zertifizierte Produkte

einzuholen, die sich überdies häufig als energie- und kostensparend erweisen.
(‘Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen’, BfN-Skript 543 / 2019; Broschüre: ‘Nachhaltige Außenbeleuchtung - Informationen und Empfehlungen für Industrie und Gewerbe’, Hessisches Min. f. Umwelt, Klimaschutz, Landw. u. Verbraucherschutz / 2018).
Ein Qualitätsnachweis durch Lieferschein ist in den Akten vorzuhalten.

> Dachbegrünung / Photovoltaikanlagen auf Dächern

gem. D. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Pkt. 3 (siehe Planzeichnung),

Erläuterung:

Innerhalb des Plangebietes ist maßgeblich, dass:

Die für Begrünung geeigneten i. d. R. flach geneigten Dächer bis 15° flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Der Schichtaufbau sollte i. d. R. mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen möglichst aus heimischen Arten zu verwenden. Ggf. in Kombination aufgebrachte Solaranlagen sind schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Panels darf i. d. R. 30 cm nicht unterschreiten. Alternativ zur Dachbegrünung ist allerdings auch die Installation von Photovoltaikanlagen zulässig, was wiederum dem Schutzgut Mensch / Klima / Luft zugutekommen würde. Zur Dachbegrünung siehe auch unter Pkt. 5.4.3.

> die landschaftliche Einbindung:

(Siehe auch: das Gebot „... zum Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ (§ 9 Abs. (1)

Nr. 25a/b BauGB) in Teilbereichen“ gem. A. Festsetzungen durch Planzeichen  (siehe Planzeichnung)).

Erläuterung:

- Randbereiche:

Ost/West:

Entlang dem Westrand wird das Anlegen einer Strauch-Baumhecke in der Funktion als insbesondere Sichtschutz und entlang dem Ostrand das Anlegen einer Strauch-Baumhecke in der Funktion als insbesondere Pufferstreifen zum geschützten Waldbestand hin festgesetzt. Dabei sind die bereits vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten und im Lückenschluss dazu, lediglich durch Anpflanzungen zu ergänzen. Vorgenannte Begrünungsmaßnahmen sind gem. A. Festsetzungen durch Planzeichen (§ 9 Abs. (1) Nr. 25a/b BauGB) ausgewiesen – Jedoch bei Überschneidung mit Flächen, die für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, erfolgt die Begrünung vorrangig gem. der Maßnahmenkonzeption für die jeweilige Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. (1) Nr. 1a BauGB).

Die Mindestbreite der randlichen Begrünung beträgt dabei jeweils 5 m. Mit diesen Begrünungsstrukturen sind die Vorgaben zur Eingrünung laut dem FNP erfüllt.

Süd/Nord:

Oberhalb der südlichen Traufe geht das Plangebiet in eine weitläufige ackergeprägte Kulturlandschaft über. Die landschaftliche Einbindung wird hier durch die innerhalb der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen geplanten Begrünungsstrukturen weitgehend erreicht. Weiter wirkt sich bzgl. der Sicht von Süden her auf die Gewerbegebäude mindernd aus, dass diese durch das topografisch bedingte Südnordgefälle innerhalb des Planungsgebietes von im Mittel rund 10 m durch die abgesenkte Lage an Wuchtigkeit weitestgehend verlieren.

Im Norden grenzt das Plangebiet als ein Teilbereich des festgesetzten GE ‘Hohestadt-Spitaläcker’ unmittelbar an bereits bebaute weitere Gewerbebereiche an.

> die weitere Begrünung:

alle Flächen auf den Baugrundstücken, die gem. C. Textliche Festsetzungen Pkt. 3.1 keiner genannten anderweitigen Nutzung unterliegen sind als Vegetationsfläche zu gestalten. Diese ist in einem Freiflächengestaltungsplan unter Berücksichtigung der Vorgaben aus den textlichen Festsetzungen sowie unter Beachtung etwaiger Satzungen und dgl. zum Bauantrag näher darzustellen. Entsprechendes gilt auch für die geplante Dachbegrünung.

- > die Kompensation verbliebener Eingriffe in Natur und Landschaft (siehe Pkt. 5):
der zur Kompensation gem. § 1a Abs. (3) BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB festgelegte Flächenumfang von 18.814 m² wird mit anteilig 10.140 m² innerhalb des Bebauungsplans festgesetzt und mit anteilig 7.170 m² dem Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet.
Von vorgenanntem tatsächlichem Flächenumfang von 17.310 m² werden gemessen an den ökologischen Aufwertungspotentialen der jeweiligen Teilflächen 18.763 m² in die Kompensationsbilanz eingestellt - Vorausgesetzt wird die fachgerechte Umsetzung der jeweiligen Maßnahmenkonzepte gem. den Maßnahmenblättern (ANHANG).

5. Umweltbericht in der Bauleitplanung

(Aufstellung UWB gem. § 2 Abs. (4) bzw. § 2a BauGB; Aufgaben und Inhalte UWB gem. Anlage 1 zu § 2 Abs. (4); Rechtsverbindlichkeit UWB über §§ 8, 10, 12 BauGB)

5.1. Einleitung

Das Bebauungsplanverfahren zur "9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 'Spitaläcker', Hohestadt zum BebauungsURplan "Spitaläcker B-32.05-02" vom 23. Jan. 1981 unter Integration des Bebauungsplans "B-32.05-02_3 Spitaläcker (3. Änderung)" vom 18. Jan. 1996 wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Aufstellungsbeschluss der Stadt Ochsenfurt im März 2019 eingeleitet und soll konsolidierend an die Nachbarblätter angepasst werden. Der bestehende Flächennutzungsplan (Urform Stadt Ochsenfurt seit 1977) weist den Planbereich (integriert im FNP über die Gesamtüberarbeitung als 4. Änderung im Jahre 2002), bereits seit mindestens dem Jahre 1980, d.h. seit über 40 Jahren als GE Gewerbegebiet aus.

5.1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Am 2. Juni 1998 (Auskunft Fa. Kneipp, 11.10.2021) begann im Plangebiet die Errichtung der ersten Firmengebäude durch die Kneipp GmbH, die von Süden her über zwei bereits bestehende Zufahrtsstraßen erschlossen wurden. Seit 2001 erfolgt hier vorwiegend die Produktion. Im 2013 erarbeiteten Standortkonzept der Fa. Kneipp GmbH ist es vorgesehen im GE 'Hohestadt-Spitaläcker' zukünftig alle Produktions- und Verwaltungsbereiche zu bündeln. So kam es im Jahre 2013 zur Aufstockung des Gebäudes B, in dem seit 2014 ein Großteil der Verwaltung ansässig ist. Aktuell steht im Sinne vorgenannter Bündelung die Erweiterung um weitere Produktions-, Lager- und Verwaltungsbauten im Plangebiet an.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Gewerbegebietes, namentlich „9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Spitaläcker“, Hohestadt, nach § 8 BauNVO zu schaffen.

5.1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

In der kommunalen Bauleitplanung ist nach § 2 (Aufstellung Bauleitpläne) Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, deren, auf dieser Verfahrensebene ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht i. S. der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB als gesonderter Teil zur Begründung darzulegen sind.

Dabei sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1 a, Abs. 1 - 5 BauGB anzuwenden, die in Abs. 3, Satz 1 insbesondere die Abarbeitung der Eingriffsregelung zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes über die, für die Bauleitplanung vom Bay. Staatsministerium empfohlene Handlungsanleitung ‚Leitfaden‘ beinhaltet.

Die Definition von 'Eingriffen in Natur und Landschaft' basiert auf § 14 BNatSchG.

Weitere für die Umweltprüfung relevante Gesetzestexte mit Verweisen untereinander kann

- dem BNatSchG: § 1 (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege); § 8; § 9; § 11 (nach § 11 werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen als Bestandteile der Bebauungspläne festgesetzt), insbesondere den unter Kap. 3 „Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft“ stehenden § 13 - § 19 sowie § 39; § 44,
- dem BayNatSchG: Teil 2 mit Art 4, Art. 7; Art. 8; Art. 9; Art. 11; Art. 11a,
- dem BauGB: Erster Teil „Bauleitplanung“ mit dem im Ersten und Dritten Abschnitt genannten § 1 (Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung); § 1 a; § 2; § 2 a; § 4 c; § 9 (Inhalte des Bebauungsplans); § 10a entnommen werden.

Die eingestellten Belange aus der Umweltprüfung unterliegen gem. § 1 Abs. (6) BauGB dem bauplanungsrechtlichen Abwägungsprozess.

Quellen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. Sept. 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) (erstmal in Kraft getreten am 20. Dez. 1976) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Aug. 2021 (BGBl. I S. 3908).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) i. d. Fassung vom 23. Feb. 2011, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352).
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Ein Leitfaden (ergänzte Fassung) mit Stand vom Jan. 2003 des Bayerischen Staatsministeriums für Landwirtschaft und Forsten.

5.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (gem. § 1, Abs. (6), Nr. 7 und § 1 a BauGB)

5.2.1. Kurzbeschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von 68.070 m² und liegt im Stadtgebiet Hohestadt am Stufennordhang des Traufs zur Stufenhochebene der ‚Ochsenfurter Gau‘ in der landschaftlichen Großeinheit des südwestdeutschen Schichtstufenlandes, genauer den Mainfränkischen Platten (Schichtstufe des Muschelkalks (als Quaderkalk lt. LfU)) links des Mains. Es unterlag bis Mitte des Jahres 1998 einer intensiven Ackernutzung (Baugrundgutachten 1997). Mit Erwerb des Geländes von der Kneipp GmbH war die landwirtschaftliche Nutzung in weiten Teilen eingestellt worden.

5.2.2. Schutzgüter Tiere / Pflanzen und ihre Lebensräume, Bestand - Auswirkungen / Prognose

Seit nunmehr 23 Jahren konnte sich im Plangebiet in dem unbebauten und weitestgehend der Natur überlassenen bzw. naturnah gehaltenem Halbrundgürtel über Ost-Süd-West ein Dauergrünland mit randlichen Gehölzgruppen entwickeln. Anfang 2013 wurde im Südwesten als lokales Nachhaltigkeitsprojekt, unterstützt von der Kneipp GmbH eine rd. 2.255 m² große (Bestands-) Kern-/Streuobstwiese (30 Sorten, Kronenansatz rd. 1,5 m) angelegt. Den Abschluss entlang der südlichen Grenze bildet ein derzeit mit Mais bestellter Streifen von rd. 306 m x rd. 19 m und gilt nach Aussage des Landwirtschaftsamtes nicht als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Die aktuelle Bestandssituation ist nachfolgenden Luftbildern und der Bestandsaufnahme des Büro Lorenz vom 9. Sept. 2021 zu entnehmen:



Abb. 3: Umgriff Plangebiet (FIS-Natur Online, 9/21)



Abb. 4: Umgriff Plangebiet, farbig
(Vogelperspektive:
ViP Autoren-Treffen 2018)

Bestandsdokumentation Büro Lorenz 9. Sept. 2021:



Abb. 5-7: Halbrundgürtel: Strauch-/Baumhecke, (z.T. außerhalb des Plangebietes gelegen), Kern-/Streuobstwiese und Detailansichten im Westen



Abb. 8-10: Halbrundgürtel: Dauergrünland und Detailansichten entlang dem Süden



Abb. 11-12: Halbrundgürtel: Strauch-/Baumhecke und vorgelagertes Dauergrünland mit wilder Möhre im Osten

Im vorgenannten Halbrundgürtel ist Lebensraum sowohl für die Pflanzen- als auch Tierwelt des Offenlandes entstanden. Der Standort lässt sich im allgemeinen als warm, mäßig trocken bis frisch, nährstoff- und basenreich, mehr oder weniger humos bezeichnen. Laut GMP wurden unter Oberboden und Auffüllungen sehr unterschiedliche Bodenschichten festgestellt, teils lehmig, teils kiesig in fließenden Übergängen. Darunter befinden sich z. B. betreffend dem süd-östlichen Bereich nach -0,2 bis -0,4 m oberflächlich stark verwitterte Felsschichten des Unteren Keuper als v. a. Ton-/Mergelstein mit vereinzelt Sandstein in Wechsellagerung (-269 bis -273 mNHN), die von geringmächtigem Hang-/Verwitterungsschutt (schluffig-kiesiger und steiniger Ton bzw. Feinsand mit Ton-/Kiesresten) sowie quartären (Löss-)Lehmen überlagert werden (2021/ 2019). Ab einer Höhenkote von ca. 258 mN wurden Kalksteine des Oberen Muschelkalks erbohrt (1997).

Im südlichen Bereich des Plangebiets reihen sich drei Feldgehölze, wovon bei Zweien Teilflächen als BStMELF Landschaftselemente (CC-relevant) (Stand 2021) ausgewiesen sind.

Entlang der östlichen Grenze schließt unmittelbar das Biotop Ident Nr. 6326-0038 Teilfläche -001 (rd. 6 ha) „Ein Restbestand eines Laubmischwaldes am Rande der Hochfläche südwestlich Ochsenfurt (Gmk.grenze Hohestadt)“ an. Es ist deckungsgleich mit der ABSP-Fläche Ident. Nr. 67905135. Ebenso verläuft entlang der östlichen Grenze unmittelbar das Bayernnetz-Natur-Projekt Ident. Nr. 631 „Trockenstandorte von Würzburg bis Ochsenfurt“.



Abb. 13: Ident Nr. 6326-0038-001



Abb. 14: Ident Nr. 631

Das Plangebiet befindet sich in der Naturraum Haupteinheit Ident. Nr. D56 „Mainfränkische Platten“ bzw. der Naturraum Einheit Ident. Nr. 130 „Ochsenfurter- und Gollachgau“ (Ssymank).

Im Plangebiet und einem Wirkumfeld von 500 m sind keine internationalen (Biosphärenreservate, Ramsarschutzgebiete), europäischen (Natura2000-Schutzgebiete), oder nationalen (Naturparke, -monumente, NSG, LSG) Schutzgebiete ausgewiesen.

Bäume:

Der Umgang mit dem Baumbestand ist in einem Freiflächengestaltungsplan (i. S. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) unter Beachtung etwaiger Satzungen und dgl. sowie unter Beachtung der artenschutz-rechtlichen Belange und Schutzzeiten gem. der saP vom 23.11.2021 (Anlage) zum Bauantrag näher darzustellen.

Bei den Untersuchungen bzgl. potentieller Quartiersstrukturen an Bäumen für Fledermäuse und sonstige Höhlenbewohner wurden zum Stand der saP vom 23.11.2021 (S. 10) keine Nachweise für Fortpflanzungs- und Ruhestätten gefunden.

Tiere:

In Abstimmung des Architekturbüros TRP mit der zuständigen Naturschutzbehörde Abtlg. Naturschutz- und Landschaftspflege (FB 51) am LRA Würzburg im Frühjahr 2020 ist als vertiefte Untersuchung zum Schutzgut Tiere („Leitfaden“ S. 9) eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich.

Mit Stand vom 23.09.2021 gab das mit der saP beauftragte Fachplanungsbüro ifanos-Landschaftsökologie folgenden Zwischenbericht ab: „*folgende Tierarten wurden und werden untersucht: Brutvögel (abgeschlossen), Amphibien (abgeschlossen), Großer Feuerfalter (abgeschlossen), Haselmäuse und Zauneidechsen werden in der nächsten Woche abgeschlossen. Abschließende Aussagen zu notwendigen Maßnahmen können erst nach Ende der Geländearbeiten erarbeitet werden. Die Fertigstellung der Prüfung wird bis Anfang November erfolgen. Wir bitten um Verständnis, dass sich in diesem Jahr auf Grund der Witterungsverhältnisse alle Geländearbeiten verzögert haben*“ (Zitat Dr. Gudrun Mühlhofer).

Die saP wurde zum 23.11.2021 eingereicht. Es wird darauf hingewiesen, dass das Untersuchungsgebiet der saP über die nördliche Begrenzung des Plangebietes der „9. Änderung“ hinausgeht. So sind z. B. die Untersuchungsergebnisse (z. B. Gebäudekontrolle) bzgl. dem geplanten Abriss des Gebäudekomplexes auf den Flur-Nr. 413/4+5 nicht unmittelbar Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Jedoch wird auf alle Inhalte der saP insoweit Bezug genommen als Sie übergreifend auch relevant für das Plangebiet der „9. Änderung“ sind (siehe Pkt. 5.4.2.).

Ausführliches zur Bewertung der Schutzgüter Tiere und auch Pflanzen ist der saP vom 23.11.2021 zu entnehmen.

Vorausgesetzt, dass die in der saP genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen umgesetzt werden, liegt gemäß dem Fazit der saP im Plangebiet bzgl. der untersuchten Tier- und Pflanzenarten kein „Schädigungsverbot von Lebensstätten“, kein „Störungsverbot“ und kein „Tötungs- und Verletzungsgebot“ vor. Auch sind keine „artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände“ erfüllt - Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach §45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. Pkt. 5.2.2., durch insbesondere dem Verlust an Lebensraum mit Errichtung weiterer baulicher Anlagen innerhalb der Baugrenze, werden durch die Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung und des Ausgleichs kompensiert, so dass gemäß der Bilanzierung keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

- Quellen
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 23.11.2021
Dr. Gudrun Mühlhofer, ifanos - Landschaftsökologie, Hessestr. 4, 90443 Nürnberg
 - FIS-Natur Online (FIN-Web) unter https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm
 - Baugrundgutachten 1997, Geotechnisches Institut, Prof. Dr. Magar + Partner
 - Geotechnischer Untersuchungsbericht 2019 mit Ergänzendem Geotechnischen Untersuchungsbericht 2021 (Vorabzug), GMP - Geotechnik GmbH & Co. KG

5.2.3. Schutzgüter Boden / Wasser, Bestand - Auswirkungen / Prognose

Der nachhaltige Umgang mit den Schutzgütern Boden und Wasser ist in einem Freiflächengestaltungsplan (i. S. § 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 16 d) BauGB) bzw. einer Niederschlagswasserbewirtschaftungsplanung (1997, S. 10). unter Beachtung etwaiger Satzungen und dgl. zum Bauantrag näher darzustellen. So sind gem. E Textliche Hinweise Pkt. 2.1 „Entwässerung, Umgang mit Niederschlagswasser“ (Planzeichnung): „die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Ochsenfurt (Entwässerungssatzung - EWS) in ihrer jeweils aktuellen Fassung sowie bei Planung der Grundstücks-entwässerung bezüglich des anfallenden Niederschlagswassers die begrenzte Aufnahmekapazität des örtlichen Kanalnetzes sowie die Möglichkeit der Rückhaltung bzw. anderweitigen Abführung von unbelastetem Dachablaufwasser zu berücksichtigen.

Entsprechend ist das unter 4.2. genannte Gebot zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge sowie das unter 4.2. genannte Gebot für die Dachbegrünung (Retention) planerisch aufzubereiten.

Eine möglichst vollständige Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser innerhalb des Plangebietes ist anzustreben.

Zu berücksichtigen sind auch die Ergebnisse der geotechnischen Untersuchungen von 1997, 2019 und 2021 (siehe Pkt. 5.1.2.). Demnach ist z. B. bei Nässeperioden durch die Überlagerungen von quartären Lehmen / Verwitterungsschutt mit (Schicht)Wasserstau/-zutritten zu rechnen und wäre entsprechend zu überdenken (GMP 2019; S. 12).

Kein Grundwasser bis -14 m (1997).

Gem. dem Baugrundgutachten von 1997, Seite 10 wird ein wasserrechtliches Verfahren als nötig erachtet mit Verweis darauf, dass „die wenig wasserdurchlässigen Keuperschichten für eine Versickerung nicht geeignet sind - Eine Versickerung nur in den stärker klüftigen Kalksteinen des Oberen Muschelkalk erfolgen kann und ggf. im Abstrombereichen Wassergewinnungsanlagen vorhanden sind“.

Vom Plangebiet ist kein amtliches Wasserschutz-/Überschwemmungsgebiet, noch ein Heilquellenschutzgebiet (GMP 2019; S. 5) berührt.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. Pkt. 5.2.3, durch insbesondere die Überbauung bis-her +/- offener Flächen bei Errichtung weiterer baulicher Anlagen innerhalb der Baugrenze, wird durch die im Freiflächengestaltungs- bzw. Niederschlagswasserbewirtschaftungsplanung dargestellten Maßnahmen der Vermeidung bzw. Minderung soweit kompensiert, dass keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

5.2.4. Schutzgüter Klima / Luft, Bestand - Auswirkungen / Prognose

Das Plangebiet berührt keine Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete.

5.2.5. Schutzgut Landschaft, Bestand - Auswirkungen / Prognose

Gemäß dem Landschaftssteckbrief des BfN NR. 13000 'Ochsenfurter und Gollachgau' handelt es sich bei der südlich anschließenden Stufenfläche um eine ackergeprägte offene Kulturlandschaft mit intensiver Nutzung. Deswegen kommt hier naturnahen Strukturelementen eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung zu. Bei BayernNetzNatur-Projekten (ID 631) entlang des main-seitigen Stufenhangs steht insbesondere die Förderung von Trockenstandorten im Vordergrund. Entlang der Entwicklungsachse Würzburg - Ochsenfurt sind u.a. die Belange der Tages-/Wochenenderholung zu berücksichtigen. Unmittelbar bzw. im näheren Umfeld des Plangebietes von rd. 500 m gibt es keine ausgewiesenen Wander- oder Radwege. Es ist anzunehmen, dass die entlang dem Plangebiet verlaufenden Flurverbindungen wie der ‚Ochsenfurter Pfad‘ zur gelegentlichen Naherholung genutzt werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut gem. Pkt. 5.2.5., durch die Errichtung weiterer baulicher Anlagen innerhalb der Baugrenze, wird über die Maßnahmen der Vermeidung bzw. Minderung (festgesetzte Ein-/Begrünungen im Osten/Westen) und des Ausgleichs (A/E-Flächen 1 und 2 im Südwesten) soweit kompensiert, dass keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

5.2.6. Schutzgut Mensch (Lärm, Emissionen / Immissionen, Erholung), Bestand – Auswirkungen / Prognose

Bezüglich der Thematik Lärm, Immissionen bzw. Emissionen wird auf Punkt 3.5 der Begründung verwiesen. Bezüglich der Thematik Erholung wird auf Punkt 5.2.5 verwiesen.

5.2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter, Bestand - Auswirkungen / Prognose

Hinsichtlich der Schutzgüter gem. Pkt. 5.2.6., wie Kultur-, Bau-, Bodendenkmale, kulturhistorische / charakteristische Landschaftsbestandteile liegen gem. der Abfrage in den Datenbanken: 1) FIS-Natur Online in der Kategorie „Kulturlandschaft“, 2) Denkmalatlas Bayern (geo-portal.bayern.de), 3) Liste der Geotope in Unterfranken im Plangebiet keine Betroffenheiten vor.

5.3. Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Nichtdurchführung der Bebauungsplanung würde bestenfalls den Status Quo erhalten. Die landwirtschaftliche Nutzung des Streifens von rd. 306 m x rd. 19 m entlang der südlichen Grenze könnte in Zukunft entfallen und es ist anzunehmen, dass sich auch hier ein Dauergrünland entwickeln würde. Der ansässige Betrieb, der seit Jahren erwägt diesen Standort zentral auszubauen, könnte abwandern und eine anschließende gewerbliche Nutzung müsste sich auf den Bereich des Bebauungsplans „B-32.05-02_3 Spitaläcker (3. Änderung)“ aus 1996 beschränken. Eine Nicht-durchführung der Bebauungsplanung für ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO im Plangebiet würde höchstwahrscheinlich durch Verlagerung, andernorts auf den Umweltzustand wirken.

5.4. Natur- und Artenschutz - Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Gemeinden in Bayern sind verpflichtet, die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB anzuwenden. Demnach sind vorrangig die Möglichkeiten für Maßnahmen der Vermeidung bzw. Minderung zu prüfen und verbliebene Eingriffe auszugleichen. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in Verbindung mit der Erstellung des integrierten Grünordnungsplans, da diese i. S. der Absichtung auf der Verfahrensebene des geltenden Flächennutzungsplanes nicht erfolgte.

5.4.1. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung nachteiliger Auswirkungen (§§ 13 - 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. (3) BauGB)

Die Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung nachteiliger Auswirkungen (Leitfaden Listen 2 / 5). sind unter Pkt. 4. Grünordnung aufgeführt und den planerischen und textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Konkretisiert werden diese im Zuge des Bauantrags in den Bauvorlagen der Freiflächengestaltungs- bzw. Niederschlagswasserbewirtschaftungsplanung.

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

Die saP wurde zum 23.11.2021 eingereicht. Es wird darauf hingewiesen, dass das Untersuchungsgebiet der saP über die nördliche Begrenzung des Plangebietes der „9. Änderung“ hinausgeht.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Plangebietes selbst sind ursächlich hierzu, ausgenommen der genannten Schutzzeiten, keine weiteren Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich.

Die Untersuchungsergebnisse (z. B. Gebäudekontrolle) bzgl. dem geplanten Abriss des Gebäudekomplexes auf den Flur-Nr. 413/4 und 413/5 sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Allerdings erfolgte die für den geplanten Abriss des Gebäudekomplexes auf dem Nachbargrundstück erforderliche CEF-Maßnahme, der „Installation von 3 Sperlingskoloniehäusern“ im hiesigen Plangebiet, wie dem Plan zur „Verortung der Sperlingskästen“ vom 01.04.2022 zu entnehmen ist. Laut der Stellungnahme des LRA Würzburg, FB 51 vom 21.03.2022 sind „die Kästen einmal jährlich außerhalb der Brut-/Nistzeit der Tiere über einen Zeitraum von 5 Jahren zu reinigen“. Demnach ist der Schutz der verhängten Nistkästen im Zuge der weiteren Planungen mindestens bis zum Jahre 2027 zu berücksichtigen - Bei Beeinträchtigung dieser wäre in Abstimmung mit der UNB ein Alternativstandort festzulegen.

Verortung der Sperlingskästen



Abb. 15: Plan 'Verortung der Sperlingskästen', 01.04.2022, Team Reindl

Desweiteren ist gemäß der saP Seite 7 als Maßnahme zur Vermeidung die Vorkehrung V-1 einzuhalten:

- V-1: Die Rodung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden ist in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. durchzuführen. Durch diesen Zeitrahmen werden Schutzzeiten für Vögel (Vogelbrutzeit: 01.03. bis 30.09.) gewährleistet.**

5.4.3. Ermittlung des flächenmäßigen Kompensationsumfangs gem. ‚Leitfaden‘ zum Ausgleich für verbliebene Beeinträchtigungen

Der Kompensationsbedarf für die verbliebenen Beeinträchtigungen wird über die Matrix gemäß Abb. 7, S. 13 des ‚Leitfadens‘ schrittweise ermittelt und berechnet.

Schritt 1 und 2:

Zunächst erfolgt in Schritt 1 die Einstufung der Bestandsflächen gemäß ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in die passende Kategorie I, II oder III (Listen 1 a - c), wobei Flächen vorherrschend gleicher Bedeutung zusammengefasst bewertet werden. Im nächsten Schritt 2 werden die Planungsflächen entsprechend ihrem Versiegelungsgrad oder ihrer Eingriffsschwere in Flächen mit einer GRZ > 0,35 oder hoher Eingriffsschwere (Typ A) bzw. mit einer GRZ < 0,35 oder niedriger - mittlerer Eingriffsschwere (Typ B) eingestuft.

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen des Planungsgebietes ist die max. GRZ 0,8. Entsprechend ist hier i. d. R. von einer hohen Eingriffsschwere (Typ A) auszugehen – Dennoch sind davon Bereiche auszunehmen, wo es entsprechend der Bestandsbewertung zu keiner bilanzrelevanten Eingriffsschwere kommt.

Die Einstufung des Bestandes im Plangebietes wird gemäß nachfolgender Abb. 7 des ‚Leitfadens‘ Seite 13 und den zugehörigen Listen 1 a - c in Verbindung mit der Plandarstellung 1 wie folgt eingeordnet:

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	Typ A: hoher Versiegelungsgrad, festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere	Typ B: niedriger – mittlerer Versiegelungsgrad, festgesetzte GRZ < 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung (Liste 1 a)	Feld A I – bilanzrelevant: Teilbereiche mit hohem Versiegelungsgrad (GRZ 0,8) auf Gebieten mit geringer Bedeutung (Acker, intensiv gepflegte Grünflächen, Dauergrünland - der Umgang mit dem Baumbestand erfolgt gesondert im Rahmen des Bauantrags): Summe: 22.030 m² Faktorspanne: 0,3 – 0,6	Feld B I / Faktorspanne: 0,2 – 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung (Liste 1 b)	Feld A II – bilanzrelevant: Teilbereiche mit hohem Versiegelungsgrad (GRZ 0,8) auf Gebieten mit mittlerer Bedeutung (extensives Grünland): Summe: 9.390 m² Teilbereiche mit hohem Versiegelungsgrad (GRZ 0,8) auf Gebieten mit mittlerer Bedeutung (Feldgehölze): Summe: 2.815 m² Faktorspanne: 0,8 – 1,0	Feld B II / Faktorspanne: 0,5 – 0,8
Kategorie III, Gebiete hoher Bedeutung (Liste 1 c)	Feld A III / Faktorspanne: 1,0 – 3,0	Feld B III / Faktorspanne: 1,0 – 3,0
	nicht bilanzrelevant: Teilbereiche bei denen: > nicht in den Bestand durch die Planung eingegriffen wird <u>oder</u> sich der Versiegelungsgrad von Bestand und Planung entspricht <u>oder</u> auf Grund unrelevanter Eingriffsschwere (etwaige Entseidelungen wurden nicht in Ansatz gebracht!): - Bestandsgebäude - Innenhof des Bestandsgebäudes - Verwaltungstrakt aus Containern - Seminargebäude - Zufahrten / Fahrspuren - Sonstige stark verdichtete Bereiche - Begrünungsstruktur Ost - Begrünungsstruktur Nordwest - festgesetzte A/E-Fläche 1 (10.140 m ²) Summe: 33.835 m²	
Flächensummierung:		68.070 m²

Tab. 1: ‚Leitfaden‘ Matrix Abb. 7, Seite 13



Abb. 17: Plandarstellung 1 - Bestandsbewertung innerhalb des Geltungsbereichs gem. 'Leitfaden' Matrix Abb. 7, S. 13

Schritt 3:

Über die Verschneidung der laut o. g. Einstufung bewerteten Bestands- und Planungsflächen ergeben sich verschiedene Beeinträchtigungsintensitäten, denen jeweils Spannen von Kompensationsfaktoren zugeordnet sind. Welcher Wert der Faktorspanne zur Kompensation anzuwenden ist entscheidet die Qualität der Planung, insbesondere die Summe der durchgeführten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung. Der gewählte Faktor ist jeweils zu begründen.

Feld A I 22.030 m² x 0,3 ergibt an Kompensationsbedarf: 6.609 m²

Der gewählte Faktor 0,3 aus der Faktorspanne 0,3 – 0,8 wird wie folgt begründet:

Umfangreiche Summe an Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung (s.o.). Insbesondere trägt die, bislang weder per Gesetz noch Verordnung oder Begrünungssatzung verpflichtend vorgeschriebene, jedoch vom zukünftigen Nutzer umfangreich vorgesehene extensive Dachbegrünung zu einer Minderung des Verlustes diverser Schutzgutsfunktionen (z. B. Erhalt von Lebensraum für z. B. Insekten / Retention von Wasser / Verbesserung des Kleinklimas, was v. a. den Menschen vor Ort zugutekommt / Landschaftsbild) bei – So werden auf den vom zukünftigen Nutzer geplanten Neubauten des BA 1.1. & 1.2. (ohne Hackschnitzelanlage) rund 80 % der Dachflächen begrünt (Stand Juli 2022). Zur Dachbegrünung siehe auch unter Pkt. 4.2.

Feld A II 2.815 m² x 1 ergibt an Kompensationsbedarf: 2.815 m²

Feld A II 9.390 m² x 1 ergibt an Kompensationsbedarf: 9.390 m²

Der gewählte Faktor 1 aus der Faktorspanne 0,8 – 1 wird wie folgt begründet:

die dem Feld A II zugeordneten vier Feldgehölze liegen z.T. vollständig, z.T. anteilig und das zugeordnete Extensive Grünland liegt ganz überwiegend innerhalb der Baugrenze, d. h. dem potentiell verfügbarem Baufeld und könnten gesetzt den Fall im Zuge des Bauantrags zur Beseitigung vorgesehen werden. Der potentielle Verlust ist 1 zu 1 auszugleichen.

Ergebnis:**Es ergibt sich ein flächenmäßiger Kompensationsbedarf von gesamt 18.814 m²****5.4.4. Maßnahmen zum Ausgleich des ermittelten flächenmäßigen Kompensationsbedarfs**

(gem. §§ 14, 15 BNatSchG in Verbindung m. § 1 a BauGB, ‚Leitfaden‘ Liste 4)

Schritt 4: Für den flächenmäßig über die Schritte 1 - 3 ermittelten Kompensationsbedarf werden in Schritt 4 die geeigneten und naturschutzfachlich sinnvoll erachteten Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen als Grundlage für den bauplanungsrechtlichen Abwägungsprozess gem. § 1 Abs. (6) BauGB dargestellt

5.4.4.1**Entwicklungsziel:**

Ausgleichsmaßnahme **A/E-Fläche 1 - 9. Ä** mit **10.140 m²**
mit einer Anrechenbarkeit in der Kompensationsbilanz zu **9.198 m²**
innerhalb des Plangebietes, Gmkg. Hohestadt, als Teilfläche der Flur-Nr. 410/2.

MIT

Ausgleichsmaßnahme **A/E-Fläche 2 - 9. Ä** mit **7.170 m²**
mit einer Anrechenbarkeit in der Kompensationsbilanz zu **9.565 m²**
außerhalb des Plangebietes, Gmkg. Hohestadt, als Teilfläche der Flur-Nr. 410/2.

Vorbemerkungen:

Ausgangszustand: Der zu Grunde gelegte Ausgangszustand auf den sich die, durch die Ausgleichsmaßnahmen geforderte ökologische Aufwertung des Naturhaushaltes bezieht (Leitfaden, Schritt 4), basiert auf der Bestandsaufnahme vom 9. Sept. 2021, der Luftbildauswertung und der Abfrage im FIS-Natur Online sowie der saP vom 23.11.2021.

Konzept Ausgleichsmaßnahmen: Die geforderte ökologische Aufwertung (Leitfaden, Schritt 4) bzw. die Erhöhung des bioökologischen Wertes auf den einzelnen Teilflächen der Ausgleichsmaßnahmen orientiert sich an dem **Entwicklungsziel einen komplexen Lebensraum** (kein LRT), namentlich: **„ein struktur- und artenreiches Extensivgrünland mit Gehölzelementen“** (Offenlandhabitat mit Gebüsch, Hecken, Streuobst) zu schaffen. Dazu steht auf einigen der Teilflächen eine Bestandssicherung mit zusätzlichen optimierenden naturschutzfachlichen Maßnahmen im Focus, auf anderen Teilflächen wiederum müssen erst die standörtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit die initial vorzunehmenden Maßnahmen längerfristig auch zum gesetzten Entwicklungsziel führen. Eine auf das Entwicklungsziel ausgerichtete extensive Nutzung ist ggf. zulässig.

Lage: Die Ausgleichsmaßnahme A/E-Fläche 1 - 9. Ä ist unmittelbar räumlich mit der Ausgleichsmaßnahme A/E-Fläche 2 - 9. Ä verknüpft und soll mit dieser eine funktionale ökologische Einheit bilden. Die Ausgleichsmaßnahmen in der Gesamtheit sind inner- und außerhalb des Plangebietes über Südwesten gelegen und strecken sich entlang dem Süden und Westen. In ihrer Länge betragen sie von West nach Ost rd. 290 m und von Süd nach Nord rd. 160 m. Im Durchschnitt liegt die Ausdehnung in der Breite bei gut 40 m.

Abb. 18: Beispielfotos Entwicklungsziel



Abb. 19: Foto 2: Biotopkomplex am Mühlenturm Barntrop Kreis Lippe

Festgesetzt ist der für die beiden Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Flächenumfang von gesamt 17.310 m², jedoch ist es irrelevant, wenn es nach Absteckung vor Ort innerhalb der Teilflächen (TF) zu unwesentlichen Abweichungen gegenüber den unten genannten Angaben kommt.



Abb. 20: Plandarstellung 2 - Lage der Teilflächen: A/E-Fläche 1 - 9. Ä (nördlich) und A/E-Fläche 2 - 9. Ä (südlich)

5.4.4.2

Ausgangszustand und Maßnahmenkonzept (Plandarstellung 2):

Ausgleichsmaßnahme **A/E-Fläche 1 - 9. Ä** mit **10.140 m²**

mit einer **Anrechenbarkeit i. S. der Eingriffsregelung von 9.198 m²**

innerhalb des Plangebietes, Gmkg. Hohestadt, als Teilfläche der Flur-Nr. 410/2.

Nachdem der Ausgangszustand innerhalb des Umgriffs der gesamt 10.140 m² großen Ausgleichs-fläche sehr differenziert ist, bedarf es eines auf die jeweiligen Teilflächen zugeschnittenen Maßnahmenkonzeptes.

Zuordnung:

Die Ausgleichsfläche „A/E-Fläche 1 – 9. Ä“ liegt laut dem bestehenden Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Stand 16. FNP-Änderung) auf der diesorts vorgesehenen Bodennutzung einer „Gewerbefläche“.

Die Ausgleichsfläche ist im sonstigen Geltungsbereich des Plangebiets, aber außerhalb der Baugrundstücke gelegen.



Abb. 21: Ausschnitt: Stand 16. FNP-Änderung

Ausgangszustand – Maßnahmenkonzept als Kurzbeschreibung:

Innerhalb der „A/E-Fläche 1 – 9. Ä“ sind 6 Teilflächen (TF 1.1 – 1.6) abzugrenzen:

- TF 1.1 mit rd. 4.590 m² (anteilig rd. 45 %)

Bewertung:

> gemessen an dem ökologischen Aufwertungspotential der TF 1.1 werden 150 %, d. h. 6.885 m² in die Kompensationsbilanz eingestellt – Vorausgesetzt wird die fachgerechte Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes gem. dem Maßnahmenblatt A/E 1 – TF 1.1 (ANLAGE).

Ausgangszustand: die TF 1.1 war im Sept. 2021 mit Mais bestellt – Laut Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) 2013 entspricht dies dem Biotop- und Nutzungstyp A 11 „intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation“ mit einem Grundwert von GW: 2.

Maßnahmenkonzept: auf der TF 1.1 sind Maßnahmen zur Entwicklung eines „struktur- und artenreichen Extensivgrünlandes“ durchzuführen – Das übergeordnete Entwicklungsziel laut Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) 2013 entspricht dem Biotop- und Nutzungstyp G 214 „artenreiches Extensivgrünland“ mit einem Grundwert von GW: 12 auf frischem bis mäßig trockenem Standort.

Zusätzliche Aufwertungsmaßnahmen durch eingestreute Biotopelemente wie z. B. Sandlinsen, Steinriegel, Totholzhaufen, Geländevertiefungen (Stauansemmulden) und dgl. erhöhen die Struktur- und damit Artenvielfalt, da unterschiedliche Pflanzen und Tiere eine biologische Nische finden. Eine landwirtschaftliche Nutzung mit Auflagenbindung ist vorgesehen.

Umsetzung: Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme auf der TF 1.1 erfolgt gem. dem zugehörigen Maßnahmenblatt A/E 1 – TF 1.1 (ANLAGE).

- TF 1.2 mit rd. 95 m² (anteilig rd. 1 %)

> gemessen an dem ökologischen Aufwertungspotential dieser Fläche werden 150 %, d. h. 142 m² in die Kompensationsbilanz eingestellt – Vorausgesetzt wird die fachgerechte Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes gem. Maßnahmenblatt A/E 1 – TF 1.2 (ANLAGE).

Ausgangszustand: die TF 1.1 war im Sept. 2021 mit Mais bestellt – Laut Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) 2013 entspricht dies dem Biotop- und Nutzungstyp A 11 „intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation“ mit einem Grundwert von GW: 2.

Maßnahmenkonzeption: auf der TF 1.2 sind Maßnahmen zur Entwicklung einer Strauch-/Baumhecke in einer Tiefe von rd. 10 m im Lückenschluss zu den nördlich und südlich bestehenden Gehölzstrukturen durchzuführen – Das übergeordnete Entwicklungsziel laut Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) 2013 entspricht dem Biotop- und

Nutzungstyp B 112 „mesophile Gebüsche / mesophile Hecken“ mit einem Grundwert von GW: 10 auf frischem bis mäßig trockenem Standort.

Umsetzung: Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme auf der TF 1.2 erfolgt gem. dem zugehörigen Maßnahmenblatt A/E 1 – TF 1.2 (ANLAGE).

- TF 1.3 mit rd. 1.050 m² (anteilig rd. 10 %)
> gemessen an dem ökologischen Aufwertungspotential dieser Fläche werden 25 %, d.h. 262 m² in die Kompensationsbilanz eingestellt – Vorausgesetzt wird die fachgerechte Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes gem. Maßnahmenblatt A/E 1 – TF 1.3 (ANLAGE).
Ausgangszustand: die TF 1.3 setzt sich zusammen aus der bestehenden Strauch-/Baumhecke im Westen (ausgebuchteter Teilbereich innerhalb des Plangebietes) zzgl. des östlich anschließenden Heckenabschnittes, der auf Initiative der Fa. Kneipp im Sommer 2014 angelegt worden war sowie zzgl. den Flächenanteilen der bestehenden Feldgehölze, die innerhalb der A/E Fläche 1 gelegen sind.

Maßnahmenkonzeption: Für die im Ausgangszustand benannten Gehölzbestände sind, wenn überhaupt, in Abständen bestandserhaltende, fachtechnisch durchgeführte Pflegemaßnahmen erforderlich. Lediglich die, auf diesen Flächen aufgekommenen gebietsfremden und nicht standortgemäßen Gehölzarten wie z. B. Robinie, Fichte, Flieder und dgl. sind durch eine fachkundige Person zu markieren und anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme auf der TF 1.3 erfolgt gem. dem zugehörigen Maßnahmenblatt A/E 1 – TF 1.3 (ANLAGE).

- TF 1.4 mit rd. 2.255 m² (anteilig rd. 22 %)
> gemessen an dem ökologischen Aufwertungspotential dieser Fläche werden 50 %, d.h. 1.127 m² in die Kompensationsbilanz eingestellt – Vorausgesetzt wird die fachgerechte Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes gem. Maßnahmenblatt A/E 1 – TF 1.4 (ANLAGE).
Ausgangszustand: auf der TF 1.4 besteht eine Kern-/Streuobstwiese (30 Sorten, Kronenansatz rd. 1,5 m) auf Dauergrünland, die auf Initiative der Fa. Kneipp im Jahr 2013 angelegt worden war. Hierin steht ein Insektenhotel.
Maßnahmenkonzeption: Das übergeordnete Entwicklungsziel laut Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) 2013 entspricht dem Biotop- und Nutzungstyp B 431 „Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland“ mit einem Grundwert von GW: 10 auf frischem bis mäßig trockenem Standort.
Für die bestehenden Kern-/Streuobstbäume auf TF 1.4 sind bestandserhaltende, fachtechnisch durchgeführte Pflegemaßnahmen erforderlich.
Zusätzliche Aufwertungsmaßnahmen dienen der Förderung des Artenreichtums: so unterliegt zukünftig das Grünland einem extensiven Pflegemanagement (Rotationsmahd / wandernder Altgrasstreifen, dgl.). Eingestreut werden noch die Biotopelemente eines Steinriegels und eines Totholzhaufens.
Umsetzung: Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme auf der TF 1.4 erfolgt gem. dem zugehörigen Maßnahmenblatt A/E 1 – TF 1.4 (ANLAGE).
- TF 1.5 mit rd. 980 m² (anteilig rd. 10 %)
> gemessen an dem ökologischen Aufwertungspotential dieser Fläche werden 50 %, d.h. 490 m² in die Kompensationsbilanz eingestellt – Vorausgesetzt wird die fachgerechte Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes gem. dem Maßnahmenblatt A/E 1 – TF 1.5 (ANLAGE).
Ausgangszustand: auf der TF 1.5 besteht ein Dauergrünland.
Maßnahmenkonzeption: zusätzliche Aufwertungsmaßnahmen dienen der Förderung des Artenreichtums: so unterliegt zukünftig das Grünland einem extensiven Pflegemanagement (Rotationsmahd / wandernder Altgrasstreifen, dgl.). Eingestreut werden noch weitere Baumpflanzungen wie Streuobstbäume (Raster 10 x 10 m, Kronenansatz 1,8 m) und einigen standortgerechten, gebietseigenen Speierlingen (*Sorbus domestica*).

Umsetzung: Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme auf der TF 1.5 erfolgt gem. dem zugehörigen Maßnahmenblatt A/E 1 – TF 1.5 (ANLAGE).

- TF 1.6 mit rd. 1.170 m² (anteilig rd. 12 %)
 - > gemessen an dem ökologischen Aufwertungspotential dieser Fläche werden 25 %, d.h. 292 m² in die Kompensationsbilanz eingestellt – Vorausgesetzt wird die fachgerechte Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes gem. dem Maßnahmenblatt A/E 1 – TF 1.6 (ANLAGE).
- Ausgangszustand: Regenrückhaltebecken mit dichtem Schilfaufwuchs und umstehenden Baumbestand aus Weiden, Birken und Eschen.



Abb. 22: RRB 9/2021 – Blick nach Norden

Maßnahmenkonzeption: Für das Regenrückhaltebecken und den umstehenden Baumbestand sind keine weiteren Entwicklungsmaßnahmen erforderlich. Die Natur soll sich frei entwickeln. Initial ist jedoch ein Rückschnitt des Schilfbestandes und eine Entschlammung (Rücknahme der Verlandung) durchzuführen – Dies wäre im 5-jährigen Turnus zu wiederholen.

Umsetzung: Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme auf der TF 1.6 erfolgt gem. dem zugehörigen Maßnahmenblatt A/E 1 – TF 1.6 (ANLAGE).

5.4.4.3

Ausgangszustand und Maßnahmenkonzept (Plandarstellung 2):

Ausgleichsmaßnahme **A/E-Fläche 2 - 9. Ä** mit **7.170 m²**

mit einer **Anrechenbarkeit in der Kompensationsbilanz zu 9.565 m²**

außerhalb des Plangebietes, Gmkg. Hohestadt, als Teilfläche der Flur-Nr. 410/2.

Nachdem der Ausgangszustand innerhalb des Umgriffs der gesamt 7.170 m² großen Ausgleichsfläche etwas differenziert ist, bedarf es eines auf die jeweiligen Teilflächen zugeschnittenen Maßnahmenkonzeptes.

Zuordnung:

Das für die Ausgleichsfläche „A/E-Fläche 2 - 9. Ä“ vorgesehene Maßnahmenkonzept geht konform mit der laut dem bestehenden Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Stand 16. FNP-Änderung) dieserorts vorgesehenen Bodennutzung einer „Grünfläche durchsetzt mit vereinzeltm Gehölzbestand (Hecke, Feldgehölz, Gehölzgruppe)“.

Die Ausgleichsfläche ist außerhalb des Geltungsbereichs vom Plangebiet gelegen.

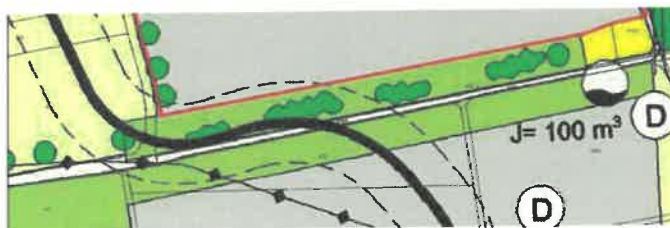


Abb. 23: Ausschnitt: Stand 16. FNP-Änderung

Ausgangszustand - Maßnahmenkonzept als Kurzbeschreibung:

Innerhalb der „A/E-Fläche 2 – 9. Ä“ sind 3 Teilflächen (TF) abzugrenzen:

- TF 2.1 mit rd. 5.380 m² (anteilig rd. 75 %)

Bewertung:

> gemessen an dem ökologischen Aufwertungspotential der TF 2.1 werden 150 %, d. h. 8.070 m² in die Kompensationsbilanz eingestellt – Vorausgesetzt wird die fachgerechte Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes gem. dem Maßnahmenblatt A/E 2 – TF 2.1 (ANLAGE).

Ausgangszustand: die TF 2.1 war im Sept. 2021 mit Mais bestellt – Laut Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) 2013 entspricht dies dem Biotop- und Nutzungstyp A 11 „intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation“ mit einem Grundwert von GW: 2.

Maßnahmenkonzept: auf der TF 2.1 sind Maßnahmen zur Entwicklung eines „struktur- und artenreichen Extensivgrünlandes“ durchzuführen – Das übergeordnete Entwicklungsziel laut Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) 2013 entspricht dem Biotop- und Nutzungstyp G 214 „artenreiches Extensivgrünland“ mit einem Grundwert von GW: 12 auf frischem bis mäßig trockenem Standort.

Zusätzliche Aufwertungsmaßnahmen durch eingestreute Biotopelemente wie z. B. Sandlinsen, Steinriegel, Totholzhaufen, Geländevertiefungen (Staubäsmulden) und dgl. erhöhen die Struktur- und damit Artenvielfalt, da unterschiedliche Pflanzen und Tiere eine biologische Nische finden.

Eine landwirtschaftliche Nutzung mit Auflagenbindung ist vorgesehen.

Umsetzung: Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme auf der TF 2.1 erfolgt gem. dem zugehörigen Maßnahmenblatt A/E 2 – TF 2.1 (ANLAGE).

- TF 2.2 mit rd. 810 m² (anteilig rd. 11 %)

Bewertung:

> gemessen an dem ökologischen Aufwertungspotential dieser Fläche werden 150 %, d.h. 1.250 m² in die Kompensationsbilanz eingestellt – Vorausgesetzt wird die fachgerechte Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes gem. dem Maßnahmenblatt A/E 2 – TF 2.2 (ANLAGE).

Ausgangszustand: die TF 2.2 war im Sept. 2021 mit Mais bestellt – Laut Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) 2013 entspricht dies dem Biotop- und Nutzungstyp A 11 „intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation“ mit einem Grundwert von GW: 2.

Maßnahmenkonzeption: auf der TF 2.2 sind Maßnahmen zur Entwicklung einer Strauch-/ Baumhecke in einer Tiefe von rd. 5 m im Lückenschluss zu den südlich entlang des Ochsenfurter Pfades bestehenden drei Feldgehölzen durchzuführen – Das übergeordnete Entwicklungsziel laut Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) 2013 entspricht dem Biotop- und Nutzungstyp B 112 „mesophile Gebüsche / mesophile Hecken“ mit einem Grundwert von GW: 10 auf frischem bis mäßig trockenem Standort.

Umsetzung: Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme auf der TF 2.2 erfolgt gem. dem zugehörigen Maßnahmenblatt A/E 2 – TF 2.2 (ANLAGE).

- TF 2.3 mit rd. 980 m² (anteilig rd. 14 %)

Bewertung:

> gemessen an dem ökologischen Aufwertungspotential dieser Fläche werden 25 %, d.h. 245 m² in die Kompensationsbilanz eingestellt – Vorausgesetzt wird die fachgerechte Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes gem. dem Maßnahmenblatt A/E 2 – TF 2.3 (ANLAGE).

Ausgangszustand: es handelt sich um die drei entlang des Ochsenfurter Pfades stehende Feldgehölze, die als BStMELF Landschaftselemente (CC-relevant) ausgewiesen sind.

Maßnahmenkonzeption: Für die im Ausgangszustand benannten drei Feldgehölze sind, wenn überhaupt, in Abständen bestandserhaltende, fachtechnisch durchgeführte Pflegemaßnahmen erforderlich. Lediglich die auf diesen Flächen aufgekommenen gebietsfremden und nicht standortgemäßen Gehölzarten wie z. B. Robinie, Fichte, Flieder und dgl. sind durch eine fachkundige Person zu markieren und anschließend zu entfernen.

Ggf. ist einer von hier in die Teilflächen TF 2.1. einwandernden Verbuschung durch die Schlehe rechtzeitig entgegenzuwirken.

Umsetzung: Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme auf der TF 2.2 erfolgt gem. dem zugehörigen Maßnahmenblatt A/E 2 – TF 2.2 (ANLAGE)

5.4.5. Ergänzendes zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

- **Erstellung Maßnahmenblätter:**

Zur Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen A/E-Flächen 1 und 2 im Sinne des Entwicklungsziels wurden jeweils konkrete Maßnahmenblätter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ausgearbeitet.

Unabdingbar ist eine Überprüfung, ob die im Maßnahmenblatt je Teilfläche erarbeitete Leistungsbeschreibung korrekt ausgeführt wird bzw. wurde (vgl. Pkt. 5.5).

- **Dauerhafte Sicherung:**

Mit Satzungsbeschluss sind die festgelegten Kompensationsflächen an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden (z. B. siehe Formblatt S. 20 „Leitfaden, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“). Die Kompensationsflächen sind darüber hinaus in ihrer Nutzung gem. dem auferlegten Entwicklungsziel so lange zu sichern, wie der Eingriff besteht.

In § 15 Abs. 4 BNatSchG wird der Unterhaltungszeitraum zu den Ausgleichsmaßnahmen wie folgt geregelt: *„1Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern. 2Der Unterhaltungszeitraum ist durch die zuständige Behörde im Zulassungsbescheid festzusetzen. 3Verantwortlich für Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Verursacher oder dessen Rechtsnachfolger.“* Das gesamte Plangebiet befindet sich bereits im Eigentum der Kneipp GmbH, dem zukünftigen Gewerbetreibenden, so dass alle Flächen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits eigentumsrechtlich gesichert sind. Eine verbindliche rechtlich gesicherte Regelung über die Verantwortlichkeit gem. § 15 Abs. 4 Satz 3 erfolgt mit Beschlussfassung (z. B. i. S. „Städtebaulicher Vertrag“ bzw. i. S.: „Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag, durch den ein Rechtsverhältnis auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts begründet, geändert oder aufgehoben wird. Weitere Voraussetzung ist, dass zumindest auf einer Seite eine Behörde (=juristische Person des öffentlichen Rechts) beteiligt ist“ (lt. Wikipedia)).

- **Kompensationsbilanz:**

Dem ermittelten flächenmäßigen Kompensationsbedarf von **- 18.814 m²** stehen hinreichend Ausgleichsflächen/-maßnahmen gegenüber, die gemessen an dem ökologischen Aufwertungspotentialen der jeweiligen Teilflächen mit **+ 18.763 m²** in die Kompensationsbilanz eingestellt werden. Die Umsetzung der Ausgleichsflächen/-maßnahmen erfolgt entlang der Südwestgrenze auf einer abgesteckten Gesamtläche von **17.310 m²** innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Über die grundordnerischen Festsetzungen gem. Pkt. 4.2 können die Schutzgutsfunktionen für die betroffenen nicht flächenbezogen bewertbaren Schutzgüter (Boden / Wasser; Klima / Luft, Landschaft, Kultur- / sonstige Schutzgüter), soweit aufrechterhalten werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den Eingriff verbleiben.

Ein ggf. verbliebener Kompensationsbedarf für die nicht flächenbezogen bewertbaren Schutzgüter ist i. d. R. über die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen der Schutzgüter Tiere / Pflanzen und ihre Lebensräume abgearbeitet. So erfolgt mit den Ausgleichsmaßnahmen auf z. B. den Teilflächen TF 1.1 und TF 2.1 gleichermaßen auch eine Aufwertung des Schutzgutes Boden durch Verbesserung der Bodenstruktur und durch Verminderung der Bewirtschaftungsintensität, des Schutzgutes Wasser durch Verbesserung der Rückhalte-/Speicherkapazität und des Schutzgutes Landschaft durch Wiederherstellung von Landschaftselementen.

5.5. Zeitraum der Umsetzung

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen haben i. d. R. zeitnah zum `Eingriff` zu erfolgen. Spätestens mit Vorlage einer ersten Baugenehmigung für das Plangebiet ist auch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen.

5.6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen und Festsetzungen nach § 1a Abs. (3) Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Abs. (3) Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nr. 3 b) der Anlage 1 BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. (3).

- Inwieweit die Ausgleichsmaßnahmen ein Programm zum Monitoring benötigen, hat sich an den Inhalten der gem. Pkt. 5.4.5. genannten Maßnahmenblätter zu orientieren.

5.7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Nichtdurchführung der Bebauungsplanung für ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO als Voraussetzung zur Stellung konkreter Bauanträge widerspräche der aus der übergeordneten Planungsebene des Flächennutzungsplans gemachten Vorgabe einer dieserorts dargestellten gewerblichen Baufläche (G). Innerhalb dieser bildet das Plangebiet zudem nur den Lückenschluss für das Vorliegen einer in Kraft getretenen Bebauungsplanung. Die Kneipp GmbH ist im Plangebiet bereits seit 1998 ansässig und erwägt seit Jahren diesen Standort zentral auszubauen (siehe Pkt. 5.1.1.). Alternative Planungsmöglichkeiten sind dem nicht zielführend und von daher ausgeschlossen. Eine Prüfung von Standortalternativen kam nicht in Betracht.

5.8. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Datenerhebung zum Plangebiet erfolgte insbesondere durch Recherche in fachbezogenen Onlinediensten, durch eine Ortsbegehung im Spätsommer 2021 sowie durch Luftbildinterpretationen. Die saP war zum vorliegenden Stand des Umweltberichtes in der Vorentwurfsfassung noch nicht komplett fertig gestellt, dennoch konnten die durch Rücksprache mit dem Büro ifanos mitgeteilten Zwischenergebnisse eine gute, jedoch vorbehaltliche, Einschätzung ermöglichen. Die relevanten Inhalte der vorgelegten saP wurden inzwischen in die Umweltprüfung (UWB) eingearbeitet.

6. Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Gewerbegebiet, davon	54.829 m ²	80,55 %
- Bauflächen Gewerbegebiet (inkl. Bestand)	(44.470 m ²)	(81,11%)
- Private Verkehrsfläche/ Erschließung	(10.359 m ²)	(18,89%)
Grünfläche, davon	11.467 m ²	16,85%
- Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern	(1.327 m ²)	(11,57%)
- Fläche zum Erhalt als Ausgleichsfläche (innerhalb des Plangebiets)	(10.140 m ²)	(88,43%)
- Fläche zum Erhalt als Ausgleichsfläche (außerhalb des Plangebiets)	(7.170 m ²)	
Öffentliche Verkehrsflächen	115 m ²	0,17%
Regenwasserrückhaltung / Retentionsmulden	1.659 m ²	2,44%
Plangebiet	68.070 m ²	100%

Tab. 2: Städtebauliche Daten

Ergänzt wird die Begründung durch die **zusammenfassende Erklärung** nach § 10 Abs. 4 BauGB, in dem die Umweltprüfung und die Abwägung zusammengefasst ist.

7. Verfahren

7.1. Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ochsenfurt hat am 12.03.2019 beschlossen, die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Spitaläcker aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

7.2. Öffentliche Auslegung

Der **Vorentwurf** zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Spitaläcker in der Fassung vom 08.02.2022 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.02. bis 21.03.2022 öffentlich im Bauamt der Stadt Ochsenfurt ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.02.2022 mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.02.2022 bis zum 21.03.2022 beteiligt:

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg
- 3 Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken
- 4 Bayerischer Bauernverband
- 5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ - Bauleitplanung
- 6 Bayerisches Landesamt für Umwelt
- 7 Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Marktheidenfeld
- 8 Bezirk Unterfranken, Fachberater für Fischerei
- 9 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Würzburg
- 10 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat I 3 (TöB)
- 11 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
- 12 DB Immobilien KTB
- 13 DB Netz AG
- 14 Deutsche Bahn AG
- 15 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 16 Deutsche Telekom Technik GmbH, Best Mobile (T-BM), Netzausbau (T-NAB)
- 17 Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Nürnberg
- 18 Ericsson Services GmbH, Abt. Bauleitplanung
- 19 Ferngas Nordbayern GmbH
- 20 Fernwasserversorgung Franken
- 21 Flugplatz Giebelstadt
- 22 Gasversorgung Unterfranken GmbH
- 23 Gemeinde Gaukönigshofen
- 24 Handelsverband Bayern
- 25 Handwerkskammer für Unterfranken
- 26 Industrie- und Handelskammer
- 27 Kommunalunternehmen Stadtwerke Ochsenfurt (KSO)
- 28 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- 29 Landesjagdverband Bayern e.V., z. Hd. Herrn Dr. Damme
- 30 Landratsamt Würzburg, GB 6 – Gesundheit und Verbraucherschutz
- 31 Landratsamt Würzburg, FB 13 – Kreisbrandrat
- 32 Landratsamt Würzburg, FB 22 – Kreishauptpfleger
- 33 Landratsamt Würzburg, FB 16a – Straßenverkehrsbehörde
- 34 Landratsamt Würzburg, FB 52 – Wasserrecht

- 35 Landratsamt Würzburg, GB 2 – Bauamt
- 36 Landratsamt Würzburg, FB 53 – Immissionsschutz und Abfallrecht
- 37 Landratsamt Würzburg, FB 51 – Naturschutz und Landschaftspflege
- 38 Markt Bütthard
- 39 Markt Randersacker
- 40 Markt Reichenberg
- 41 Markt Sommerhausen
- 42 N-Ergie Netz GmbH Nürnberg
- 43 NVM – Nahverkehr Würzburg-Mainfranken GmbH
- 44 PLEDOC GmbH
- 45 Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- 46 Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- 47 Regierung von Unterfranken, Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz
- 48 Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
- 49 Regionaler Planungsverband Würzburg
- 50 Staatliches Bauamt Würzburg
- 51 Stadt Kitzingen
- 52 Stadt Marktbreit
- 53 Team Orange Kommunalunternehmen Landkreis Würzburg
- 54 Telefónica Germany GmbH & Co. KG
- 55 Tennet TSO GmbH
- 56 Überlandwerk Schäfersheim
- 57 Gemeinde Sonderhofen
- 58 Verwaltungsgemeinschaft Eibelstadt
- 59 Verwaltungsgemeinschaft Giebelstadt
- 60 Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen
- 61 Verwaltungsgemeinschaft Uffenheim
- 62 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Koordinationsanfragen
- 63 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Schweinfurt
- 64 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- 65 Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Ochsenfurt (AVO)

Der **Entwurf** des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.09.2022 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2022 bis 25.10.2022 öffentlich ausgelegt.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.09.2022 – 25.10.2022 beteiligt:

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg
- 3 Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken
- 4 Bayerischer Bauernverband
- 5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ - Bauleitplanung
- 6 Bayerisches Landesamt für Umwelt
- 7 Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Marktheidenfeld
- 8 Bezirk Unterfranken, Fachberater für Fischerei
- 9 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Würzburg
- 10 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat I 3 (TöB)
- 11 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
- 12 DB Immobilien KTB
- 13 DB Netz AG
- 14 Deutsche Bahn AG

- 15 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 16 Deutsche Telekom Technik GmbH, Best Mobile (T-BM), Netzausbau (T-NAB)
- 17 Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Nürnberg
- 18 Ferngas Nordbayern GmbH
- 19 Fernwasserversorgung Franken
- 20 Flugplatz Giebelstadt
- 21 Gasversorgung Unterfranken GmbH
- 22 Gemeinde Gaukönigshofen
- 23 Handelsverband Bayern
- 24 Handwerkskammer für Unterfranken
- 25 Industrie- und Handelskammer
- 26 Kommunalunternehmen Stadtwerke Ochsenfurt (KSO)
- 27 Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- 28 Landesjagdverband Bayern e.V., z. Hd. Herrn Dr. Damme
- 29 Landratsamt Würzburg, GB 6 – Gesundheit und Verbraucherschutz
- 30 Landratsamt Würzburg, FB 13 – Kreisbrandrat
- 31 Landratsamt Würzburg, FB 22 – Kreisheimatpfleger
- 32 Landratsamt Würzburg, FB 16a – Straßenverkehrsbehörde
- 33 Landratsamt Würzburg, FB 52 – Wasserrecht
- 34 Landratsamt Würzburg, GB 2 – Bauamt
- 35 Landratsamt Würzburg, FB 53 – Immissionsschutz und Abfallrecht
- 36 Landratsamt Würzburg, FB 51 – Naturschutz und Landschaftspflege
- 37 Markt Bütthard
- 38 Markt Randersacker
- 39 Markt Reichenberg
- 40 Markt Sommerhausen
- 41 N-Ergie Netz GmbH Nürnberg
- 42 NVM – Nahverkehr Würzburg-Mainfranken GmbH
- 43 PLEDOC GmbH
- 44 Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- 45 Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- 46 Regierung von Unterfranken, Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz
- 47 Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
- 48 Regionaler Planungsverband Würzburg
- 49 Staatliches Bauamt Würzburg
- 50 Stadt Kitzingen
- 51 Stadt Marktbreit
- 52 Team Orange Kommunalunternehmen Landkreis Würzburg
- 53 Telefónica Germany GmbH & Co. KG
- 54 Tennet TSO GmbH
- 55 Überlandwerk Schäfersheim
- 56 Gemeinde Sonderhofen
- 57 Verwaltungsgemeinschaft Eibelstadt
- 58 Verwaltungsgemeinschaft Giebelstadt
- 59 Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen
- 60 Verwaltungsgemeinschaft Uffenheim
- 61 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Koordinationsanfragen
- 62 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Schweinfurt
- 63 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- 64 Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Ochsenfurt (AVO)

Im Rahmen einer beschränkten Beteiligung wurde die betroffene Öffentlichkeit (Eigentümer der Fl.Nrn. 411, 411/5, 413/2, Gemarkung Hohestadt) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB sowie die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 08.12.2022 bis zum 05.01.2023 auf Grundlage des weiteren Entwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.12.2022 mit der Begründung und dem Umweltbericht beteiligt.

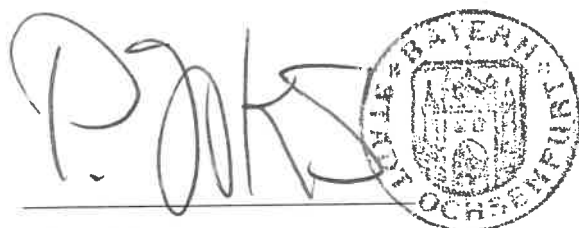
Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden hierbei beteiligt:

- 1 Landratsamt Würzburg, GB 2 – Bauamt
- 2 Landratsamt Würzburg, FB 52 – Wasserrecht
- 3 Landratsamt Würzburg, FB 53 – Immissionsschutz und Abfallrecht
- 4 Landratsamt Würzburg, FB 51 – Naturschutz und Landschaftspflege
- 5 Regierung von Unterfranken, Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz
- 6 Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde

7.3. Satzungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ochsenfurt hat mit Beschluss vom 14.02.2023 die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Spitaläcker gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.02.2023 als Satzung beschlossen.

Ochsenfurt, den 24.05.2023



Juks, 1. Bürgermeister

8. Quellen und Literaturverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Mai 2021): UmweltAtlas Bayern.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2018): Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogene Nachweise). Augsburg.

BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG (September 2018): BayernAtlas plus.

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

IFANOS-LANDSCHAFTSÖKOLOGIE (2021): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, 23.11.2021.

FABION GBR (2021): Standorterweiterung Kneipp GmbH, Ochsenfurt Fachbericht mit Fotodokumentation, 16.11.2021.

INGENIEURBÜRO FÜR UMWELT UND SICHERHEIT (2022): Kneipp GmbH Geplante Erweiterung des Standorts Ochsenfurt: Gutachten zum angemessenen Sicherheitsabstand nach BImSchG,

STADT OCHSENFURT (2017): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Stand 16. FNP-Änderung

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN, FÜR BAU UND VERKEHR (Hrsg.) (2019): P18/19 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN, FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.) (2007): Der Umweltbericht in der Praxis; Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung ergänzte Fassung

BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)

8.1. Tabellenverzeichnis

Tab. 1: `Leitfaden`Matrix Abb. 7, Seite 13	21
Tab. 2: Städtebauliche Daten	31

8.2. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Auszug B-Pläne Bayern Quelle: Geobasisdaten @ Bayerische Vermessungsverwaltung 2021	5
Abb. 2: Auszug Flächennutzungsplan Quelle: w ³ GEOportal 2019	6
Abb. 3: Umgriff Plangebiet (FIS-Natur Online, 9/21)	15
Abb. 4: Umgriff Plangebiet, farbig (Vogelperspektive: ViP Autoren-Treffen 2018)	16
Abb. 5-7: Halbrundgürtel: Strauch-/Baumhecke, (z.T. außerhalb des Plangebietes gelegen), Kern-/Streuobstwiese und Detailansichten im Westen	16
Abb. 8-10: Halbrundgürtel: Dauergrünland und Detailansichten entlang dem Süden	
Abb. 11-12: Halbrundgürtel: Strauch-/Baumhecke und vorgelagertes Dauergrünland mit wilder Möhre im Osten	16
Abb. 13: Ident Nr. 6326-0038-001	17
Abb. 14: Ident Nr. 631	17
Abb. 15: Plan `Verortung der Sperlingskästen`, 01.04.2022, Team Reindl	20
Abb. 17: Plandarstellung 1 - Bestandsbewertung innerhalb des Geltungsbereichs gem. `Leitfaden` Matrix Abb. 7, S. 13	22
Abb. 18: Beispielfotos Entwicklungsziel:	23
Abb. 19: Foto 2: Biotopkomplex am Mühlenturm Barntrop Kreis Lippe	23
Abb. 20: Plandarstellung 2 - Lage der Teilflächen: A/E-Fläche 1 - 9. Ä (nördlich) und A/E-Fläche 2 - 9. Ä (südlich)	24
Abb. 21: Ausschnitt: Stand 16. FNP-Änderung	24
Abb. 22: RRB 9/2021 – Blick nach Norden	27
Abb. 23: Ausschnitt: Stand 16. FNP-Änderung	27

9. Anhang

1. Lageplan Ausgleichflächen 1:1000
2. 6 Maßnahmenblätter zu „A/E-Fläche 1 - 9. Ä“ und zu „A/E-Fläche 2 - 9. Ä“:
 - 2.1. TF 1.1 / 2.1
 - 2.2. TF 1.2 / 2.2
 - 2.3. TF 1.3 / 2.3
 - 2.4. TF 1.4
 - 2.5. TF 1.5
 - 2.6. TF 1.6
3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), ifanos-Landschaftsökologie, November 2021
4. Fachbericht mit Fotodokumentation, FABION GbR, November 2021