

Stadt: Burgbernheim
Ortsteil: Schwebheim
Kreis: Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim

Anlage 2
31.07.2025



Bebauungsplan Nr. 35 "Gewerbegebiet Schwebheim Mitte" mit integriertem Grünordnungsplan

Entwurf

Begründung zur Grünordnung

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Burgb23-0004

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
2. Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt.....	3
3. Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der Bauleitplanung	7
3.1 Bestandserfassung, -bewertung.....	7
3.2 Darstellung möglicher Auswirkungen, Ermittlung der Eingriffsschwere.....	12
4. Vermeidung von Beeinträchtigungen	12
5. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors	13
6. Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept sowie Ermittlung des Ausgleichsumfangs und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen	14
Grünordnerische Maßnahmen auf privater Grundstücksfläche.....	17
Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)	19
7. Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen	20
8. Darstellung oder Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich; ggf. mit Zuordnung	20
9. Umsetzung und rechtliche Sicherung	20
10. Meldung zur Erfassung im Ökoflächenkataster / Überwachung	21
11. Zusammenfassung.....	22

1. Einleitung

1.1 Rechtsgrundlagen

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

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

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

Wesentliche Ziele der Grünordnungsplanung sind:

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

2. Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt

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

- auch im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB)
- auch vorhabenbezogene Bebauungspläne (§12 BauGB),
- und bei der Aufstellung von Einbeziehungssatzungen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

findet er Anwendung.

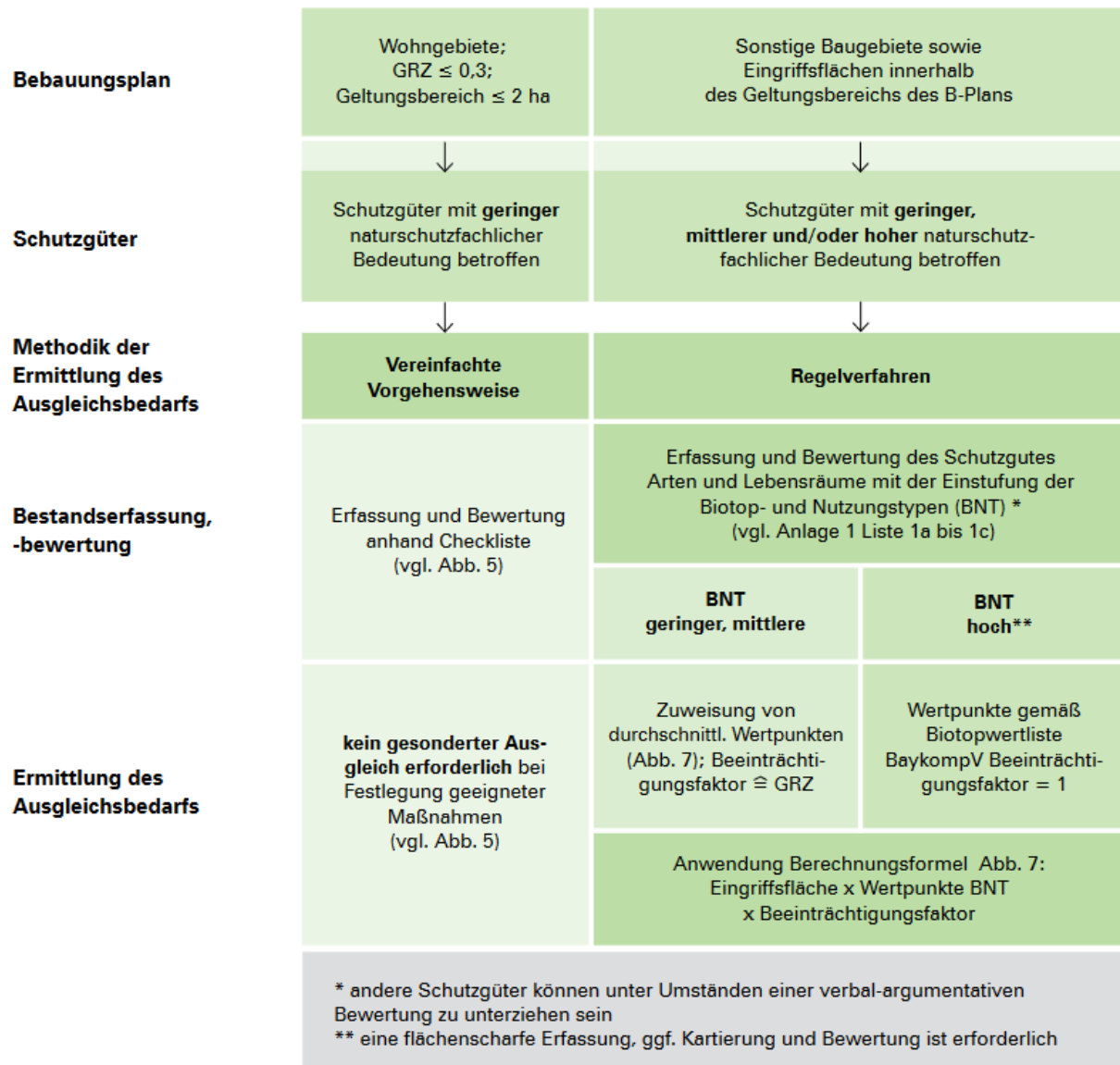
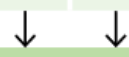


Abbildung 1: Prüfschema zur Vorgehensweise der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB (2021)

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

0 Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	☒	☐
1. Vorhabenstyp	ja	nein
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	☒	☐
1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: <u>Gewerbegebiet</u>	☐	☒
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	☐	☒
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie ☐ Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), ☐ Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete ☐ Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	☒	☐
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: <u>vgl. grünordnerische und artenschutzrechtl. Maßnahmen</u>	☒	☐

3. Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. <i>Art der Maßnahmen</i> <u>Verdichtete Bauweise</u>	☒	☐
4. Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	☒	☐
4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	☒	☐
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. <i>Art der Maßnahmen</i> <u>In den Grünflächen kann das Wasser versickern, wasserdurchlässige P-Beläge sind vorgesehen</u>	☒	☐
5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	☒	☐
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	☒	☐
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	☒	☐
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). <i>Art der Maßnahmen</i> <u>Eingrünung des Gebietes zur Landschaft hin</u>	☒	☐



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

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

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

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

3.1 Bestandserfassung, -bewertung

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

Vorhabensbeschreibung:

Für den Bereich „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ hat die Stadt Burgbernheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren, beschlossen. Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden und dem konkreten Bedarf an Gewerberaum begegnet werden.

Das Plangebiet „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ befindet sich am nördlichen Ortsrand von Schwebheim und liegt an einem in südlicher Richtung leicht abfallenden Hangbereich. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzen gemischte Bauflächen (Solaranlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien) an. Ansonsten grenzen Bereiche an, die landwirtschaftlich genutzt werden. Westlich vom Plangebiet (ca. 400 m) verläuft die Bundesstraße B13 in Richtung Nord-Süd.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Biotop- oder sonstigen Schutzgebiete bekannt.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über den bestehenden Wirtschaftsweg auf Fl.St.-Nr. 175, der im Osten mit dem Wirtschaftsweg auf Fl.St.-Nr. 176 verbunden ist. Letzterer führt im Süden zur Hauptstraße.

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1990 ausgewiesen.

- Datenabfrage Bayernatlas – (Biotopkartierung Bayern, Denkmal-Daten (BLfD), Regionalplanung Bayern, Schutzgebiete des Naturschutzes, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete hier:)

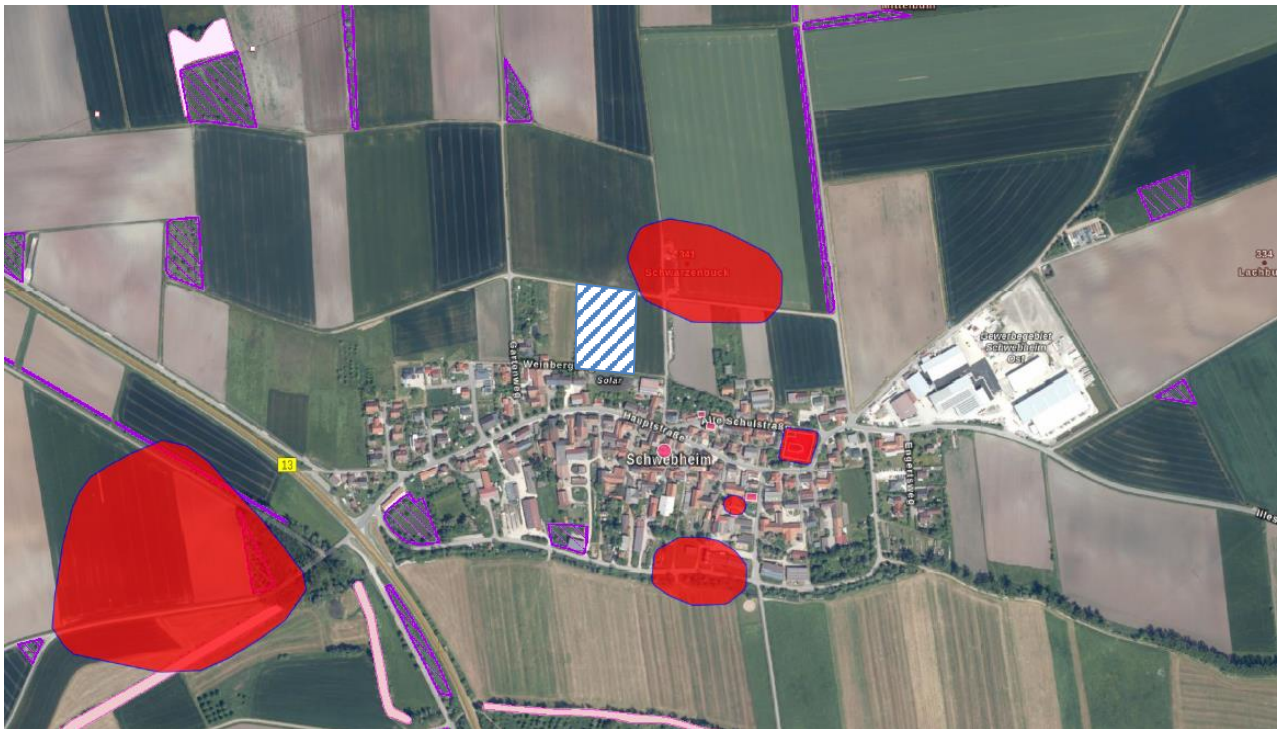


Abbildung 3: Datenabfrage Bayernatlas, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, 10.09.2024

Schraffur lila eng: Ökoflächenkataster (aus Flurbereinigung)
Fläche rosa: Biotopkartierung Flachland
Fläche rot mit blauer Linie: Bodendenkmal
Schraffur blau: Geltungsbereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“

- Vorhandene Biotope mit Biotopwert nach der Biotopwertliste und Darstellung im Luftbild:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Strukturen:

- Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (A11)
- Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten junger Ausprägung (B311)

Und folgende Sonderstrukturen finden sich angrenzend:

- Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (A11)
- Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, teils versiegelt – Photovoltaikfläche (P412)
- Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete (inkl. typischer Freiräume) (X11)
- Wirtschaftswege, geschottert (V32)



Abbildung 4: Bayernatlas Luftbild, abgerufen am 10.09.2024, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 19.02.2025,

- Vorbelastungen – auch absehbarer:
 - Intensive Landwirtschaft
 - Bundesstraße B 13 in ca. 400 m Entfernung
- Sonstiges
 - Jahresmitteltemperatur 8-10°
 - Mittlere jährliche Niederschlagssummen 600-800 mm/a¹

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

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

- **Fläche**
 Die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebietes muss zur Errichtung des Gewerbegebietes aufgegeben werden, d.h. die Flächen werden der Landwirtschaft dauerhaft entzogen. Im Jahr 2022 waren 117 ha Industrie- und Gewerbefläche in Burgbernheim ausgewiesen, d.h. 2,8 %. Die landwirtschaftliche Fläche hat einen Anteil von 59,1 %, 2.500 ha². 0,9 ha Gewerbegebietsfläche soll im Zuge der Bebauungsplanaufstellung „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“ neu ausgewiesen werden. Somit ändert sich der Anteil der Gewerbegebietsfläche in Burgbernheim geringfügig (mit den innerhalb des Plangebietes gelegenen Ausgleichs- und Grünflächen,

¹ BayKis, Jahresmitteltemperatur und Mittlere jährliche Niederschlagssummen, Abfrage vom 10.09.2024

² Statistik kommunal Burgbernheim, S.13

Straßenflächen...). Der Eingriff mit einem Verlust von 0,03 % landwirtschaftlicher Fläche ist daher insgesamt als **gering** zu bewerten.

- **Boden**

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

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

Die Bodenschätzungskarte im Bayernatlas Plus zeigt folgende Wertzahl: LT6V 43/39.³ Die natürliche Ertragsfähigkeit des vorliegenden Bodens ist als gering bis mittel einzustufen. Das Rückhaltevermögen für Schwermetalle des anstehenden Bodens ist als hoch zu bewerten und das Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen ist als gering einzustufen⁴.

Bewertung / Bedeutung:

Die Ackerflächen und unkultivierten Flächen sind bisher komplett unversiegelt, daher stellt die vorgesehene Versiegelung einen Verlust an natürlichen Bodenfunktionen dar. Es werden daher geeignete Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die dazu beitragen die negativen Auswirkungen durch die Zerstörung und Einschränkung der Bodenfunktion zu vermeiden und minimieren. Ein Ausgleich durch Entsiegelung an anderer Stelle ist nicht möglich. Die Bedeutung des Bodens in Summe ist im Geltungsbereich als **mittel** einzustufen.

- **Wasser**

Das Schutzgut Wasser ist ein wesentlicher Bestandteil des Lebens. Sauberes Trinkwasser, Oberflächen- und Grundwasser beeinflussen unsere Lebensqualität entscheidend. Das Schutzgut Wasser ist allgemein als empfindlich zu betrachten, da es leicht durch Fremdeinträge verunreinigt werden kann. Eine Versiegelung des Bodens verringert die Niederschlagsversickerung über die belebte Bodenoberfläche und somit die Filterungsrate und Grundwasserneubildung.

Oberflächenwasser:

Kein permanent wasserführendes Gewässer im Planungsgebiet vorhanden.

Grundwasser:

Kein Trinkwasserschutzgebiet im Planungsgebiet vorhanden.

Überschwemmungsgebiet:

Das geplante Vorhaben liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Bewertung / Bedeutung:

Für den Naturhaushalt, insbesondere in Bezug auf das Schutzgut Wasser, hat das Plangebiet eine moderate Bedeutung. Zwar werden keine Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete durch das Vorhaben direkt beeinträchtigt, jedoch könnte die Änderung der Flächenversiegelung und -verdichtung Auswirkungen auf die lokale Grundwasserneubildung haben. Durch die Ableitung des Oberflächenwassers in ein Regenrückhaltebecken wird das Wasser weitgehend wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt, vor allem durch Verdunstung und Versickerung. Insbesondere wird der Zufluss von zusätzlichem Wasser in den Untergrund die Grundwasserneubildung in diesem Bereich tendenziell fördern. Trotz dieser positiven Auswirkungen bleibt das Retentionsvermögen des Bodens aufgrund seiner begrenzten Leistungsfähigkeit insgesamt eher gering, sodass die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser insgesamt als **mittel** eingeschätzt wird.

³ Bayernatlas Plus, Datenabfrage Bodenschätzung BVV, 02.09.2024

⁴ Das Schutzgut Boden in der Planung, Bay. Geol. Landesamt und LFU, 2003

- **Luft und Klima**

Die Luft ist eines der wichtigsten Lebensgrundlagen für den Menschen. Ohne Luft gibt es kein Sauerstoff, ohne Sauerstoff kein menschliches Leben. Der Anteil der Luftschadstoffe hat sich durch menschliches Einwirken in den letzten Jahrzehnten immer wieder verändert. Technische Weiterentwicklungen und verändertes Nutzungsverhalten tragen dazu bei.

Die jährlichen Niederschläge liegen im Plangebiet etwa bei 600-800 mm⁵, die mittlere Temperatur liegt bei ca. 8 - 10°C⁶.

Bewertung / Bedeutung:

Als Ackerfläche übernimmt die Fläche nur eine geringe kühlende Funktion. Ein Verlust an kühlenden Vegetationsflächen für den Luftaustausch im geplanten Gewerbegebiet ist nicht zu erwarten. Die Fläche liegt jedoch auf einem Gebiet mit regional bedeutsamen Funktionen im Bereich des Kaltlufthaushalts. Erhebliche Auswirkungen auf die überörtliche Klimasituation sind jedoch aufgrund der natürlichen Gegebenheiten, der Lage, der Größe des Gebiets und seiner Umgebung nicht zu erwarten, zumindest nicht unter Berücksichtigung der grünordnerischen und gestalterischen Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgelegt werden. Insgesamt ist eine **geringe** Beeinträchtigung des Schutzgutes wahrscheinlich.

- **Landschaft**

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

Bewertung / Bedeutung:

Die landschaftliche Gestaltung der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche innerhalb des Plangebietes ist nicht herausragend – gemäß Schutzgutekarte des LfU ist sie überwiegend als sehr gering (Wert 1 von 5) einzustufen. Auch befindet sich das Plangebiet in keiner exponierten Lage. Es sind Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung eingearbeitet, sodass sich die Gebäude in die Landschaft aufgrund ihrer Größe und weiterer Merkmale in das Gesamtbild einfügen. Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist in der Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, als **gering** zu werten.

- **biologischen Vielfalt**

Die biologische Vielfalt ist aufgrund der monotonen Habitatausstattung der vorkommenden Pflanzenarten sowie der intensiven Nutzung und Pflege innerhalb und in unmittelbarer Nähe der Baufläche als gering einzustufen. Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen sind unter Berücksichtigung der Verwendung von artenreichem und autochthonem Saat- und Pflanzgut sowie der geplanten Erhaltung des Gehölzbestands entlang der westlichen Grenze gemäß den Festsetzungen, als **gering** zu werten.

- **Wirkungsgefüge**

Die Schutzgutekarte des LfU zeigt im Geltungsbereich eine überwiegend sehr geringe Bedeutung (Wert 1 von 5). Es ist nicht zu erwarten, dass sich durch die Wechselwirkungen der einzelnen Belange des Umweltschutzes von den überwiegend als gering bis mittel bewertete Beeinträchtigungen, derart summieren, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Schutzgutes kommen wird. Dies gilt sofern die

⁵ BayKIS, Mittlere jährliche Niederschlagssumme, Datenstand 2019, aufgerufen am 27.10.2022

⁶ BayKIS, Jahresmitteltemperatur, Datenstand 2019, aufgerufen am 27.10.2022

entsprechenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, umgesetzt werden.

Somit sind erhebliche negative Wechselwirkungen unter den Belangen des Umweltschutzes auszuschließen.

Durch das Vorhaben sind folgende Schutzgüter mit hoher Bedeutung betroffen: Keine

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

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

3.2 Darstellung möglicher Auswirkungen, Ermittlung der Eingriffsschwere

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

- Stärke des Eingriffs: GRZ 0,8 somit hoch
Gewerbegebiet: gering
- Dauer des Eingriffs: permanent
- Reichweite der Wirkungen:
Im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzende Flächen
- Betroffenheit der Schutzgüter:
s.o.: gering bis mittel

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

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

4. Vermeidung von Beeinträchtigungen

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

Liste der im Bauleitplan vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen:

- Erhalt von Einzelbäume
- Anlage einer privaten Grünfläche
- Baumpflanzungen
- Durchlässige Beläge
- Nutzung von Regenwasser
- Verwendung von Oberboden
- Artenschutzrechtliche (CEF-)Maßnahmen

5. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Berechnungsformel zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

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

Anmerkungen:

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

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

Durch die in Kapitel 4 genannten Vermeidungsmaßnahmen, die die Beeinträchtigung folgender Schutzgüter verringert: Arten, Wasser, Boden kann ein Planungsfaktor von 10% abgezogen werden. Aufgrund der Abwendung von Beeinträchtigungen von fast allen Schutzgütern und der Qualität der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ist hier ein Abzug eines Planungsfaktors von 10 % gerechtfertigt.

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

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

Abbildung 5: vereinfachte Erfassung der Biotop- und Nutzungstypengruppen, Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, StMB (2021)

In Übereinstimmung mit den Vorgaben des Landratsamtes Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim (Stellungnahme vom 03.06.2025) wird bei der Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs die tatsächliche Wertigkeit des Biotoptyps gemäß der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugrunde gelegt. Eine pauschale Bewertung mit 3 Wertpunkten für Biotoptypen geringer Bedeutung – wie in oberer Abbildung aus dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ dargestellt – wird nicht angewendet.

Eingriff			* Fläche [m²]	[WP]	* GRZ (oder 1)	= Ausgleichsbedarf [WP]
[BNT]						
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit verämter Segetalvegetation	gering	2	6.102	12.204	0,8	9.763
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit verämter Segetalvegetation	gering	2	2.561			AUFWERTUNG (im Planungsfaktor berücksichtigt)
B311 Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten junge Ausprägung	gering	5	212			ERHALT
SUMME			8.875			9.763 WP
						9.763 WP
						Planungsfaktor -10%: -976 WP
						8.787 WP

Es „wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden“. Eine Abweichung vom Regelfall ist bei diesem Projekt nicht erkennbar.

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

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

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

- „ökologische Aufwertung für den Naturhaushalt und/oder eine Aufwertung für das Landschaftsbild
- Ausgleichsmaßnahmen beziehen sich auf die infolge des Eingriffs beeinträchtigten Funktionen (Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung müssen nicht die durch den Eingriff beeinträchtigten Funktionen der Schutzgüter wiederherstellen, sondern können diese auch durch andere Funktionen, die den beeinträchtigten möglichst nahekommen, ersetzen).
- Keine Betroffenheit agrarstruktureller Belange - wenn der Ausgleich eines Eingriffs nicht mehr als drei Hektar land- oder forstwirtschaftliche Fläche in Anspruch nimmt. (Übertrifft die Acker- und Grünlandzahl den Landkreisdurchschnitt, soll die Fläche nicht vorrangig für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden)
- eine oder mehrere kombinierte Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche sollen möglichst auf einer Fläche kompensiert werden, insbesondere bei erheblichen Umweltauswirkungen
- Zudem sollen zusammenhängende Gebiete für Ausgleichsmaßnahmen angestrebt und geeignete Ökokontoflächen möglichst verwendet werden.

Darüber hinaus sollen in das Ausgleichskonzept festgelegte Entwicklungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen für Schutzgebiete, Maßnahmen in Bewirtschaftungsplänen, Maßnahmen nach § 34 Abs. 5 und § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG sowie Maßnahmen in Maßnahmenprogrammen im Sinne des § 82 WHG einbezogen werden).

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

Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Ausweisung von externen Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt:

Eine Aufwertung kann durch folgende zu priorisierende Maßnahmen erfolgen:

- „durch Maßnahmen zur Entsiegelung oder
- durch sonstige Rückbaumaßnahmen,
- zur Wiedervernetzung von Lebensräumen,
- durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen) oder
- durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen
- zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen
- in Natura 2000-Gebieten nach § 32 BNatSchG, Naturschutzgebieten nach § 20 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG und in Biosphärenreservaten nach § 20 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen,
- auf Flächen im Sinn von § 9 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 Buchst. c BNatSchG (Gebiete, die im Landschaftsplan als Kulisse für mögliche Kompensationsflächen dargestellt sind),
- auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms gem. Art. 19 BayNatSchG,
- entlang oberirdischer Gewässer im Sinn des § 21 Abs. 5 BNatSchG und in strukturarmen Landschaftsräumen im Sinn des § 21 Abs. 6 BNatSchG, die der Biotopvernetzung dienen,
- in Wasserschutzgebieten nach § 51 Abs. 1 Satz 1 WHG und Überschwemmungsgebieten nach § 76 Abs. 1 WHG, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden

Maßgebend ist der Vergleich des Zustands der Ausgleichsfläche vor (Ausgangszustand) und 25 Jahre Entwicklungszeit nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Prognosezustand)“.

Folgende Abweichungen und Sonderfälle sind in der Berechnung grundsätzlich wie folgt zu berücksichtigen:

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

Abbildung 6: Abschlag Timelag, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB (2021)

Ermittlung Entsiegelungsfaktor	
Art der Entsiegelung (Ausgangszustand)	Entsiegelungs- faktor
Nebenflächen und Straßen mit ungebundener Befestigung, geschottert oder mit wasserdurchlässiger Pflasterdecke <i>Bsp.:</i> ■ befestigte Verkehrsfläche ■ befestigter Wirtschaftsweg ■ Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit hohem Versiegelungsgrad ■ versiegelte Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft ■ sonstige versiegelte Freiflächen	1,5
Asphaltierte oder betonierte Nebenflächen und Straßen <i>Bsp.:</i> ■ sonstige versiegelte Freifläche ■ versiegelte Verkehrsfläche ■ versiegelter Wirtschaftsweg	3

Abbildung 7: Zuschlag Entsiegelungsfaktor, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB (2021)

„Für [...] betroffene[...] geschützte[...] Biotope und deren Wiederherstellung und den Waldausgleich ist eine gesonderte Bilanzierung vorzunehmen“.

In der nachfolgenden Berechnung zum Ausgleich sind die o.g. Sonderfälle nicht relevant, weshalb hier weder Zu- noch Abschläge vorgenommen werden.

a) Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches

Ein interner Ausgleich ist nicht möglich.

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

Grünordnerische Maßnahmen auf privater Grundstücksfläche

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

- Ansaat von artenreichem Extensivgrünland auf privaten Grünflächen (50% Blumen/Kräuter, 50% Gräser) mit standortgerechtem und heimischem Saatgut. Bei mangelnder Verfügbarkeit des Saatguts ist die Ansaat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
 Pflege: 1-2 schürige Mahd
 Mahdverzicht zwischen Anfang März bis Mitte Juni.
 Verzicht auf Mulchen, Düngemittel, Herbizide und Pestizide.
- Erhalt der Gehölze und Baumgruppen an der westlichen Grenze der Fläche, sowie deren Sicherung im Bereich der Baustelle.
- Zur Entwicklung einer Streuobstwiese auf der südlichen Grünfläche sind 8 bodenständige, heimische Obstbäume (Hochstamm) gem. Artenliste Obstgehölze anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 Mindestqualität Bäume: H 3xv StU16-18
 Der Abstand der Obstbäume untereinander soll dabei ca. 10 m betragen.
- Strauchpflanzung entlang des Wirtschaftswegen Fl.St.-Nr. 175
 Autochthone Strauchpflanzung gem. Artenliste: Sträucher.
 Mindestqualität für Sträucher: Str. 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm
 Durchschnittliche Pflanzdichte: 1 Strauch je 1,5 qm
 Mindestens 1,0 m Abstand zum Wirtschaftsweg.
- Die Bepflanzungen sind spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen in der darauffolgenden Vegetationsperiode umzusetzen.
- Die festgesetzten Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten.
- Die Bäume und Gehölze sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzenliste

Unter folgenden Gehölzarten besteht u.a. Auswahl:

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur subsp. robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrieffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Liste mit einheimischen und standortgerechten Arten erweiterbar.

Sofern Bezugsmöglichkeiten gegeben sind und keine besonderen Standort- oder Gestaltungsanforderungen vorliegen, sind gebietseigene (autochthone) Sorten, Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1, Süddeutsches Hügel-Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken des Bundesamts für Naturschutz, zu verwenden.

Die Ansaat der Flächen muss mit standortgerechten Saatgutmischungen aus dem Herkunftsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland (autochthon) erfolgen.

Obstbaum-Hochstämme

<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus</i> (a.S.)	Winterapfel ‚Rheinischer Winterrambur‘
<i>Prunus avium</i> (a.S.)	Süßkirsche ‚Große Schwarze Knorpelkirsche‘
<i>Prunus domestica</i> subsp. <i>prisca</i>	Zibarte
<i>Pyrus communis</i> (a.S.)	Birne ‚Gute Luise‘

Liste ist erweiterbar mit Arten aus die Sortenliste: „Obstsortenliste zur Anlage von Streuobstwiesen im Landkreis Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim“ des Landratsamts Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim

Quelle: <https://www.kreis-neu.de/lebenslagen/landschaftspflegeverband/streuobstprojekt>

b) Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches

Auf die Flurstücke Nr. 124 der Gemarkung Schwebheim, Stadt Burgbernheim wird die geschilderte A_{CEF}-Maßnahme für die Wachtel durchgeführt. Die Fläche ergibt eine Gesamtsumme von 0,97 ha und wird von einer Ackerfläche zu einer Blühfläche mit angrenzendem selbstbegrünendem Brachestreifen (Verhältnis ca. 50:50) aufgewertet. Die Berechnung des Ausgleichs erfolgt in nachfolgender Tabelle:

Berechnungsformel Ausgleich:

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

Berechnung des externen Ausgleichs:

Maßnahmen [WP]				Ausgangszustand [WP]			Differenz [WP]	Fläche [m²]	= Umfang des Ausgleichs [WP]
A_{CEF}	A2 Ackerbrachen	gering	5	A11 Intensiv genutztes Ackerland	gering	2	3	4.879	14.637
A_{CEF}	G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	mittel	8	A11 Intensiv genutztes Ackerland	gering	2	6	4.879	29.274
									43.911 WP

[Restbedarf] 8.787 WP – [externer Ausgleich] 43.911 WP = - **35.124 WP**

Somit ist der Restbedarf von 8.787 WP durch die Maßnahme A_{CEF} vollständig kompensiert. Daraus generiert sich ein Wertpunkteüberschuss von 35.124 Wertpunkten. Eine Anrechnung im vorliegenden Fall ist nicht möglich, da die Aufwertung im Rahmen der artenschutzrechtlichen Verpflichtung erfolgt. Eine Überkompensation wird erreicht.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Durch die Planung wird das Bruthabitat eines im Rahmen der faunistischen Untersuchung⁷ erfassten Brutpaars der Wachtel beeinträchtigt. Um diese voraussichtliche Beeinträchtigung auszugleichen, ist eine vorgezogene Ausgleichsfläche im Umfeld des Baugebietes feldvogelfreundlich anzulegen (Maßnahme A_{CEF}). Diese wird auf dem Flurstück mit der Nummer 124 der Gemarkung Schwebheim, Stadt Burgbernheim erbracht. Von dieser Maßnahme profitieren weitere Feldvogelarten, wie die Feldlerche.

Die Kompensation des verlorenen Bruthabitats der Wachtel wird sich an den festgelegten Maßnahmen für die Feldlerche des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz orientiert⁸. Gemäß den Anforderungen des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz sind bestimmte Maßnahmen pro verlorenes Revier durchzuführen.

Im Rahmen dieses Planungsvorhabens sind pro Revier 1,0 ha Ausgleichsfläche durch Anlegen niedrigwüchsiger und nicht zu dicht stehender Blüh- und Brachestreifen zu schaffen. Eine Umsetzung in Teilflächen (mind. 0,2 ha) auf max. 3 ha verteilt ist möglich.

Die Anlage der Feldvogelfläche sollte den Grundsätzen zur Maßnahmenplanung und -umsetzung gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz 2023 entsprechen.

⁷ Faunistische Untersuchung, S. 7, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schwebheim Mitte“, Burgbernheim. Auktor Ingenieur GmbH, 08.01.2025

⁸ Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), München, 22.02.2023

Durch die Anlage von Blüh- und Brachestreifen (insgesamt 1,0 ha) wird sowohl für die Wachtel Lebensraum geschaffen als auch für anderen Arten, die in der Feldflur brüten oder Nahrung suchen. Die **A_{CEF}**-Maßnahme ist in ihrer Funktionsfähigkeit vor dem Eingriff herzustellen.

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gelten für die Flächen folgende Festsetzungen:

Kombination Blühfläche und Ackerbrache

- Blühfläche und Ackerbrache im Verhältnis 50:50
- Reduzierte Saatkichte (ca. 50-70% der regulären Menge)
- Regiosaatgut (UG 11)
- Erhalt von Rohbodenstandorten
- Mindestbreite der jeweiligen Streifen 10 m
- keine Mahd oder Bodenbearbeitung und kein Befahren zwischen dem 15.03. und 01.09.
- Verzicht auf Mulchen und Abfuhr des Mähgutes
- kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig.
- Pflege:
 - Blühstreifen: Neuanlage oder Mahd mind. alle 2 Jahre (mit Entfernung des Mahdguts).
 - Ackerbrache: Umbruch jährlich bis spätestens alle 3 Jahre.

7. Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen

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

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

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

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

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

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

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

9. Umsetzung und rechtliche Sicherung

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

Geplante Durchführung der Maßnahmen: CEF-Fläche vor dem Eingriff, grünordnerische Maßnahmen auf privater Grünfläche nach Abschluss der Bauarbeiten in der darauffolgenden Vegetationsperiode.

„Flächen, bzw. die jeweiligen Maßnahmen müssen so lange zur Verfügung stehen, solange die erheblichen Beeinträchtigungen des Eingriffes wirken. Der Unterhaltungszeitraum wird im Bebauungsplan festgelegt. Dabei wird unterschieden zwischen dem Zeitraum für die Maßnahmen zur Herstellung und Erreichung des Entwicklungsziels (Herstellungs- und Entwicklungspflege) und – soweit erforderlich – Maßnahmen zu dessen Aufrechterhaltung (Unterhaltungspflege). Die Festlegung des Zeitraums für die Herstellung, Entwicklung und Unterhaltung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach naturschutzfachlichen Kriterien unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit. Der Zeitraum darf in der Regel 25 Jahre nicht überschreiten“.

Angenommene Herstellungszeit: 1,5 Jahre

Angenommene Entwicklungszeit: 2 Jahre

Unterhaltungszeit: 15 Jahre

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

Eigentumsverhältnisse der Ausgleichsfläche: Im Eigentum der Stadt Burgbernheim (Fl.St.-Nr. 124)

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

10. Meldung zur Erfassung im Ökoflächenkataster / Überwachung

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

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

Durch das hier untersuchte Vorhaben sind allerdings keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

11. Zusammenfassung

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Bilanzierung:

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

Im Rahmen der Kompensationsberechnung gemäß Leitfaden „Eingriffs- und Ausgleichsregelung“ wurde für das Plangebiet ein Bedarf an Ausgleichsflächen von ca. **8.787 WP** errechnet.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden, durch Aufwertung gemäß o.g. Leitfaden und Biotopwertliste Bayern, außerhalb des Geltungsbereiches in der Stadt Burgbernheim bereitgestellt.

Durch die externe Ausgleichsflächen ergibt sich eine Aufwertung von 43.911 WP. Somit wird der Ausgleichbedarf auf der Gemarkung Schwebheim auf Flurnummer 124 durch Anlegen einer Feldvogelfläche bzw. die Aufwertung einer Ackerfläche (Maßnahme A_{CEF}) vollständig kompensiert. Daraus generiert sich ein Wertpunkteüberschuss von 35.124 Wertpunkten. Dieser Überschuss wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohngebiet Schwebheim“ berücksichtigt bzw. zur Verfügung gestellt.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich und berücksichtigt.
Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen somit sehr wahrscheinlich **nicht** ausgelöst.

Würzburg, 27.02.2025
geändert 31.07.2025

Bearbeitung: J. Hernandez

Geprüft: H. Horten

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Datenabfrage – Burgb23-0004, BPlan Schwebheim Mitte

Abfrage vom 10.09.2024	Bayernatlas Kategorie	Planungs-relevant	Informationen
	Geobasisdaten -Karten-blattschnitte		
X	Blattschnitt TK25		6528
	Planen und Bauen -Regio-nalplanung		
X	Punktuelle Festlegung Ver-kehr	/	
X	Trassenfestlegung Verkehr	/	
X	Biotopverbundsystem, Wan-derkorridore	/	
X	Trenngrün	/	
X	Lärmschutzbereich zur Len-kung der Bauleitplanung	/	
X	Landschaftliches Vorbe-haltsgebiet	/	
X	Vorbehaltsgebiet für Was-serverversorgung	/	
X	Vorranggebiet für Wasser-versorgung	/	
X	Vorranggebiet für Hochwas-serschutz	/	
X	Vorbehaltsgebiet für Boden-schätze	/	
X	Vorranggebiet für Boden-schätze	/	
X	Vorranggebiet für Windener-gienutzung	/	
X	Vorbehaltsgebiet für Wind-energienutzung	/	
X	Regionaler Grünzug	/	
	Planen und Bauen -Denk-maldaten		
X	Landschaftsprägendes Denkmal	/	
X	Ensemble	/	
X	Bodendenkmal	/	Angrenzend Bestattungsplatz des Endneolithikums (Nr. D-5-6528-0220)
X	Baudenkmal	/	
	Umwelt - Natur		
X	Naturwälder	/	
X	Vogelschutzgebiete	/	ca. 3 km nordwestl.: 6426-471 Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gaeulandschaft Noe Wuerzburg
X	Naturschutzgebiete	/	
X	Naturparke	/	ca. 3 km nördlich: NP-00014 Stei-gerwald

X	Ökoflächenkataster	/	ca. 300 m östlich: 35638, FlurbG: Flächen ohne naturschutzrechtliche Verpflichtung
X	Nationalparke	/	
X	Landschaftsschutzgebiete	/	ca. 2 km nördlich: LSG-00569.01 LSG innerhalb des Naturparks Steigerwald (ehemals Schutzzone)
X	Fauna-Flora-Habitat Gebiete	/	
X	Biosphärenreservate	/	
X	Biotopkartierung (Stadt)	/	
X	Biotopkartierung (Flachland)	/	ca. 600 m nordwestl.: 6528-0001-001 Altgras-Hecken-Komplex am Nordhang des Schwarzenbuchs nordwestlich von Schwebheim
Umwelt - Lärm			
X	Lärm an Hauptverkehrsstraßen – Pegelraster LDEN	/	
X	Lärm an Hauptverkehrsstraßen – Pegelraster LNight	/	
X	11.1.1.1 Lärm in Ballungsräumen - Schienenwege - Pegelraster LDEN	/	
X	11.1.1.2 Lärm in Ballungsräumen - Schienenwege - Pegelraster LNight	/	
X	11.1.1.3 Lärm in Ballungsräumen - Straßenverkehr - Pegelraster LDEN	/	
X	11.1.1.4 Lärm in Ballungsräumen - Straßenverkehr - Pegelraster LNight	/	
Umwelt - Wasser			
X	Einzugsgebiete der Wasserversorgung	/	
X	Gewässerstrukturkartierung der Fließgewässer	/	
X	Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände	/	
X	Heilquellenschutzgebiete in Bayern	/	
X	Trinkwasserschutzgebiete in Bayern	/	
X	Kommunale Kläranlage	/	

	Umwelt - Geologie/Boden		
X	Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25)		• Geologische Einheit: Myophorienschichten. Gesteinsbeschreibung: Ton-/Mergelstein • Bleiglanzbank (Untere Myophorienschichten). Gesteinsbeschreibung: Dolomit(mergel)stein
X	Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25)		• Veränderlich feste Gesteine mit ausgeprägt wasserlöslichen Gesteinen, teils mit Festgesteinen; Allgemeiner Baugrundhinweis: oberflächennah oft stark verwittert, dann wasserempfindlich, setzungs-/hebungsempfindlich, großräumige Senkungen möglich, Staunässe möglich, betonangreifendes Wasser möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar. • Überwiegend Festgesteine wechselnd mit veränderlich festen Gesteinen; Allgemeiner Baugrundhinweis oberflächennah z. T. stark verwittert, dann wasserempfindlich, z. T. setzungs-/hebungsempfindlich, z. T. Staunässe möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar
X	Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000		• 443a: Fast ausschließlich Pararendzina und kalkhaltiger Pelosol aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Mergelstein, selten Dolomitstein), gering verbreitet mit flacher Deckschicht aus (Carbonat-)Schluff bis Lehm • 443b: Fast ausschließlich (Para-)Rendzina aus Lehm bis Tongrus (Carbonatgestein) über Carbonatgestein • 442b: Fast ausschließlich Regosol und Pelosol aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein), gering verbreitet mit Deckschicht aus

			Schluff bis Lehm, verbreitet carbonathaltig im Untergrund
	Freizeit - Freizeit in Bayern		
X	Bayernnetz für Radler	/	
X	Radwege	/	Südl. auf Hauptstraße
X	Wanderwege	/	
	Naturgefahren - Hochwasser		
X	Wassersensibler Bereich	/	
X	Hochwassergefahrenflächen HQhäufig	/	
X	Hochwassergefahrenflächen HQ100	/	
X	Hochwassergefahrenflächen HQextrem	/	
	Naturgefahren - Georisiken		
X	GEORISK – Punktobjekte	/	
X	GEORISK – Anbruchbereiche	/	
X	GEORISK – Ablagerungsbereiche	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Steinschlag/Blockschlag mit Walddämpfung	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Steinschlag/Blockschlag ohne Walddämpfung und Felssturz	/	
X	Gefahrenhinweisbereich tiefeichende Rutschungen	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Rutschanfälligkeit	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche im Extremfall	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Erdfälle/Dolinen	/	
X	Gefahrenhinweisbereich großflächige Senkungsgebiete	/	
	Bayernatlas Plus – weitere Daten der BVV		
X	Bodenschätzung		LT6V 42/39
X	Tatsächliche Nutzung		Ackerland, Gehölz

Abfrage vom 10.09.2024	FinWeb Kategorie	Planungsrelevant	Informationen
	Arten und Biotopschutz - Wiesenbrüterkulisie		
X	Wiesenbrüterkulisie	/	ca. 500 m nördlich: 65280001 Rannachau bei Wiebelsheim
X	Feldvogelkulisie	/	
X	Bayernnetz Naturprojekte		532 Mittelwaldprojekt
X	ABSP-Punkte und Flächen	/	
	Vegetation; Naturräume		
X	Potentielle natürliche Vegetation		F3b Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit Flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald
X	Vorkommensgebiete gebietseigene Gehölze		5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken
X	Ursprungsgebiete gebiets-eigenes Saatgut		11 Südwestdeutsches Bergland
X	Naturräumliche Gliederung		D56 Mainfränkische Platten, 137-A Steigerwaldvorland
	Forst		
X	Waldfunktionskarte		Westl. d. Biotops Körperschaftswald
	Geologie, Boden, Relief		
X	Moorbodenkarte	/	
	Wasser		
X	Gewässerrandstreifen -stehende Gewässer	/	
X	Gewässerrandstreifen -Fließgewässer	/	
	Verkehr		
X	Unzerschnittene verkehrs-arme Räume		E
	Kartengitter		
X	Kartengitter TK25-Quadranten		6528-1

Abfrage vom 10.09.2024	ABuDIS 3.0	Planungsrelevant	Informationen
X	Stadt Burgbernheim	/	/

Abfrage vom 10.09.2024	BayKis	Planungsrelevant	Informationen
X	Jahresmitteltemperatur		8-10°C
X	Mittlere jährliche Niederschlagssummen		600-800 mm

Abfrage vom 10.09.2024	Regierung von Unterfranken Schutzgutkarte	Planungsrelevant	Informationen
X			überwiegend sehr gering (Wert 1 von 5)

Abfrage 10.09.2024	vom	Landschaftsbildbewertung LFU	Planungsrelevant	Informationen
X		Landschaftsbild		überwiegend mittel (Wert 3 von 5)
X		Erholungsfunktion		mittlere Erholungswirk- samkeit (Wert 2 von 3)