Markt Schneeberg
Landkreis Miltenberg

Änderung des Flächennutzungsplans

IM BEREICH ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„Östlich der Zittenfeldener Straße“

UMWELTBERICHT

Kaisermantel (*Argynnis paphia*)

Auftraggeber:
Markt Schneeberg
Vertreten durch 1. Bürgermeister Herrn Kurt Repp
Amorbacher Straße 1, 63936 Schneeberg

Bearbeitung:

MAIER LANDSCHAFTSPLANUNG FREIRAUMPLANUNG GARTENGESTALTUNG LANDPLAN

Michael Maier, Landschaftsarchitekt, Swantje Krebs, M. Sc. Biowissenschaften
Bürgermeister-Fröber-Weg 4, 97892 Kreuzwertheim
Tel. 09342 915582, **E-Mail** info@maierlandplan.de

Erstellt: 16. Dezember 2024
Ergänzt: 21.05.25

Inhaltsverzeichnis:

1. Einleitung 4
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Flächennutzungsplanes 4
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung 5
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen – Prognose bei Durchführung der Planung 6
2.1 Schutzgut Boden (Naturraum und Geologie) 6
2.1.1 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen 7
2.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser 7
2.2.1 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen 7
2.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene 7
2.3.1 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen 8
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität) 8
2.4.1 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen 10
2.5 Schutzgut Landschaft 10
2.5.1 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen 10
2.6 Schutzgut Mensch 10
2.6.1 Immissionsschutz 10
2.6.2 Erholungseignung 10
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 10
2.8 Zusammenfassende Konfliktanalyse 11
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 12
3.1 Schutzgut Boden 12
3.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser 12
3.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene 12
3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen 12
3.5 Schutzgut Landschaftsbild 12
3.6 Schutzgut Mensch / Immissionsschutz 12
3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 12
4. Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) 13
4.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter 13
4.1.1 Schutzgut Boden 13
4.1.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser 13
4.1.3 Schutzgut Klima / Lufthygiene 13
4.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen 13
4.1.5 Schutzgut Landschaftsbild 14
4.1.6 Schutzgut Mensch 14
4.1.6.1 Immissionsschutz 14
4.1.6.2 Erholungseignung 14
4.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 14
4.2 Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF / FSC-Maßnahmen für die Fauna 14
4.3 Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Ausgleichsflächen 14

4.4 Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Eingrünungsmaßnahmen 15
5. Alternative Planungsmöglichkeiten.....16
6. Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten 17
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....18
8. Zusammenfassende Erklärung 19

1. EINLEITUNG

Der Markt Schneeberg hat in der Sitzung vom 27.11.2019 die Aufstellung / Erweiterung des Bebauungsplans „Östlich der Zittenfeldener Straße“ beschlossen. Ein weiteres Baurecht für ein Wohngebäude soll geschaffen werden. Die Erweiterung betrifft die Fl.-Nr. 6295, 6296 (Teilfläche) und 6300/1 (Teilfläche). Den dazugehörigen Umweltbericht mit integrierter Grünordnung erstellt das Landschaftsarchitekturbüro MaierLandplan. In diesem Umweltbericht werden die Schutzgüter abgearbeitet und die Auswirkungen des Vorhabens beim Eingriff in die Natur und Landschaft und die nötigen Maßnahmen zur Kompensation dokumentiert und festgelegt.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Flächennutzungsplanes

Die zukünftige Bebauung dient der Schaffung eines weiteren Baurechtes und somit der Deckung des Wohnbedarfs. Weiterhin trägt die Bebauung zu einer sinnvollen Ortsabrundung bei. Das Grundstück Fl.-Nr. 6295 und 6296 (Teilfläche) werden als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen. Die Fl.-Nr. 6300/1 wird nicht bebaut, da die Eigentümer keine Bebauung wünschen. Daher wird dieses Grundstück als Grünfläche ausgewiesen.
Das Plangebiet befindet sich südlich im Landkreis Miltenberg im Süden des Marktes Schneeberg. Südöstlich des Plangebietes befindet sich der Ortsteil Hambrunn. Westlich des Marktes Schneeberg verläuft die Morre. Insgesamt beträgt das Plangebiet 1.404 m² und betrifft die Fl.-Nr. 6295, 6296 (Teilfläche) und 6300/1 (Teilfläche) (Abb. 1).
Im Flächennutzungsplan des Marktes Schneeberg ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan muss geändert werden und die überplante Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen.

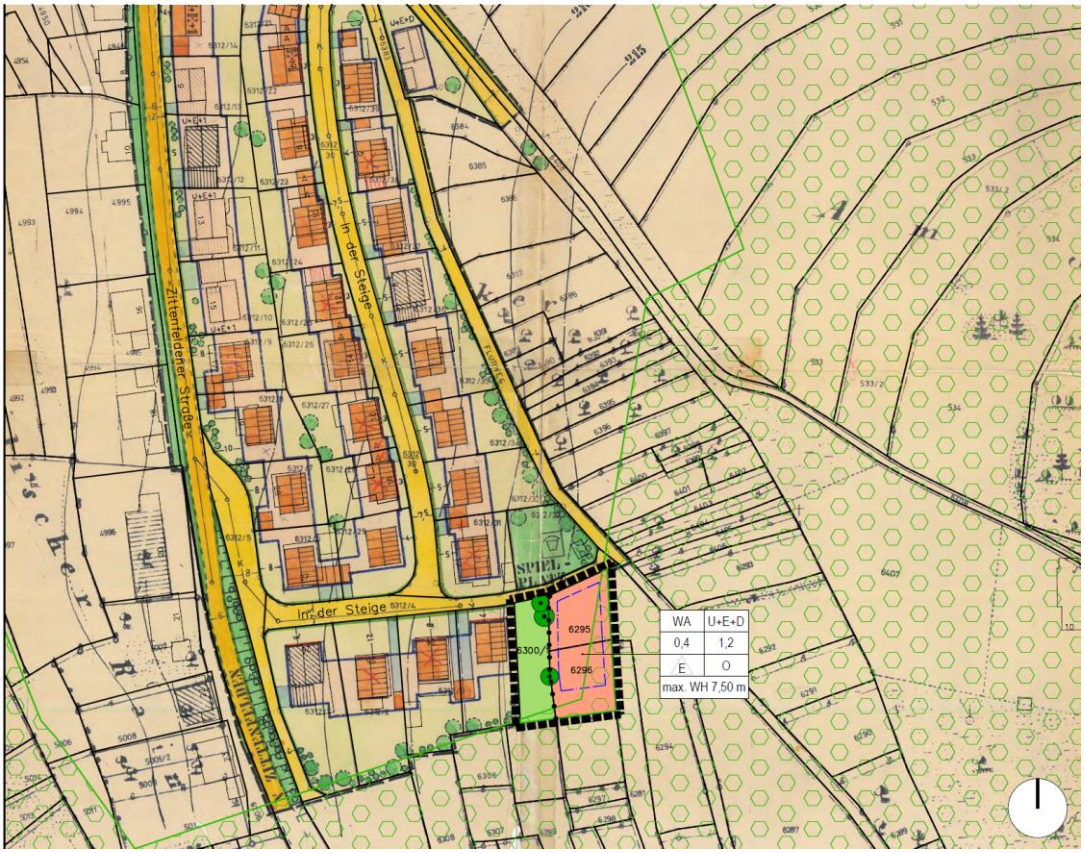

Abbildung 1 Erweiterung des Bebauungsplanes „Östlich der Zittenfeldener Straße“, Maßstab 1:1000 (INGENIEURBÜRO Bernd Eilbacher, Miltenberg, 30.09.21, Ergänzt 11.04.23)

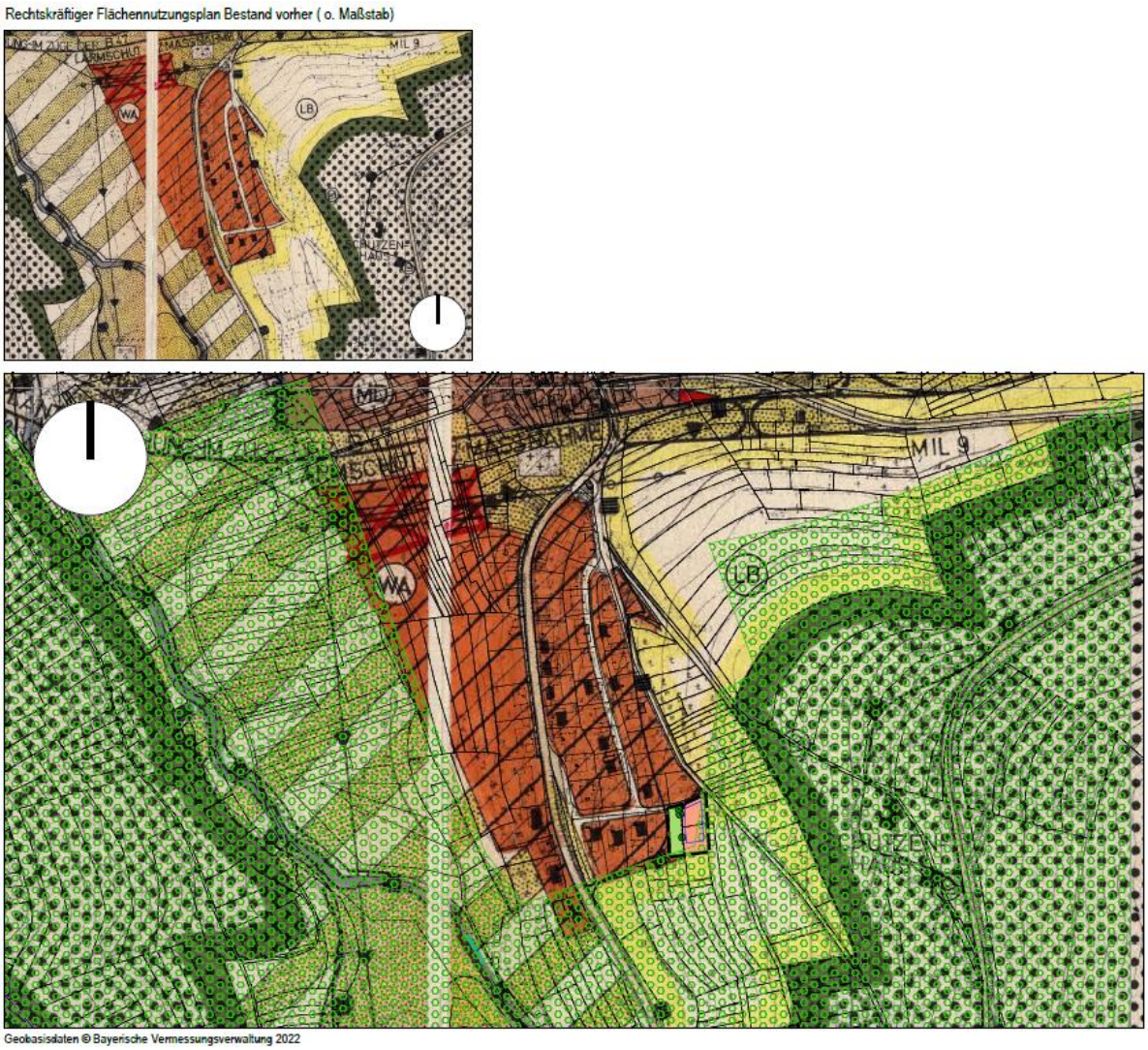

Abbildung 2 Änderung des Flächennutzungsplans, obere Abbildung alter Flächennutzungsplan, untere Abbildung neuer Flächennutzungsplan (INGENIEURBÜRO Bernd Eilbacher, Miltenberg, 30.09.21, Ergänzt 11.04.23)

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Rechtsgrundlage für den Flächennutzungsplan bildet das Baugesetzbuch (BauGB), hier speziell § 5 (2) Nr. 10, wonach Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzulegen sind.
Die Grünordnungsplanung umfasst eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung europäischer Vogelarten sowie der Arten des Anhanges IV FFH- Richtlinie und weiterer streng geschützter Arten. Für die Erarbeitung der Umweltprüfung ist § 2 Absatz 4 BauGB maßgebend. Weiterhin relevant sind die §§ 1, 2a BauGB, die Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB. Hier wird definiert, wie in Zukunft die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden sollen. Bei der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden Pflanzen- und Tierarten nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG BayNatSchG untersucht. Die Grünordnungsplanung und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) werden auf Ebene des Bebauungsplanes abgehandelt. Ebenso die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen und detaillierte Aussagen zu den Schutzgütern. Für den Bebauungsplan wurde parallel ein Umweltbericht erstellt.

2. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN – PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Süden des Landkreises Miltenberg südlich in Schneeberg am Ortsausgang an der Straße „In der Steige“. Aus Sicht des Naturschutzes erfolgt durch die Bebauung ein Eingriff in die Natur und Landschaft. Im Umfeld befinden sich Wohnbebauung, Grünland, Hecken und Wald Ackerflächen und ein bereits kartiertes Biotop (Streuobst-Gebüsch-Hang S Schneeberg W „Stutz“). Das Vorhaben stellt einen zeitlich unbegrenzten Eingriff in die Natur- und Landschaft dar. Um die Umweltauswirkungen des geplanten Allgemeinen Wohngebietes beurteilen zu können, werden im folgenden Bestand, Planung und Umweltauswirkungen beschrieben.

Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

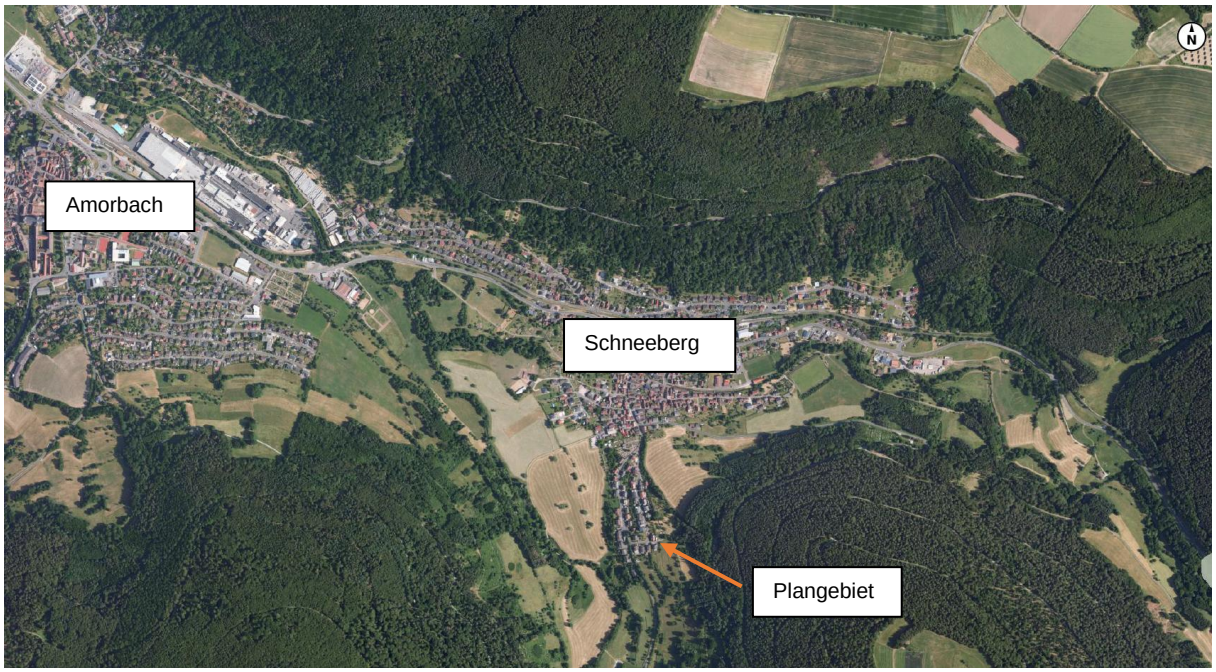

Abbildung 3 Lage im Raum - Das Plangebiet südlich im Markt Schneeberg Maßstab 1:10.000 (Geoportal Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, 20.11.24).

2.1 Schutzgut Boden (Naturraum und Geologie)

Bestandsaufnahme / Beschreibung: Naturräumlich gesehen befindet sich Schneeberg in der Haupteinheit Odenwald, Spessart und Südrhön, Untereinheiten Talhänge des Mains und seiner Zuflüsse. Die Großlandschaft ist Südwestliches Mittelgebirge / Stufenland. Die geologische Einheit ist Unterer Buntsandstein und das Gestein besteht aus fein- bis grobkörnigem Sandstein, Gerölle führend rotbraun, blassrotbraun, blassrot, hellgrau, rotgrau, gebankt bis dickbankig. Weiterhin zum Teil verkieselt, Feldspat führend, zum Teil Tonschluffsteinklasten führend und mit rotbraunen Tonschluffsteinlagen. Der Boden ist fast ausschließlich Braunerde und podsolige Braunerde, selten mit Podsol-Braunerde aus grusführendem Sand bis Grussand (Sandstein), verbreitet über Sandstein.

Bewertung / Auswirkungen: Böden haben viele ökologische Funktionen. Sie dienen beispielsweise Bodenorganismen als Lebensgrundlage mit ihren Stoffkreisläufen oder aber speichern Wasser und filtern Stoffe. Zum Schutz des Bodens wird auf Flächenversiegelung und der Sicherung der ökologischen Funktionen geachtet. Der Boden im Plangebiet ist durch die

extensive Grünlandnutzung kaum vorbelastet. Mit der Umsetzung des Plangebietes finden Flächenversiegelungen statt. Ferner kann es während der Bauphase vorkommen, dass Betriebsstoffe und Schmiermittel durch Baumaschinen / Fahrzeuge in die Umwelt gelangen.
Ergebnis: Aufgrund des Eingriffes sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.1.1 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

- Erhalt des Oberbodens
- Widerverwendung des Oberbodens
- Es ist darauf zu achten, dass keine umweltgefährdenden Stoffe in die Umwelt gelangen (Maschinen, Baustoffe, etc.)

2.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Bestandsaufnahme / Beschreibung: Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion Bayerischer Untermain und liegt ca. 200 m entfernt von der Saubach Morre. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.
Bewertung / Auswirkungen: Mit der Erstellung des Gebäudes und deren Erschließung werden Flächen versiegelt. Bei der zusätzlichen Versiegelung reduzieren sich die Versickerungsmöglichkeiten weiter. Es ist von einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss auszugehen, was wiederum zu einer Minderung der Grundwasserneubildung in diesem Bereich führt.
Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern, alternativ ist das Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln und zur Bewässerung oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) zu nutzen. Der Überlauf kann an dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt werden. Kanalnetz angeschlossen werden. Auf Flachdächern und flach geneigten Dächern ist eine Dachbegrünung anzustreben, um eine gezielte Retention für einen Teil des Oberflächenwassers zu erreichen und so den Abfluss zurückzuhalten bzw. zu verlangsamen. Bei Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine umweltgefährdenden Stoffe oder andere Verschmutzungen in das Grundwasser gelangen.
Ergebnis: Aufgrund der Bebauung sind Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.2.1 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

- Minimierung der Versiegelung, versickerungsfähige Beläge
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vor Ort.
- Das anfallende Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden oder in einer Zisterne aufgefangen werden. Der Zisternenüberlauf kann dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt werden. Bei Versickerung auf dem Grundstück dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt sein.
- Es ist darauf zu achten, dass keine umweltgefährdenden Stoffe in die Umwelt gelangen.
- Dachbegrünung auf Flachdächern und flach geneigten Dächern.

2.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Bestandsaufnahme / Beschreibung: Das Planungsgebiet befindet sich in der Klimaregion Mainregion und weist ein gemäßigt ozeanisches Klima auf. Der Jahresniederschlag beträgt im Mittelwert 710 mm mit einem Trend von 2% nach oben. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8 - 9˚C mit einem Trend von 1,8 °C nach oben. (Klima-Faktenblätter Bayern und Mainregion, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2021)

Bewertung / Auswirkungen: Die künftige Bebauung wird das Mikroklima ändern, da versiegelte Flächen sich mehr erwärmen als offenporige. Um auf die zunehmende Klimaerwärmung zu reagieren sollten jedoch zusätzliche Gehölze und für die Gebäude mit Flachdach und flach geneigten Dächern eine Dachbegrünung vorgesehen werden.
Ergebnis: Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3.1 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

- Unnötige Emissionen vermeiden
- Minimierung der Versiegelung
- Dachbegrünung auf Flachdächern und flach geneigten Dächern.
- Erhalt und Förderung der vorhandenen Begrünung.
- Das Planungsgebiet ist einzugrünen um die Kleinklimatischen Auswirkungen möglichst gering zu halten.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Bestandsaufnahme / Beschreibung: Das Plangebiet besteht aus einer extensiv genutzten Wiese auf einem Westhang am Bebauungsrand von Schneeberg und einer Gehölzfläche. Bebaut werden sollen nur die Fl.-Nr. 6295 und 6296, Gemarkung Schneeberg. Die Gehölzfläche Fl.-Nr. 6300/1 soll in ihrem jetzigen Zustand bleiben.
Aus Artenschutzrechtlicher Beurteilung (ASB) (M. Stüben, 2021)
Das Plangebiet und der Umgriff wurden am 10.5.21 von Herrn Stüben begangen. Es wurden zu erhaltene Obstbäume untersucht, um mögliche Störungen, Verletzungen oder Tötungen streng geschützter Arten, wie bspw. Steinkauz, Fledermäuse, durch die geplanten Baumaßnahmen auszuschließen. Die vorkommenden Höhlen in den Obstbäumen sind nicht geeignet für den Steinkauz. Das Plangebiet wird möglichweise durch Fledermäuse zur Jagd genutzt. Weiterhin wurde das Extensivgrünland auf Futterpflanzen (Ampfer, Großer Wiesenknopf, Thymian) potentiell vorkommender planungsrelevanter Falter (Großer Feuerfalter, Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Thymian-Ameisenbläuling) untersucht. Es wurden keine Futterpflanzen planungsrelevanter Falter nachgewiesen. Weiterhin wurde der besonders geschützte Knöllchensteinbrech gefunden. Hinsichtlich der betroffenen Tier- und Pflanzenarten wurden Maßnahmen festgelegt. Die detaillierten Erläuterungen und Maßnahmen sind der ASB zu entnehmen.
Unterlagen Biotopkartierung „Magere Flachland-Mähwiesen“, Geschütztes Grünland nach BNatSchG § 30 und BayNatSchG § 23
Aus den Unterlagen der uNB LRA Miltenberg (Stellungnahme 01.07.23, Anlage Biotopkartierung Abb. 3) geht eine Teilfläche des Plangebietes Fl.-Nr. 6295, 6296 nach § 30 Abs. 2 BNatSchG als gesetzlich geschütztes Biotop (Magere Flachland-Mähwiese) hervor. Durch die Überbauung wird das Biotop zerstört. Alternative Flächen zur Wohnbebauung wurden dahingehend überprüft. Es ergeben sich keine weiteren Alternativen. In Ausnahmefällen kann eine Ausnahmegenehmigung bei der uNB beantragt werden, wenn das geschützte Grünland als gleichartiges Biotop ausgeglichen werden kann. Die Teilfläche wird auf benachbarten Grundstücken 1:1 ausgeglichen. Die Flächen werden vom Bauherrn bereitgestellt.

Abbildung 4 Plangebiet mit in rot markiert: gesetzlich geschütztem Biotop „Magere Flachland Mähwiese“. (Anlage Stellungnahme LRA Miltenberg 01.07.23).

Bewertung / Auswirkungen: Die Planungsfläche und der direkte Umgriff wurden begutachtet. Mit Überbauung von offenem Boden geht Lebensraum für Flora und Fauna verloren, ein Ausweichen in angrenzende Bereiche ist jedoch möglich. Der Verlust von Grünflächen führt zur Reduzierung des derzeitigen Lebensraumangebotes. Auch hier ist ein kurzfristiges Ausweichen in benachbarte Bereiche möglich. Mit der Schaffung von neuen Strukturen wird ein Ausgleich für den Flächen- und Biotopverlust geschaffen. Die Strukturvielfalt wird erweitert. Wichtig ist auch hier darauf hinzuweisen, dass die Flächen im Umgriff zukünftig nicht großflächig überbaut werden, sodass wichtige Grünlandflächen als Teillebensräume erhalten bleiben. Durch Schaffung von neuen Teillebensräumen ist mit einer ökologischen Aufwertung in der Landschaft zu rechnen.
Ergebnis: Die betroffenen Flächen sind als Lebensraum für Tiere und Pflanzen von Bedeutung. Mit der Schaffung von entsprechenden Strukturen im gleichen Naturraum bzw. in unmittelbarer Nähe kann ein Ausgleich für den Flächen- und Biotopverlust geschaffen werden, die Strukturvielfalt bleibt erhalten bzw. wird erhöht. Mit den umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen sind Umweltauswirkungen auf die Biodiversität von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Die ***potentielle natürliche Vegetation*** im Plangebiet typischer Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald. Die Vegetation setzt sich hauptsächlich aus Buchen zusammen. Die Strauchschicht ist nur fragmentarisch ausgebildet vor allem aus Buchenverjüngung. Die arten- und individuenarme Krautschicht besteht zumeist aus säuretoleranten Arten. In feuchten Übergangsbereichen zum Pfeifengras-(Buchen-)Stileichenwald, den offeneren Lichtbereichen, ist der Bestand individuen- und artenreicher. (FIN-Web, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns, Erläuterungen zur Übersichtskarte 1:500.000, 2012). Die Potentielle Natürliche Vegetationsgesellschaft als diejenige Pflanzengesellschaft, die sich bei Nutzungsaufgabe aufgrund der natürlichen Vegetationsentwicklung als Klimaxstadium einstellen würde; sie gibt Hinweise auf die standortgerechte Auswahl von Gehölzen bei Pflanzmaßnahmen.
Zusätzlich zu dieser Beschreibung wurde eine **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung europäischer Vogelarten sowie der Arten des Anhanges IV FFH- Richtlinie** und von Arten,

die nach nationalem Recht streng geschützt sind, ausgeführt. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (ASB, M. Stüben, 20.08.2021) wurde eine Worst-Case Betrachtung für Brutvögel und Reptilien ergänzt.

2.4.1 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

- Schaffung von neuen Teillebensräumen
- Eingrünung des Planungsgebietes
- Anlage eines artenreichen Grünlandes in der Nähe des Plangebietes
- Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden (Hessisches Bergland, UG 21)
- Pflege / Kontrolle der Flächenentwicklung um ggf. das Biotopmanagement anzupassen

2.5 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme / Beschreibung: Das Landschaftsbild ist aufgrund seines Wertes und als Lebensgrundlage in seiner Erholung für den Menschen dauerhaft sicherzustellen. Wichtig sind hierbei die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur und Landschaft (Vegetation, Gewässer, Nutzung, etc.) unter räumlichen (Sichtweite, etc.) und zeitlichen (Jahreszeit, etc.) Faktoren. Das Planungsgebiet befindet sich am Ortsrand, ist aber dennoch zumindest teilweise von Bebauung umgeben. Weiterhin befinden sich Wohnbebauung, Wald- und Grünflächen (Extensivgrünland) um das Plangebiet.
Bewertung / Auswirkungen: Ein harmonisches Landschafts- und Ortsbild ist entscheidend für das Landschaftserlebnis, den Erholungswert und damit die visuelle Empfindlichkeit einer Landschaft. Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung beeinträchtigt. Die Unbebautheit der Landschaft geht verloren. Das Gebiet ist einzugrünen um eine gute Ortsabrundung zu erhalten.
Ergebnis: Mit der Bebauung sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

2.5.1 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

- Erhalt der vorhandenen Gehölze.
- Einbindung in die Landschaft durch Eingrünung.
- Dachbegrünung auf Flachdächern und flach geneigten Dächern.

2.6 Schutzgut Mensch

2.6.1 Immissionsschutz

Bestandsaufnahme / Beschreibung: Das Plangebiet befindet sich am Rand der Wohnbebauung von Schneeberg und ist weiterhin umgeben von Grünland und Wald. Die Zufahrt erfolgt über die Straße „In der Steige".
Bewertung / Auswirkungen: Mit der Erstellung des Bebauungsplanes ist von einer temporären Erhöhung der Lärmimmissionen auszugehen. Nach Fertigstellung ist mit keinem Lärmaufkommen, ausgenommen die Bewohner der Wohnbebauung.
Ergebnis: Es ergeben sich keine Konflikte mit dem Schutzgut Mensch. Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

2.6.2 Erholungseignung

Für die Erholungseignung des Menschen gilt das gleiche wie beim Immissionsschutz.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme / Beschreibung: Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

2.8 Zusammenfassende Konfliktanalyse

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Bereich ausgewählt, welcher aus Gehölzbereich und Grünland besteht und damit Teillebensräume für Fauna und Flora beinhaltet. Die vorgesehene Bebauung stellt einen Eingriff in die Natur- und Landschaft dar, dieser ist allerdings mit entsprechenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die Konfliktanalyse zeigt die Beeinträchtigungen bzw. Konflikte durch die Bebauung. Eine Gesamtbeurteilung führt die Tabelle 1 auf.

Tabelle 1 Zusammenfassende Konfliktanalyse der Schutzgüter.

Schutzgut	Art des Eingriffs	Konfliktgrad	Unvermeidbare Beeinträchtigung ausgleichbar	Landschaftspflegerische Maßnahmen	Begründung
Boden	Flächeninanspruchnahme durch Überbauung / Versiegelung	mittel	nein, nur im Umfeld	Schutz und Wiederverwendung des Oberbodens	Erhalt des Oberbodens
Wasser	Flächeninanspruchnahme durch Überbauung / Versiegelung	mittel	ja	Versickerung auf dem Grundstück, ggf. Zisterne	Regenwasserabfluss verlangsamen
Klima / Luft	Beeinflussung des Kleinklimas	gering	ja	Erhalt von Gehölzen im direkten Umfeld, Eingrünung	Kleinklimatischer Einfluss auf Frischluftversorgung und Luftqualität
Flora / Fauna	Verlust von Grünflächen	mittel	nein, nur im Umfeld	Schaffung von Lebensräumen im direkten Umfeld, Anlage eines artenreichen Grünlandes im direkten Umfeld	Ausgleich für Flächenverlust, Erhöhung der Strukturvielfalt, ökologische Aufwertung
Landschaftsbild	Bebauung	gering	ja	Erhalt von Gehölzen im direkten Umfeld, Eingrünung	Einbindung, Abschirmung der Baulichkeiten
Mensch	Erholungseignung	gering	ja	Erhalt von Gehölzen im direkten Umfeld, Eingrünung	Harmonische Einbindung der Baulichkeiten, Schutz Verblendung
Kultur und Sachgüter	Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.	-	-	-	-

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

3.1 Schutzgut Boden

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanung ist davon auszugehen, dass die Flächen wie bisher genutzt würden. Die Ackerfläche bliebe erhalten. Die Bodenstruktur und das Bodenleben würden nicht zusätzlich beeinträchtigt. Für die Überbauung des geschützten Grünlandes („Magere Flachland-Mähwiesen“) ist ein Ausgleich vorzusehen.

3.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Ohne zusätzliche Bebauung der Flächen bliebe die Versiegelung der Fläche aus. Versickerungsflächen für Oberflächenwasser und die damit verbundene Zuführung zum Grundwasser bliebe im derzeitigen Zustand erhalten.

3.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Ohne Bebauung und den damit verbundenen kleinflächig erhöhten Lufttemperaturen bliebe das Kleinklima in seiner jetzigen Form erhalten.

3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bliebe die Fläche im derzeitigen Zustand erhalten, würden die Strukturen weiterhin potentielle Teillebensräume darstellen, es würde aber auch keine Erhöhung der Strukturvielfalt durch die Anlage der Ausgleichsfläche stattfinden.

3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Würden die Flächen keiner Umnutzung unterliegen, bliebe das Landschaftsbild in seiner jetzigen Form erhalten.

3.6 Schutzgut Mensch / Immissionsschutz

Ohne die Bebauung würde die Erholungseignung annähernd gleichbleiben. Das zusätzliche Lärmaufkommen wäre ohne Bebauung nicht vorhanden.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Bebauung hat keinen Einfluss auf Kultur- oder Sachgüter.

4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (EINSCHL. DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG)

Die Auswirkungen, die durch das zukünftige Planungsgebiet entstehen bzw. die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch umsichtige Planung und die Berücksichtigung von Fauna und Flora bei der Umsetzung der Bebauung weitgehend vermieden bzw. gemindert. Das Planungsgebiet ist einzugrünen. Durch die landschaftspflegerischen Maßnahmen wird die Strukturvielfalt im Planungsgebiet erhöht und damit der Lebensraum für Fauna und Flora bereichert, was zu einer ökologischen Aufwertung des Gebietes führt.

Im Anschluss an die Baumaßnahmen sind alle Bauteile, Maschinen, Sicherungen (Bauzaun) der Nebenflächen etc. restlos und unverzüglich zu entfernen.

Für die Maßnahmenplanung gelten folgende Ziele:

- Vermeidung einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft so weit wie möglich
- Durchführung von Minimierungsmaßnahmen
- Schaffung von Ersatzlebensräumen
- Ausgleich der Eingriffswirkung
- Festsetzung von landschaftspflegerischen Maßnahmen

Hinweis:
Alle Maßnahmen sind im beiliegenden Grünordnungsplan / Bebauungsplan dargestellt und festgelegt.

4.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

4.1.1 Schutzgut Boden

Oberboden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu sichern und wieder zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern (siehe DIN 18915). Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen (siehe DIN 18917).
Grundsätzlich ist zum Erhalt des Bodenlebens der Versiegelungsgrad innerhalb des Grundstückes zu minimieren. Die Bodenfunktionen sind weitestgehend zu erhalten.

4.1.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereiches zu minimieren. Das anfallende Niederschlagswasser ist über das Grundstück zu versickern. Der Überlauf kann dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt werden. Ferner darf der Oberflächenabfluss nicht zu Ungunsten umliegender Flächen abgeführt werden.

4.1.3 Schutzgut Klima / Lufthygiene

Zur Minderung der Sonneneinstrahlung bzw. der Wärmespeicherung werden Gehölzstrukturen gepflanzt und vorhandene Grünstrukturen erhalten und gepflegt.

4.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für den Bebauungsplan wird weiterhin festgesetzt:
Der angrenzenden Gehölzbereich ist durch einen 2 m hohen Lattenzaun zu schützen. Auch die angrenzenden Grundstücke mit dem Biotop „Magere Flachland-Mähwiesen“ dürfen weder befahren noch als Lagerfläche, auch nicht kurzzeitig, genutzt werden.

Hinweis zur Erstellung des Lattenzaunes
Der optimalste Schutz von Bäumen und Sträuchern ist es ein ausreichender Abstand zu diesen einzuhalten. Hierfür ist der Kronenbereich, möglichst zuzüglich 1,5 m zu allen Seiten, einzuhalten. Um dies zu gewährleisten, ist dieser Bereich durch einen stabilen Zaun vor den Auswirkungen der Baumaßnahmen zu schützen. Der Zaun hat eine Mindesthöhe von 2,00 m, mindestens 8 Querriegel aus Brettern (Mindestbreite 10 cm) und ist ortsfest zu installieren. So werden der Wurzelbereich und Baumstämme bzw. Gehölze wirksam geschützt.
Nähere Informationen unter: www.galk.de (Baumschutz auf Baustellen).
Fledermaus und Insekten schonende Beleuchtung
Für die Beleuchtung ist eine Fledermaus und Insekten schonende Beleuchtung vorzusehen. Die Beleuchtung ist möglichst gering zu halten um einer Lichtverschmutzung entgegenzuwirken und eventuelle Jaghabitate zu erhalten und so wenig wie möglich die Tier- und Pflanzenwelt zu irritieren. Außerdem sind insekten- und fledermausschonende Lampen mit warmweißem Licht mit 1800-3000 K zu verwenden. Nachts ist die Beleuchtung auszuschalten um Tiere und Pflanzen nicht zu irritieren.
Einfriedungen
Bei Einfriedungen durch einen Zaun ist darauf zu achten, dass die Durchgängigkeit für Kleinsäuger, Vögel, etc. besteht.
Eingrünung
Das Planungsgebiet ist einzugrünen.

4.1.5 Schutzgut Landschaftsbild
Das Baugebiet wird zur Einbindung in die Landschaft durch eine Streuobstwiese eingegrünt.

4.1.6 Schutzgut Mensch
4.1.6.1 Immissionsschutz
Die Lärmimmissionen sind von temporärer Bedeutung und beeinflussen das Schutzgut Mensch nur während der Bauphase.

4.1.6.2 Erholungseignung
Die Erholungseignung wird nicht wesentlich beeinträchtigt. Hierzu trägt die geplante Bepflanzung (Streuobstwiese) für das Baugebiet bei.

4.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Die Bebauung hat keinen Einfluss auf Kultur- oder Sachgüter. Es sind keine vorhanden.

4.2 Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF / FSC-Maßnahmen für die Fauna
Es sind keine CEF-Maßnahmen laut ASB M. Stüben nötig. FCS-Maßnahmen müssen nicht im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen. Jagdhabitate für Fledermäuse und Vögel werden insoweit optimiert, da das Baugebiet eingegrünt wird und somit zusätzliche Strukturen geschaffen werden.

4.3 Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Ausgleichsflächen
Zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen von Erschließung sowie Bebauung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild stellt der Vorhabensträger Flächen zur Verfügung. Diese Bereiche werden bezeichnet als "Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft". Es wurden Maßnahmen festgelegt, um damit die

nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, sowie ihre Wechselbeziehungen nach § 1a BauGB, zu kompensieren. Zum Ausgleich der Eingriffsfläche werden 11.340 Wertpunkte und 945 m² für das geschützte Grünland im Plangebiet benötigt. Diese werden auf den Fl.-Nr. 6297, 6298, 6279 (Teilfläche), 6280 (Teilfläche), ausgeglichen. Als Ausgleichsflächen herangezogen werden Fl.-Nr. 6297, 6298, 6279 (Teilfläche) und 6280 (Teilfläche) Gemarkung Schneeberg. Hier werden 6.000 WP generiert. Weiterhin werden 5.120 WP auf den Fl.-Nr. 6033, 6034, Gemarkung Schneeberg, generiert. Nach der Aufwertung der Flächen bleiben jedoch 220 auszugleichende Wertpunkte. Nach Absprache mit Herrn Brand, uNB, kann das Vorhaben jedoch nach der vorhandenen Bilanzierung ausgeglichen werden. Die Flächen sind im Plan dargestellt (Grünordnungsplan – Ausgleichsflächen und artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Erweiterung des Bebauungsplans „Östlich Zittenfeldener Straße“, 25.11.24, Ergänzt 21.05.25). Nähere Hinweise hierzu sind im zugehörigen Umweltbericht (MaierLandplan) auf Bebauungsplanebene erläutert.

4.4 Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Eingrünungsmaßnahmen

Das Plangebiet wird durch eine Streuobstwiese eingegrünt. Nähere Hinweise hierzu sind im zugehörigen Umweltbericht zur Erweiterung des BP „Östlich Zittenfeldener Straße“, aufgestellt durch MaierLandplan, auf Bebauungsplanebene erläutert.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Für den Bebauungsplan werden Flächen herangezogen, die im Zusammenhang mit bereits vorhandener Wohnbebauung gesehen werden. Alternative Flächen wurden geprüft. Jedoch kann keine weiter Alternative umgesetzt werden.

6. METHODISCHES VORGEHEN UND SCHWIERIGKEITEN

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden“ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 12/2021 verwendet.
Für die Bearbeitung wurde die ASB, M. Stüben, 20.08.2021 verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und die dreistufige Bewertung sowie als Datenquelle dienten die in Punkt 1.5 bzw. im Anhang genannten Quellen sowie Begehungen des Landschaftsarchitekturbüros MaierLandplan. Die Einschätzungen von Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf Auswertungen der Geologischen Karte von Bayern. Genaue Kenntnisse über den Grundwasserstand und die anfallenden Oberflächenwasser aus den umliegenden Flächen liegen nicht vor.

7. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Mit dem baubegleitenden Monitoring wird die eigentliche Baumaßnahme, die Erbringung der Ersatz- und Ausgleichsflächen bzw. die geplanten landschaftsplanerischen Maßnahmen (Vermeidungs- und andere Maßnahmen etc.) begleitet. Daraus können zum einen eventuelle Konsequenzen abgeleitet werden, um die Ziele für Natur und Landschaft zu erreichen, zum anderen wird dadurch der Nachweis erbracht, dass die Maßnahmen und Auflagen durchgeführt wurden, was wiederum zur Rechtssicherheit beiträgt.

Es ist erforderlich bei Einreichung der Unterlagen den Auftrag für die Durchführung der ökologischen Baubegleitung zu vergeben. Daher sind weiterhin die Maßnahmen zu dokumentieren und auf Nachfrage der uNB nachzuweisen. Dadurch wird gewährleistet, dass der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten und die landschaftsplanerischen Maßnahmen entsprechend umgesetzt werden. Nach Herstellung der Vermeidungs- und weiteren-Maßnahmen ist die uNB zu benachrichtigen, so dass eine Abnahme dieser erfolgen kann. Nach erfolgreichem Abschluss der Anlage der Ausgleichsflächen sind diese durch einen Fachplaner in einem Kurzbericht, mit Arteninventar durch Kartierung, zu dokumentieren und der uNB vorzulegen. Der Auftraggeber spart bei umsichtiger Planung und Umsetzung der Maßnahmen zusätzliche Kosten.

8. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Für den Bebauungsplan wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden“ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 12/2021 angewandt, um den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nachzukommen. Durch die Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes berührt. Das im Plangebiet befindliche Biotop „Magere Flachland-Mähwiesen“ wird auf benachbarten Flächen 1:1 ausgeglichen. Das Baugebiet wird durch eine Streuobstwiese eingegrünt. Der Ausgleichsbedarf wir in angemessenem Ausgleichsumfang ausgeglichen. **Weitere Maßnahmen wurden in der Artenschutzrechtlichen Beurteilung von M. Stüben, 20.08.2021, festgelegt und sind dieser zu entnehmen.**

Neben den Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffes sind zusätzlich Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild vorgesehen. Der Vorhabensträger stellt hier Flächen zur Verfügung.

Die aufgeführten Maßnahmen führen zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt des Lebensraumes und damit zu einer Erhöhung der Artenvielfalt. Die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie ihre Wechselbeziehungen werden naturschutzrechtlich kompensiert, das zukünftige Baugebiet wird in die Landschaft eingebunden. Die aufgeführten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen tragen zum Schutz der betroffenen Arten bei. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatschG für die genannten Arten nicht erfüllt.

Schneeberg, den 16. Dezember 2024
Ergänzt: 21.05.25

Kurt Repp
Erster Bürgermeister
Amorbacher Straße 1
63936 Schneeberg

Kreuzwertheim, 16. Dezember 2024

Michael Maier
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt (FH)
Bürgermeister-Fröber-Weg 4
97892 Kreuzwertheim

Literaturverzeichnis

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Internet-Information, NATURA 2000 und saP

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, Rote Liste und Gesamtartenliste der Kriechtiere (Reptilien) Bayerns, September 2019

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern (inkl. Kartierung der Offenland-Lebensraumtypen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) - Teil 2 -Biotoptypen, April 2022

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG, 2013

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN; 12/2007: Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Photovoltaik-Freiflächenanlagen und Naturschutz – Feststellungen und Empfehlungen aus einer Orientierungshilfe für die regionale Planung. Trautner, J., Attinger, A. & Dörfel, T, ANLiegen Natur 46(1): online preview, 10 p., Laufen

Internetseiten

https://www.lfl.bayern.de/iab/gruenland/024825/index.php

https://www.rote-liste-zentrum.de/

https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/

https://www.bfn.de/artenportraits

https://www.lwf.bayern.de/