

Gemeinde Prosselsheim  
Gemeindeteil Püssensheim  
Landkreis Würzburg

# Umweltbericht

zum  
Bebauungsplan  
„Zum Marienhof“



BayernAtlas, 29.08.2023

## Inhalt

1	Einleitung .....	3
1.1	Beschreibung der Planung .....	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	3
1.3	Raumordnung und Landesplanung.....	3
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	4
2.1	Schutzgut Boden.....	4
2.2	Schutzgut Wasser .....	4
2.3	Schutzgut Klima und Luft.....	5
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	5
2.5	Schutzgut Mensch .....	6
2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	8
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	8
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	9
4	Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung oder Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft .....	9
5	Ermittlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen .....	10
5.1.1	Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung .....	17
5.1.2	Kompensationsmaßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen).....	18
6	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	18
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	18
8	Allgemeine verständliche Zusammenfassung .....	19
	Quellenverzeichnis.....	20
	Gesetzliche Grundlagen .....	20

# 1 Einleitung

## 1.1 Beschreibung der Planung

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits dargestellt, beabsichtigt die Gemeinde Prosselsheim für den Gemeindeteil Püssensheim nordöstlich der bestehenden Siedlungsbebauung auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche die Schaffung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 BauNVO. Umfang und Art der Bebauung ist den Beschreibungen der Begründung zu entnehmen.

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

Neben den allgemeinen gültigen Gesetzen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung und der Abfall- und Wassergesetzgebung sind die Vorgaben des Regionalplanes für die Region Würzburg (2) und des Flächennutzungsplanes maßgeblich. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich jedoch als Sondergebiet ausgewiesen, dieser wird in einem Parallelverfahren dementsprechend angepasst.

## 1.3 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Prosselsheim liegt laut Landesentwicklungsprogramm des Landes Bayern (LEP 2020) im ländlichen Raum und ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert. Der Regionalplan der Region Würzburg (2) fordert für den ländlichen Raum eine nachdrückliche Stärkung der Gesamtentwicklung der Kommunen. Entsprechend ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken und eine Reduzierung der versiegelten Flächen anzustreben. Hier schließt sich auch die Forderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, der verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen. Zu diesem Zweck ist der Versiegelungsgrad auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Dennoch ist eine angemessene Siedlungsentwicklung anzustreben und zur Stärkung der Verdichtungsräume beizutragen.

Durch die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanaufstellung kann das Gebiet nachhaltig überplant werden.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer ausgerichtet werden. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll insbesondere durch die Sicherung und Schaffung vielseitiger und qualifizierter Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich erheblich verbessert werden. Die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen (Festlegungen 2.1 i. V. m. 2.2. Abs. 2 Regionalplan 2).

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

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

### 2.1 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Mainfränkischen Platten. Der Untergrund besteht fast durchweg aus Kolluvisol aus grusführendem Lehm bis Schluff (Sedimentgestein). Darunter befindet sich der Untere Keuper, der überwiegend aus Ton- und Mergelstein mit Sand-, Dolomit- und Kalkstein besteht.

Der Geltungsbereich wird dabei dem Hydrogeologischen Teilraum „Muschelkalk-Platten“ im Raum „Süddeutscher Buntsandstein und Muschelkalk“ des Naturraums der Gäuplatten im Maindreieck zugeordnet und liegt im Großraum des Süddeutschen Schichtstufen- und Bruchschollenland.

Auswirkungen:

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Bebauung (GRZ 0,80) werden ca. 80 % der Fläche dauerhaft versiegelt. Durch die gewerbliche Nutzung entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört die Beschränkung des Versiegelungsgrades bei der Bebauung und Gestaltung der übrigen Freiflächen auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß sowie die Festsetzung von Grünflächen und Pflanzpflichten.

Ergebnis:

*Es sind aufgrund der Versiegelung und Veränderung des Untergrundes Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.*

### 2.2 Schutzgut Wasser

Die natürliche Entwässerung erfolgt derzeit zum tiefsten Punkt, dieser liegt in der südwestlichen Ecke des Plangebietes. Das Wasser folgt dem Geländeverlauf und versickert oberflächlich.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der räumliche Geltungsbereich berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung, kein Heilquellenschutzgebiet und kein Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiet. Außerdem liegt das geplante Gewerbegebiet nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets. Jedoch ist der Geltungsbereich von Gräben und dem Dettelbach umrandet und liegt in einem wassersensiblen Bereich aufgrund des in der Nähe befindlichen Dettelbachs.

#### Auswirkungen:

Die wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bestehen im Verlust der versickerungsaktiven Bodenoberfläche und der natürlichen Grundwasserneubildungsrate. Die quantitative Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate kann durch Minimierungsmaßnahmen sowie die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück reduziert werden. Eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers ist bei der geplanten Nutzung angesichts der bestehenden Belastungen nicht zu erwarten. An zwei Stellen für die Zufahrten zum Planungsgebiet muss der teilweise aktive Graben überplant werden, was sich auch auf den Wasserhaushalt des Gebietes auswirken kann.

#### Ergebnis:

*Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von mittlerer Erheblichkeit.*

### 2.3 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima der Mainfränkischen Platten ist kontinental geprägt und als mild-gemäßigt mit einer mittleren Jahresmitteltemperatur von ca. 9-10 °C zu beschreiben. Diese Region ist eine der trockensten und zugleich sommerwärmsten Gebiete mit einem Jahresniederschlag von 550 bis 600 mm. Die vorwiegende Windrichtung ist West bis Südwest, was durch die Ausrichtung des Maintals noch verstärkt wird.

#### Auswirkungen:

Die Flächen sind von geringer lokalklimatischer Bedeutung, da sie sich weder in unmittelbarer Nähe von Luftaustauschbahnen noch von siedlungsklimatisch relevanten Kaltluftammel- bzw. entstehungsgebieten befinden. Der Geltungsbereich befindet sich im Anschluss an die bestehende Bebauung.

#### Ergebnis:

*Die lokalklimatischen Auswirkungen sind von geringer Erheblichkeit.*

### 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Zuge der Vorbereitung der Bebauungsplanaufstellung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro PLÖG GbR durchgeführt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist Bestandteil der Planunterlagen.

Im Umfeld von 350 m wurde ein Feldhamster nachgewiesen. Prinzipiell befindet sich der Geltungsbereich selbst im Vorkommensgebiet des Feldhamsters.

Gemäß § 7 Nr. 14 b) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zählt der Feldhamster (*Cricetus cricetus*) zu den streng geschützten Arten. Dieser Rechtsstatus unterstreicht die besondere Bedeutung, im Rahmen der Maßnahmenplanung gemäß § 44 BNatSchG geeignete Vorkehrungen zu treffen. Deshalb werden nicht nur Vermeidungsmaßnahmen entwickelt, sondern auch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (A3).

Darüber hinaus wird das Vogelschutzgebiet „Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft nördlich Würzburg“ in Teilen betroffen und beschnitten. Da die Leitart hier die Wiesenweihe ist, wurde als Ausgleichsmaßnahme die Aufwertung der Fläche A4, nach Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde, für ackerbrütende Vogelarten gewählt.

Zusätzlich wird eine Biotopteilfläche einer Streuobstwiese mit der Nummer 6126-0135-003 durchschnitten. Auch eine Ökokatasterfläche aus der Flurbereinigung wird teilweise beschnitten (ÖFK-Lfd-Nr. 63553).

Darüber hinaus werden im Zusammenhang mit dem Artenschutz Festsetzungen getroffen.

Die potentielle natürliche Vegetation, d.h. das Klimaxstadium der natürlichen Vegetationsentwicklung, das sich nach Beendigung der Nutzung einstellt, bildet hier:

Bergseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald.

Die potentiellen natürlichen Vegetationsgesellschaften geben Hinweise auf die standortgerechte Auswahl an Gehölzen bei Pflanzmaßnahmen.

Auswirkungen:

Die an die bestehende Bebauung angrenzende Fläche wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt, wobei die vorhandene Vegetation durch menschliche Nutzung geprägt ist. Der Eingriff im Bereich der Zufahrten wird auf das Nötigste reduziert. Auswirkungen auf die Pflanzenwelt sind daher von geringer Erheblichkeit.

Der Eingriff in den Feldhamsterlebensraum sowie die Überplanung einer Teilfläche des Vogelschutzgebietes werden gemäß den Vorgaben ausgeglichen. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen bedeuten eine Aufwertung der Lebensräume der jeweiligen Tierarten, welche auch von den jeweils anderen Ausgleichsflächen profitieren können.

Als Rückzugsmöglichkeit für vorhandene Tierarten sind die Kompensationsflächen vorgesehen, nichtsdestotrotz wird in den Bestand eingegriffen und geht damit verloren. Die Pflanzung einer freiwachsenden Landschaftshecke und hochstämmiger, lokaltypischer Obstbäume ist vorgesehen und Ausgleichsmaßnahmen, sowie ggf. Umsiedlungen sind geplant. Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind von mittlerer Erheblichkeit.

Ergebnis:

*Die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind insgesamt von mittlerer Erheblichkeit.*

## 2.5 Schutzgut Mensch

### Erholung

Die Flächen des Plangebiets sind aufgrund ihrer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Nähe zur bestehenden Besiedlung von geringer Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die Wirtschaftswege nördlich, östlich und südlich bleiben für die Naherholung bestehen und

werden auch zukünftig weiter für Spaziergänger, Hundebesitzer oder Sportler zur Verfügung stehen.

Auswirkungen:

Während der Bauzeit können Anwohner durch Baulärm und Erschütterungen beeinträchtigt werden, sodass ihre Erholungsnutzung gestört ist. Diese Störungen sind allerdings zeitlich begrenzt und werden daher als gering bewertet. Der landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche kann keine Erholungseignung zugesprochen werden.

Ergebnis:

*Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind von geringer Erheblichkeit.*

### **Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das Bebauungsplangebiet liegt nordöstlich der bestehenden Siedlungsbebauung von Püssensheim. Im Norden, Osten und Westen grenzt die freie Feldflur an, südlich die bestehende Siedlungsbebauung.

Das Plangebiet grenzt an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch Düngungen mit Festmist oder Gülle, mit Spritznebel bei Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubentwicklung bei Erntearbeiten muss gerechnet werden. Immissionsschutzrechtliche Belange im Zusammenhang mit der verfahrensgegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplans „Zum Marienhof“ bestehen zwar aufgrund der umliegenden Landwirtschaft bedingt, sind jedoch aufgrund der ländlichen Prägung sowie der Ortsrandlage zu erwarten und hinzunehmen.

Um bestehende Wohnbebauung so gering wie möglich durch Immissionen zu belasten werden die Betriebszeiten auf werktags 6-22 Uhr beschränkt.

Auswirkungen:

Bei der Ausweisung von Bauflächen am Ortsrand einer ländlichen Kommune ist die Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben, zwangsläufig gegeben.

Die daraus resultierenden Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen, besonders zu Aussaat- und Erntezeiten, sind hinzunehmen. Im ländlichen Raum kommt es sowohl an Ortsrandlagen als auch im Innenort zu entsprechenden Belastungen aufgrund der landwirtschaftlichen Strukturen.

Ergebnis:

*Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind von geringer Erheblichkeit.*

## 2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Landschafts- und Ortsbild des Geltungsbereichs wird geprägt durch:

- die im Norden, Osten und Westen angrenzende Grabenstruktur
- die südlich angrenzende Sportanlage und extensive Wiese
- die Streuobstwiese der nördlich anliegenden Biotopfläche

Die Fläche selbst ist aufgrund ihrer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild. Es kommt durch eine Bebauung zu einer geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Im Geltungsbereich gibt es jedoch Obstbäume, Heckenstrukturen und andere prägende Elemente, darunter der Dettelbach, die durch die Bebauung beeinträchtigt werden könnten.

Wirtschaftliche Nutzungsansprüche bestehen durch die Landwirtschaft.

Auswirkungen:

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen stark gemindert.

Ergebnis:

*Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sind von geringer Erheblichkeit.*

## 2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es befinden sich keine bedeutenden Bauwerke oder Ensembles im Geltungsbereich. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Im Geltungsbereich liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor.

Jedoch befindet sich ein Baudenkmal in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches am südlichen Rand des Planungsgebietes. Die Aktennummer, auf die es im Bauvorhaben zu achten gilt ist D-6-79-174-35. Dieses wird durch das Plangebiet nicht beeinflusst.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Bereich des Bebauungsplans oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Würzburg als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.

Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

Auswirkungen:

Die Bauherren halten sich bei der verbindlichen Bauleitplanung an die Vorgaben des Denkmalschutzes.



Ergebnis:

*Es gibt keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.*

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

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Strukturen erhalten und die intensive landwirtschaftliche Nutzung wird weitergeführt. Landschaftsbild, Wasser- und Bodenhaushalt werden nicht über das bisherige Maß hinaus beeinträchtigt.

### 4 Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung oder Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung. Die notwendigen Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurden vorgenommen. Einzelheiten gehen aus der Planzeichnung und den textlichen Ausführungen hervor.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, ist nicht begründet. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt.

Der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung sind eine Begründung zur Grünordnung sowie der Umweltbericht beigelegt, deren Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist. Außerdem enthalten die Planunterlagen eine Ausgleichsberechnung.

§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, weshalb im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanaufstellung darauf geachtet wurde, den Versiegelungsgrad so gering als möglich zu halten.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs sind innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplans vorgesehen und festgesetzt.

Der Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen liegt in der Festsetzung einer öffentlichen Pflanzpflicht in Form einer Hochstammpflanzpflicht und einer Eingrünung.

Mit folgenden Maßnahmen werden Gefährdungen lokaler Populationen gemindert bzw. vermieden sowie Eingriffswirkungen auf den Naturhaushalt gemindert:

- Für Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte und einheimische Obstgehölze zu verwenden, um die bisherigen Streuobstwiesen, welche zusätzlich Biotopflächen sind, zu unterstützen und zu verbinden.
- Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken
- Die Zufahrt ist an der naturverträglichsten Stelle auszubilden
- Bauzeitenbeschränkung im Zusammenhang mit Bodenarbeit und Artenschutz

- Verbot von Sockelmauern bei Einfriedungen
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe
- Pflanzung einer freiwachsenden Landschaftshecke
- Bodennahen Freiraum bei der Einfriedung für die Erhaltung des Lebensraums für Kleintiere
- Eingrünungsmaßnahmen zur Verringerung der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds

Bei den Pflanzgeboten wird ausschließlich auf eine standortheimische Pflanzenauswahl gedrungen, um heimischer Flora und Fauna günstigere Lebensbedingungen zu ermöglichen.

## 5 Ermittlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

### Bewertung der Eingriffsfläche

Es handelt sich bei der Eingriffsfläche der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan-aufstellung um eine Ackerfläche nordöstlich von Püssensheim, die bisher landwirtschaftlich genutzt wird.

Die Bewältigung der Eingriffsregelung selbst erfolgt nach § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB in der bauplanungsrechtlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, als Teil des Umweltberichts (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Die Eingriffsfläche wird der folgenden Matrix zur Ausgleichsflächenberechnung zugeordnet und eingeschätzt, auch mit Hilfe der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

Die Eingriffswirkungen werden gemindert durch:

- o Verwendung von ausschließlich standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen für Bepflanzungen
- o Minimierung der Versiegelung
- o Bauzeitenbeschränkung im Zusammenhang mit Bodenarbeit und Artenschutz
- o Ansaat von bienenfreundlichem Saatgut
- o Schonender Beleuchtung
- o Versickerungsfähige Beläge,

wodurch ein Planungsfaktor von 15 % veranschlagt wurde.

Die Bestandserfassung nach den Wertpunkten der BayKompV wurde aufgrund Bestandsbesichtigungen, als auch des Berichts der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung eingeschätzt und somit in die Kalkulation des Leitfadens wie folgt eingegliedert.

Eingriff					
Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP) <sup>2</sup>	Zusatzwert <sup>3</sup>	GRZ/Eingriffsfaktor <sup>4</sup>	Ausgleichsbedarf <sup>5</sup>
Intensivgrünland	5577,4	2	0	0,8	8923,84
Intensivgrünland (Vogelschutzgebiet)	2223,9	2	1	0,8	5337,36

Graben mit naturnaher Entwicklung (Verkehrsfläche)	27,1	10	0	1	271
Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen, Ökokontofläche (Verkehrsfläche)	21,6	7	1	1	172,8
Streuobstwiese (Verkehrsfläche)	109,5	12	1	1	1423,5
Feldwegrandbereich (Verkehrsfläche)	195,5	3	0	1	586,5
<b>Summe</b>	<b>8155</b>				<b>16715</b>
<b>Planungsfaktor</b>	<b>Begründung</b>				<b>Sicherung</b>
Eingrünung von Gewerbegebietsflächen	Die Eingrünung, vor allem am Rande der Bebauung soll die Einfassung des neuen Baugebietes unterstützen und sowohl auf das Landschaftsbild, sowie die offene Feldflur abfedernd wirken				Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
Für die Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) sind nur insekten- und fledermaus-freundliche Leuchtmittel zulässig	Sparsame Beleuchtung, um Energie zu sparen und insekten- und fledermaus-freundliche Umgebungen zu schaffen mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. max. UV-Licht-Anteil von 0,02 %, mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber und einer Farbtemperatur CCT von max. 2700 K).				Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20+25 BauGB
Bauzeitenbeschränkung im Zusammenhang mit Bodenarbeit und Artenschutz	Mit der Integration der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden auch Bauzeitenbeschränkungen erwirkt für die schonende bauliche Einfügung des Baugebiets in die bisherige Ausgangssituation im Sinne des Artenschutzes und der Bodenarbeiten				Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge				Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>Summe (max. 20%)</b>					<b>15%</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf</b>					<b>14.207,75</b>

Erläuterungen zur  
 Tabelle 1 "Eingriff":

- <sup>2</sup> Grundwert des Biotop-/ Nutzungstyps gemäß Spalte 5 der
- = Biotopwertliste zur BayKompV
- <sup>3</sup> Aufwertung des Grundwertes um 1 Wertpunkt, wenn es sich bei
- = dem Biotop-/ Nutzungstyp um ein gesetzlich geschütztes Biotop, einen FFH-Lebensraumtyp oder ein Biotop gemäß Biotopkartierung Bayern handelt
- <sup>4</sup>= Anwendung der Eingriffsfaktoren gem. § 17 und 19 BauNVO
- <sup>5</sup>= Kompensationsbedarf in Wertpunkten = (Grundwert + Zusatzwert) x betroffene Fläche x Eingriffsfaktor

Nach der Berechnung des Leitfadens ergibt sich ein erforderlicher Ausgleich von 14.299,82 Wertpunkten, die mit der Ausgleichsfläche verrechnet werden müssen.

Der Ausgleich soll innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden. Hierfür wird die Ausgleichsfläche A1 festgesetzt, welche sich über einen Teil der Fläche des Vogelschutzgebietes erstreckt. Damit wird sowohl das Vogelschutzgebiet an dieser Stelle geschont und aufgewertet, als auch ein Puffer zu der bestehenden Straße „Zum Marienhof“ geschaffen, was sowohl dem Schutzgut Landschaftsbild als auch dem Schutzgut Mensch entgegenkommt. Aufgewertet wird die Fläche durch die präferierte Entwicklung einer Streuobstwiese mit Extensivgrünland mit der Integration von landschaftlichen dreizeiligen Hecken. Damit wird die bisher vorherrschende Biotopflächenentwicklung rund um Püßensheim aufgegriffen und weitergeführt. Die Ausgleichsfläche kann damit als Biotopverbundsfläche zwischen den umliegenden Biotopteilflächen angesehen werden. Dieser doch sehr große Unterschied zwischen Ausgangszustand und Prognose der Ausgleichsfläche wird jedoch mit einem Timelag belegt, da die Entwicklung einer vollumfänglichen Streuobstwiese auch einen zeitlichen Aufwand beinhalten kann, den es nicht zu verachten gilt.

Als Ausgleichsfläche A2 soll das vorgesehene Regenrückhaltebeckennaturnah mit flachen Uferzonen ausgestaltet werden. Somit kann die Funktionalität der Regenwasserbewirtschaftung mit der Schaffung ökologisch wertvoller Flächen in Einklang gebracht werden.

Die geplante Ausgleichsfläche A3 südwestlich des vorgeschlagenen Bauareals lässt sich als Gebiet identifizieren, das aufgrund seiner aktuellen Bewirtschaftung nun einem Biotoptyp von intensiv bewirtschafteten Äckern ähnelt. Daher wird sie in der Wertpunktbewertung als gering eingeordnet. Für eine zukünftige Einschätzung wurde auch der umliegende Planungsbereich berücksichtigt. Für ein weiteres Baugebiet wurde dieses Flurstück schon als Ausgleichsfläche teilweise überplant und wird nun restlos als Ausgleichsmaßnahme herangezogen. Das Gebiet soll als Ausgleichsfläche für den Feldhamster auch zukünftig so bewirtschaftet werden und damit den Fokus weg von einer intensiven Bewirtschaftung hin zu einer extensiven Bewirtschaftung mit einer Dreiteilung der Fläche in Blühstreifen, extensive Bewirtschaftung und auch Luzernenanbau.

Die Eingriffsfläche für den Feldhamster beträgt 9.918 m<sup>2</sup>, dieser Lebensraumverlust ist mit mindestens 50% ausgeglichen werden. Dies wurde mir der Schaffung der Ausgleichsfläche A3 erfüllt, welche eine Flächengröße von 5.605 m<sup>2</sup> aufweist.

Darüber hinaus wird durch den Geltungsbereich eine Teilfläche des Vogelschutzgebietes „Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft NÖ Würzburg“ von 4.177 m<sup>2</sup> überplant. Bei der Flächenermittlung der auszugleichenden Flächengröße bleibt der bestehende nördliche Weg (Fl.Nr. 1164) sowie der westlich verlaufende Dettelbach (Fl.Nr. 426, 426/4) unberücksichtigt, da hier der Bestand nicht verändert bzw. verschlechtert wird.

Der Eingriff ist mit einer Ausgleichsfläche von mindestens 40% zu kompensieren. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1.670,80 m<sup>2</sup>, welcher durch die externe Ausgleichsfläche A4 (1.688 m<sup>2</sup>) gedeckt wird.

Aufgrund der Teilüberplanung des Vogelschutzgebietes wurde eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung durchgeführt, welche Bestandteil der Planunterlagen ist.

Ausgleich						
Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume						
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP) <sup>2</sup>	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP) <sup>2</sup>
1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (Vogelschutzgebiet)	3	B441	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	12
1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B441	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	12
2	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation (Vogelschutzgebiet)	3	S32	Wechselwasserbereiche an Stillgewässern, natürlich oder naturnah	13

Ausgleichsmaßnahme				
Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung <sup>3</sup>	Timelag <sup>4</sup>	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang in WP <sup>5</sup>
896,8	9	2	0	6.277,60
579,7	10	2	0	4.637,60
631,3	10	0	0	6.313,00
<b>Summe Ausgleichsumfang in WP</b>				<b>17.228,20</b>

Erläuterungen zur Tabelle 2 "Ausgleich":

Grundwert des Biotop-/ Nutzungstyps gemäß Spalte 5 der Biotopwertliste zur

<sup>2</sup>= BayKompV

Aufwertung ergibt sich aus der Differenz des Prognosezustandes mit dem

<sup>3</sup>= Ausgangszustand der Ausgleichsfläche

Timelag: erhöhter Entwicklungszeitraum bis zur vollständigen Funktionserfüllung des Zielbiotoptyps wird berücksichtigt durch Abschlag vom Grundwert in Höhe von 1 bis 3

<sup>4</sup>= Wertpunkten

<sup>5</sup>= Kompensationsumfang in Wertpunkten = (Aufwertung - Timelag) x Fläche

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	17.228,20
Summe Ausgleichsbedarf	14.207,75
Differenz	3.020,45

Der Ausgleichsbedarf wurde gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom 15.12.2021 ermittelt.

Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Zum Marienhof“ festgesetzt sind:

**A1: Ausgleichsmaßnahme "Streuobstwiese aus heimischen Obstbäumen und Wildobstbäumen mit landschaftlichen Hecken", Gemarkung Püssensheim, FlNr. 1171**

Ziele:

- Herstellen eines Extensivgrünlandes
- Herstellen einer Streuobstwiese aus Wildobstbäumen und heimischen Obstbäumen, gemäß Auswahlliste
- Pflanzung freiwachsender Landschaftshecken, gemäß Auswahlliste

Maßnahmen:

- Ansaat der entstehenden Wiesenflächen mit Regio-Saatgutmischung Grundmischung Herkunftsregion 11, Produktionsraum 7, 70% Gräser / 30% Kräuter, Saatgut als Breitsaat mit maximal 3 g pro m<sup>2</sup>
- Pflanzung von Wildobstbäumen, durchmischt mit Obstbäumen
- Bei der Anpflanzung von Obstbäumen hat ein jährlicher Pflegeschnitt zu erfolgen.
- Pflanzung einer 3-5 zeiligen, freiwachsenden Landschaftshecke gemäß Pflanzschema
- Erhaltung von 2-3 Brachstreifen mit einer Breite von 2 m und einer Länge von ca. 20 m über den Winter
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht erlaubt) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September, Erhalt von jährlich alternierenden Altgrasstreifen auf der Fläche
- Vor der geplanten Ansaat muss die Fläche frühzeitig gepflügt werden und über eine Vegetationsperiode durch Schwarzbrache bzw. durch eine mehrmalige (je nach Witterungsverlauf 3-6 Bearbeitungsgänge) regelmäßige Bodenbearbeitung mit Grubber jeweils beim Einsetzen der Selbstbegrünung im vegetationsfreien Zustand gehalten werden.

**A2: "Naturnahes Regenrückhaltebecken", Gemarkung Püssensheim, FlNr. 1171**

Ziele:

- Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens mit vorwiegend flachen Uferzonen (Böschungsneigung 1:5)
- Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes

Maßnahmen:

- Das Regenrückhaltebecken ist naturnah mit möglichst flachen Ufern und in organischen Formen sowie mit wechselnden Böschungsneigungen anzulegen. Ansaat mit Regio-Saatgutmischung wie Blumen- bzw. Fettwiese, Herkunftsregion 11, Produktionsraum 7 (30% Kräuter / 70% Gräser), Saatgut als Breitsaat mit maximal 3-4 g pro m<sup>2</sup>
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- In den ersten drei Entwicklungsjahren 2-malige Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt ab Ende Juli in Teilflächen, bei Bedarf 2.

Schnitt ab dem 15. September, Erhalt von jährlich alternierenden Altgrasstreifen auf 1/3 der Fläche. Mahd dieser Streifen bei Beginn der Vegetationsperiode mit Mähgutabfuhr. Danach jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab September, Erhalt von jährlich alternierenden Altgrasstreifen auf 1/3 der Fläche. Mahd dieser Streifen bei Beginn der Vegetationsperiode mit Mähgutabfuhr.

Die Ausgleichsflächen A3 und A4 werden mit den festgesetzten Maßnahmen dem Bebauungsplan "Zum Marienhof" zugeordnet, diese liegen außerhalb des Geltungsbereichs auf Fl.Nr. 5720 (Gemarkung Prosselsheim) und Fl.Nr. 1146 (Gemarkung Püssensheim).

### **A3: "Ausgleichsfläche mit feldhamsterfördernder Bewirtschaftung", Gemarkung Prosselsheim, Fl.Nr. 5720**

Ziele:

- Einrichtung und dauerhafte feldhamsterfördernde Bewirtschaftung
- extensive Bewirtschaftung
- Erhöhung der Dichte an Feldhamsterbauten im Vergleich zu herkömmlich bewirtschafteten Flächen

Maßnahmen zur Feldhamsterfördernden Bewirtschaftung entsprechen dem Bewirtschaftungskonzept des Feldhamster-Hilfsprogramms des LfU:

- Mischanbau von Luzerne bzw. Luzernegras (maximaler Grasanteil von 40 %), Getreide (kein Mais) und Ansaat von mehrjährigen Blühstreifen in nebeneinander liegenden Streifen. Die Streifen sollen ca. 12 m und müssen mindestens 5 m breit (Blühstreifen mindestens 10 m breit) sein. Die Vorgewender können zu einfacherer Bewirtschaftung mit einer einheitlichen Feldfrucht angesät werden.
- Ansaat der Luzerne bereits im Vorjahr als Untersaat und anschließend 3 Hauptnutzungsjahre lang stehengelassen. Aufwuchs der Luzerne wird nach guter fachlicher Praxis maximal zweimal pro Jahr geerntet und abgefahren. Der erste Schnitt kann erfolgen, sobald eine direkt benachbarte Fläche genügend Deckung bietet (mindestens 25 cm Wuchshöhe). Der letzte Mähtermin muss vor dem 01. Oktober eines jeden Jahres liegen. Der Umbruch vor einer Neuansaat darf erst ab dem 15. Oktober und bis zu einer Tiefe von 25 cm erfolgen.
- Ansaat des Getreidestreifens: Ernteverzicht der Getreidestreifen bis zum 01.10. auf mindestens 50 % der Getreidefläche. Teilernte bei Mahd mit hohem Schnitt und Belassen der Stoppeln mit einer Mindesthöhe von 20 cm möglich. Anschließend kann - frühestens ab dem 15.10. - eine flache Bodenbearbeitung bis 25 cm Tiefe erfolgen. Bei einem starken Auftreten von Problemunkräutern oder -gräsern im Getreidestreifen ist eine Herbizidmaßnahme mit einem problemunkrautspezifischem Herbizid (kein Totalherbizid) maximal einmal pro Jahr während des Getreideaufwuchses erlaubt. Als Getreide sollte Winter- und oder Sommergetreide verwendet werden aber kein Mais. Regelmäßige jährliche Nachsaat der Getreidestreifen.
- Der Blühstreifen ist mit einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation mit reduzierter Saatgutmenge (mx. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands einzusäen. Die Aussaat hat im Frühjahr zu erfolgen. Ein Schröpschnitt im Ansaatjahr ist erlaubt: Es darf nur im März und nicht mehr als 50 %

der Fläche des Blühstreifens gemulcht werden. Bei Neuanlage darf der Umbruch erst ab dem 15. Oktober bis zu einer Tiefe von maximal 25 cm erfolgen.

- Auf der gesamten Ausgleichsfläche ist ganzjährig auf das Ausbringen von Rodentiziden, Insektiziden, Herbiziden (Sonderregelung für Getreidestreifen siehe oben) und Wachstumsregulatoren sowie von Klärschlamm zu verzichten. Die Ausbringung von flüssigen organischen Wirtschaftsdüngern ist nur nach Ende der Sperrfrist im Winterausgang und bis zum 15. April standortangepasst gestattet. Feldarbeiten, insbesondere die Ernte, dürfen nur am Tag durchgeführt werden, nicht in der Dämmerung oder in der Nacht.
- Im ersten Jahr ist eine Ansaat von Wintergetreide mit Ernteverzicht bis zum 01.10. auf etwa 50% der Fläche möglich in Kombination mit einer verlängerten Stoppelbrache bis zum 5.10. bei hohem Schnitt.
- Eine kurzfristige Anpassung der Bewirtschaftung aufgrund äußerer Einflüsse (z.B. Witterung) ist nach Rücksprache mit dem örtlichen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und mündlicher Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.
- Die Bewirtschaftung ist im Bedarfsfall an neue Erkenntnisse hinsichtlich der Förderung von Feldhamstern anzupassen.

#### **A4: "Ausgleichsfläche zum Ausgleich des Flächenverlustes des Vogelschutzgebiets" (Teilfläche Fl.Nr. 1146, Gemarkung Püssensheim; 1.688 m<sup>2</sup>)**

Ziele:

- extensiver Getreideanbau

Maßnahmen:

- Bewirtschaftungsruhe nach der Saat im Frühjahr oder bei Winterungen ab dem 1. April bis zum 15. August
- bei starker Verunkrautung ist mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde eine Bekämpfung während der Zeit der Bewirtschaftungsruhe möglich, sofern kein Brutplatz gefährdet wird

### 4.1 Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Die Gemeinde Prosselsheim plant auf den Flurstücken 1171, 1172, 1173, 1174, 426/4 und 1164, Teilflächen der Flurstücke 426, 1170 und 1189 der Gemarkung Püssensheim sowie das Flurstück 5720 der Gemarkung Prosselsheim die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen. Da es sich um einen potentiellen Lebensraum der europarechtlich geschützten Zauneidechse und von Vogelarten der offenen Feldflur handelt, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich.

Diese wurde durch das Fachbüro PLÖG GbR, Obere Rehwiese 5, 97279 Prosselsheim durchgeführt und dabei die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 I.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Die Ergebnisse wurden im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der PLÖG GbR gesammelt und sind vollwertiger Bestandteil der verfahrensgegenständlichen



Planungsunterlagen. Die gewonnenen Erkenntnisse und daraus resultierenden Maßnahmen sind als Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt.

Weitere Ausführungen sind dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

### 5.1.1 Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

#### V 1: Avifauna, Fledermäuse Tötungsverbot

Rodung und Pflege der Gehölze und Bäume außerhalb der Vogelbrutzeit (September – Februar). Zuvor müssen potenzielle Spaltenquartiere von Fledermäusen hinsichtlich Vorkommen untersucht werden. Bei Nachweisen müssen fachgerechte Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Maßnahmen müssen dokumentiert werden.

#### V 2: Avifauna Tötungsverbot, Schädigungsverbot, Störungsverbot

Baumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit (September – Februar). Ausnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

#### V 3: Avifauna, Fledermäuse Schädigungsverbot

Kurz- und Mittelfristiger Erhalt der Gehölze durch ein Pflegekonzept, das die arttypischen Lebensraumsprüche (Fortpflanzungsstätte, Nahrungsräume) der (potenziell) betroffenen Arten (Bluthänfling, Dorngrasmücke, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Goldammer, Grünspecht, Haussperling, Kuckuck, Nachtigall, Neuntöter, Star, Stieglitz, Waldohreule, Wendehals) berücksichtigt. Das Pflegekonzept muss die Pflege des Baumbestands sowie das Nachpflanzen von zukünftigen Habitatbäumen (mit Höhlen und Rindenspalten) zum mittelfristigen Erhalt beinhalten (s. auch CEF 2). Totholz muss erhalten werden, optimalerweise ohne Eingriff bleiben (s. auch Anhang).

#### V 4: Fledermäuse Schädigungsverbot

Um die Lichtverschmutzung zu reduzieren und Meidungsverhalten von Fledermäusen zu minimieren wird im Außenbereich der Gebäude sowie an Straßen und Wegen Insekten- und damit Fledermaus-freundliche Beleuchtung installiert:

- Überbeleuchtung vermeiden: max. 5 Lux für Wege, max. 10 Lux für Verkehrsflächen
- Leuchtdauer nur im Bedarfsfall, Einsatz von Bewegungsmeldern
- Keine Beleuchtung von Vegetation, Ersatzquartieren und Übergangsbereichen. Einsatz abgeschirmter Leuchten, welche nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen.
- Nur Licht mit Farbtemperaturen 1700 bis 2700 Kelvin

Die in der saP aufgeführten Maßnahme V5 wird nicht als Festsetzung aufgenommen, da für diese Maßnahme ein Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Regierung von Unterfranken als höhere Naturschutzbehörde gestellt werden muss. Aus dieser Genehmigung eventuell hervorgehenden Auflagen sind entsprechend umzusetzen.

### 5.1.2 Kompensationsmaßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen)

#### CEF 1: Feldhamster Schädigungsverbot

Zur Kompensation des Flächenverlustes des Feldhamsterlebensraums müssen 50% der Eingriffsfläche als Luzerne/Kleegras/Blühfläche oder in Form des „3-Streifen-Modells“ im Feldhamsterlebensraum angelegt werden. Die Ausgleichsfläche muss vor Beginn des Eingriffes (Erschließung des Geländes) funktionsfähig sein.

Die in der saP aufgeführten CEF-Maßnahme CEF 2 wird nicht als Festsetzung aufgenommen, da alle Bestandsbäume im Geltungsbereich als zu erhalten festgesetzt sind. Es können keine vorgezogenen CEF-Maßnahmen festgesetzt werden, die hypothetisch in Zukunft nötig werden könnten.

Sollten entgegen der Festsetzungen in der saP aufgeführte Habitatbäume - verursacht durch Planung oder Baumaßnahmen dieses Bebauungsplans - verloren gehen, ist der Einzelfall mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 5.2 Vollzugsfristen

Die privaten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.

## 6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Eingriffsregelung wurde gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzende Fassung, 2021“ beurteilt. Für die Bearbeitung wurden eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in Form eines ergänzenden Gutachtens vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und die dreistufige Bewertung, sowie als Datenquelle, wurden der Flächennutzungsplan angepasst, sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Die genauen Bodenverhältnisse (Tragfähigkeit, Versickerungsfähigkeit) und Grundwasserabstand sollen bei der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben örtlich geprüft werden.

## 7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Potenziell erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Es wird im Rahmen der Überwachung darauf geachtet, dass die Eingrünungsmaßnahmen umgesetzt und keine anderen als die zulässigen Nutzungen ausgeübt werden.

## 8 Allgemeine verständliche Zusammenfassung

Um bedarfsgerecht neue Gewerbeflächen zu schaffen, wird für einen Teilbereich des im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiets (zukünftig Gewerbegebiets) ein Bebauungsplan aufgestellt.

Es sind mitunter wertvolle Lebensräume von der Planung betroffen. Durch die Festsetzung von Eingrünungen des Gebietes werden differenzierte Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen. Hierbei wird unterschieden, ob die Auswirkungen bau-, anlage- oder betriebsbedingt sind. Die jeweilige "Nr." in der Tabelle verweist auf die entsprechende Textstelle.

Schutzgut	Nr.	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)			
		baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	Ergebnis
Boden	2.1	●●	●●	●●	●●
Wasser	2.2	●●	●	●●	●●
Klima/Luft	2.3	●	●	●	●
Tiere/ Pflanzen	2.4	●●	●	●●	●●
Mensch (Erholung)	2.5	●	●	●	●
Mensch (Immissionen)		●	●	●●	●
Landschaft	2.6	●	●	●	●
Kultur-/ Sachgüter	2.7	-	-	-	-

*Bewertung der Umweltauswirkungen:*

- = starke Auswirkungen
- = mittlere Auswirkungen
- = geringe Auswirkungen
- = ohne Relevanz

## Quellenverzeichnis

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2020): Bayerischer Denkmal-Atlas.

URL: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2021): Statistik kommunal 2020. Gemeinde Prosselsheim.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2021): Demographie-Spiegel für Bayern. Gemeinde Prosselsheim.  
Berechnungen bis 2033.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2021): FIN-Web.

URL: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm)

(Abrufdatum 18.01.2024)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2011): Entwurf einer kulturlandschaftlichen Gliederung Bayerns als Beitrag zur Biodiversität – 9 Steigerwald mit Vorland.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2012): Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns Erläuterungen zur Übersichtskarte 1 : 500 000

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern.

URL: <https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/index.htm>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (2020):

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Stand 2020.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (2020):

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Stand 2020.

BGR (2015): Hydrogeologische Großräume und Räume in Deutschland.

URL: [https://www.bgr.bund.de/DE/Themen/Wasser/Projekte/abgeschlossen/Beratung/Hyraum/hyraum\\_projektbeschr.html#:~:text=Insgesamt%20wurde%20das%20Gebiet%20der,%2C%20den%20hydrogeologischen%20Einheiten%2C%20zusammen.](https://www.bgr.bund.de/DE/Themen/Wasser/Projekte/abgeschlossen/Beratung/Hyraum/hyraum_projektbeschr.html#:~:text=Insgesamt%20wurde%20das%20Gebiet%20der,%2C%20den%20hydrogeologischen%20Einheiten%2C%20zusammen.)

LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG BAYERN (2020): BayernAtlas.

URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (2008): Regionalplan Region Würzburg (2).

## Gesetzliche Grundlagen

BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BayBO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist

PlanZV, vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Würzburg, 19.02.2024

Geändert und ergänzt, 13.05.2024

Geändert und ergänzt, 09.12.2024

Anerkannt:

Ingenieurbüro für Bauwesen  
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun  
M. Eng., Beratender Ingenieur  
Falkenstraße 1  
97076 Würzburg

Gemeinde Prosselsheim

Bearbeitet:

Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun  
M. Eng., Beratender Ingenieur

Birgit Börger, 1. Bürgermeisterin