

**Gemeinde Eichenbühl – OT Guggenberg**  
**Landkreis Miltenberg**

## **2. Bebauungsplanänderung** **„Guggenberg 1“**

**Entwurf**  
**BEGRÜNDUNG**  
**gem. § 9 Abs. (8) BauGB**

1. Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung
2. Rechts- und Planungsgrundlagen
3. Lage, Größe und derzeitige Nutzung
4. Planungsrechtliche Festsetzungen
5. Ent- und Versorgung, Erschließung
6. Brandschutz
7. Immissionsschutz
8. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes / Umweltbericht

## **1. Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung**

Herr Joachim Zeller beabsichtigt aufgrund der räumlichen Einschränkung am Standort, den vorhandenen Betrieb Fa. Zeller, Saatengroßhandel um eine landwirtschaftlich genutzte Halle zu erweitern. Die geplante Hallenerweiterung dient der Lagerung von Rohware aus landwirtschaftlicher Erzeugung und schließt in westlicher Richtung an die vorhandene Maschinenhalle auf der Fl. Nr. 680 an. Die Fl. Nr. 680 befindet sich im Eigentum von Herrn Zeller, sodass keine bodenordnende Maßnahmen nötig sind. Die Baumaßnahme befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „Guggenberg 1“ im Sondergebiet SO2. In diesem Bereich ist lt. rechtsgültigem Bebauungsplan die Nutzung für Land- und Forstwirtschaft und Gartenbau ohne baulichen Anlagen zulässig.

Im weiteren gesamten Gemeindegebiet besteht nicht die Möglichkeit, auf vorhandenen gewerblichen Grundstücken oder im Anschluss an vorhandenes Gewerbegebiet in einem überschaubaren Zeitrahmen gewerbliche Flächen zur Verfügung zu stellen oder auszuweisen. Die Erforderlichkeit der baulichen Nutzung der Teilfläche von Fl. Nr. 680 ist in Betrachtung der städtebaulichen Belange gegeben.

Das geplante Bauvorhaben ist dem Außenbereich zuzuordnen, da es außerhalb der ausgewiesenen Flächen der Ortsabrundung im Flächennutzungsplan liegt und erstmalig Flächen mit der bisher festgesetzten Nutzung für Land- und Forstwirtschaft bzw. Gartenbau ohne bauliche Anlagen überplant werden sollen. Die Fläche des SO2 hat somit nach wie vor „Außenbereichscharakter“.

## **2. Rechts- und Planungsgrundlagen**

Der Gemeinderat Eichenbühl hat in seiner Sitzung am 18.09.2019 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan „Guggenberg 1“ zu ändern: Auf dem Grundstück Fl. Nr. 680 soll die Bebauung und Errichtung einer Halle ermöglicht werden sowie die Möglichkeit einer weiteren Erweiterung planungsrechtlich geschaffen werden. Das Sondergebiet SO2 soll entsprechend den Festsetzungen des Sondergebiets SO1 bebaut werden können. Das Baufenster des Sondergebietes SO1 ist zu vergrößern. Die Perlenschnur im rechtskräftigen Bebauungsplan zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung entfällt.

- 3 -

Für die Ausweisung der neu entstehenden Baufläche auf der Fl. Nr. 680 ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich herzustellen. Der Umweltbericht mit der Ausgleichsflächenberechnung (Anlage 1) ist Bestandteil dieser Begründung.

Der Flächennutzungsplan ist der Planung entsprechend zu ändern.

Da es sich bei der geplanten Bebauung in den Bereich des Sondergebietes SO2 hinein um keine Nachverdichtung bzw. Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist kein beschleunigtes Verfahren möglich. Die Bebauungsplanänderung wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

### **3. Lage, Größe und derzeitige Nutzung**

Der Änderungsbereich umfasst ausschließlich einen Teilbereich des Grundstücks Fl. Nr. 680 der Gemarkung Riedern und liegt südwestlich der Gemeindeverbindungsstraße „Ortsstraße“ in der Höhe der Ortsstraßenanbindung an die Kreisstraße MIL 24.

Der Änderungsbereich wird von folgenden Grundstücken begrenzt:

- Im Norden: Grundstück Fl. Nr. 681
- Im Osten: Grundstück Fl. Nr. 607/3, Fl. Nr. 621/1
- Im Süden: Grundstück Fl. Nr. 680 Teilfläche
- Im Westen: Grundstück Vollmersdorfer Weg Fl. Nr. 679 Teilfläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von ca. 1,3 ha.

Diese Fläche gliedert sich wie folgt auf:

Bestehende Ausgleichfläche A1	1950 m <sup>2</sup>
Bestehende Ausgleichsfläche A2	298 m <sup>2</sup>
Eingrünung zum Schutz des Landschaftsbildes	195 m <sup>2</sup>
Sondergebietsfläche	9678 m <sup>2</sup>

Der Änderungsbereich liegt auf einer Höhe zwischen 380 und 383 m. ü. NN. Das Gebiet weist ein geringes Gefälle in nördlicher Richtung auf. Das Grundstück Fl. Nr. 680 ist bereits durch eine Maschinenhalle bebaut. Derzeit werden die unbebauten Bereiche der Fl. Nr. 680 intensiv als Ackerfläche genutzt. Hier werden die Saatgutkulturen angelegt.

- 4 -

Die künftige Nutzung sieht einen Hallenbau mit einer Größe von ca. 25 m X 40 m direkt im Anschluss an die bestehende Maschinenhalle in westlicher Richtung vor. Eine weitere Erweiterung in gleicher Größenordnung ist südlich der ersten Erweiterungshalle möglich.

#### **4. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung sind auf die zur Umsetzung und die landschaftsgerechte Einbindung der Anlage wesentlichen Aussagen beschränkt.

Beeinträchtigungen des in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Betriebes von Christoph Löffler, mit seinem Vorhaben Stallneubau für die Schafhaltung, werden bezüglich dieser Festsetzungen nicht erwartet.

Die zu überplanende Fläche wird als Sondergebiet SO1 mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Bauliche Anlagen zur Lagerung und Aufbereitung von Saatgut und zum Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen“ ausgewiesen. Die Erweiterung der vorhandenen Sondergebietsfläche SO1 sieht die für den vorhandenen Betrieb notwendige Erweiterung durch einen Hallenneubau mit den dazugehörigen Verkehrsflächen vor. Zusätzliche Stellplätze werden nicht benötigt.

Dem Sondergebiet wird der immissionsschutzrechtliche Schutzgrad eines Dorfgebietes (MD) zugeordnet.

Das Maß der baulichen Nutzung im SO1 wurde durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche GRZ (0,6), der maximalen Wandhöhe (6,0 m), der Firsthöhe (10,0 m) und der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (III) bestimmt.

Die Anlage wird durch die bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte Randeinpflanzung bzw. die Ausgleichsflächen sorgfältig in die Natur und Landschaft eingebunden.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine Windkraftanlage. Zum Schutz der Mitarbeiter wurde die Festsetzung getroffen, dass Fenster in Büro- und Aufenthaltsräumen in dem Bereich der Gebäudefassade vorzusehen sind, die nicht relevant von den Wirkungen des von den Windkraftanlagen verursachten periodischen Schattenwurfs betroffen sind.

- 5 -

Des Weiteren wurden folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

Im Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung sind die Gebäude im Änderungsbereich mit Sattel- oder Pultdach auszuführen. Die Dachneigung darf 10° - 25° betragen. Die Firstrichtung ist frei bestimmbar, Dachgaupen sind unzulässig. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen, offene Stellplätze auch außerhalb zulässig.

Zugelassen werden Blechverkleidungen in hellen Farbtönen. Einzäunungen und Einfriedungen sind ohne Sockelmauern zu errichten und die Zaununterkante soll 20 cm über den Boden errichtet werden.

Die Abstandsflächen sind entsprechend der BayBO einzuhalten mit Ausnahme von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, da keine Vermaßung vorgenommen wurde.

## **5. Ent- und Versorgung und Erschließung**

Ein Anschluss der Fl. Nr. 680 an die Trinkwasserversorgung ist nicht erforderlich. Die Möglichkeit einer privaten Erschließungsleitung über das Grundstück mit der Flurnummer 607/3 des Eigentümers selbst ist gegeben. Dieser mögliche Anschluss würde mittels Übergabeschacht Bauwerk an der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße der Flurnummer 607/3 errichtet werden. Die Kosten würde satzungsgemäß der Grundstückseigentümer tragen. Es wäre möglich, einen haushaltstypischen Wasseranschluss bis NW 40 und die sich hieraus ergebende Wassermenge von 2,5 m<sup>3</sup>/h aus dem Versorgungsnetz des Wasserzweckverbandes zu erhalten.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 607/3 ist bereits eine funktionierende Kompaktkläranlage vorhanden. Die Erweiterungshallen auf dem Grundstück Fl. Nr. 680 sehen keine sanitären Anlagen vor. Es entstehen keine zusätzlichen Abwässer.

Anfallendes Regenwasser wird in ein Sumpfbeet südlich der geplanten Erweiterungshallen aufgefangen und zur Versickerung gebracht. Grundlage ist das Merkblatt ATV-DVWK-M 153-Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser – in der jeweils gültigen Fassung. Es ist ein eigenes wasserrechtliches Verfahren zu beantragen, sofern die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in der jeweils gültigen Fassung nicht greift.

- 6 -

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an die vorhandene Maschinenhalle gewährleistet. Sie wird vom Energieversorgungsunternehmen Bayernwerk AG sichergestellt. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 607/3 befindet sich an der nordöstlichen Spitze die Trafostation Guggenberg02.

Telekommunikationsanlagen sind mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sowie alle Leitungen für die Stromversorgung und Telekommunikation sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen.

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral auf Kreisebene. Die Abfuhr erfolgt wöchentlich.

Die Verkehrsanbindung ist durch eine bereits vorhandene Zufahrt mit Parkmöglichkeiten auf das Grundstück Fl. Nr. 607/3 von der Ortsanbindungsstraße her sichergestellt. Eine Erschließung über den Feldweg „Vollmersdorfer Weg“ ist allein für die landwirtschaftliche Fläche zugelassen. Die Zufahrt über den „Vollmersdorfer Weg“ dient zudem als Notzufahrt. Im Rahmen des Bauverfahrens ist bei Bauantragstellung die Sicherstellung der Erschließung über den betrieblichen Anschluss an die Ortsstraße sicher zu stellen.

## **6. Brandschutz**

Für die Errichtung der Erweiterungshallen ist der Brandschutz vom Bauherren sicherzustellen. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 607/3 ist bereits zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Bewässerung der Pflanzkulturen und zur Erstversorgung im Brandfall ein Regenwasserspeicher mit 24 m<sup>3</sup> vorhanden.

Im Zuge des Neubaus der gemeindlichen Wasserleitung sieht der Wasserzweckverband Ertal künftig eine Druckerhöhungsanlage für Guggenberg vor. Ein Brandschutz über die gemeindliche Wasserleitung ist nicht möglich. Der derzeit genutzte Hochbehälter wird künftig von der Gemeinde Eichenbühl umgenutzt. Zur Sicherung des Brandschutzes besteht die Möglichkeit, auf Kosten des Bauherrn, einen Anschluss an den Hochbehälter herzustellen und im Umgriff des Firmengeländes ein Hydrant einzubauen.

## **7. Immissionsschutz**

Die Immissionsvorbelastung wird bereits durch den östlich gelegenen Betrieb der Kreismülldeponie und der Kompostieranlage sowie durch die südöstlich gelegene Windkraftanlage bestimmt.

Bei der Erweiterung des Saatguthandels Zeller wird aufgrund der Größe des Betriebs davon ausgegangen, dass keine Emissionen, die über das Maß einer landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehen, verursacht werden.

## **8. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes - Umweltbericht**

### **1. Umweltbericht**

#### **1.1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter und Vermeidungsmaßnahmen**

Bei der vorliegenden, argumentativen Beurteilung der Umweltauswirkungen werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

##### **a) Schutzgut Luft und Klima**

###### Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich im Anschluss des westlich gelegenen Siedlungsbereiches von Guggenberg. Das Gebiet wird im Nordosten von Gebäuden begrenzt.

Die nächste Bebauung grenzt unmittelbar an bestehende Bebauung an, ein Teil des Baufensters ist bereits bebaut (Halle).

Das Gelände fällt leicht in nördliche Richtung. Das Gebiet ist als Kaltluftentstehungsgebiet anzusehen, wobei die Kaltluft in das nördlich angrenzende Tal der Erf abfließt

###### Auswirkung:

Durch die Aufstellung der 2. Bebauungsplanänderung „Guggenberg 1“ werden zum Teil bereits bebaute Flächen überplant, zum Teil werden bestehende Lagerflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen in Bauflächen umgewandelt. Im Norden, Osten und Westen werden Ausgleichsflächen (bisher nicht umgesetzt) aus der Bindung herausgenommen. Zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches werden auf Flurstück 497 festgesetzt (Ersatzmaßnahme E1) Die Größe der zusätzlich umgewandelten Flächen (Baufenster) beträgt ca. 2.650 m<sup>2</sup>

Das Kaltluftentstehungsgebiet wird somit leicht verkleinert. Eine Beeinträchtigung von Frischluftschneisen kann ausgeschlossen werden.

Ergebnis:

Es wird von einem geringen Beeinträchtigungspotenzial des Schutzgutes Klima- und Lufthygiene ausgegangen.

**b) Schutzgut Boden**

Beschreibung

Die Änderungsfläche ist gegenwärtig teilweise bereits bebaut oder versiegelt, wird teilweise als Lagerfläche und teilweise intensiv als Acker-, Gartenbau-, und Wegeflächen. Nach dem Oberbodenabtrag (i.M. 30 cm) wird bindiger Boden vorgefunden.

Auswirkungen:

Anlagenbedingt sind innerhalb des Geltungsbereiches zusätzliche Flächenversiegelungen von max. 0,26 ha möglich.

Ergebnis:

Dem Schutzgut Boden wird durch die zusätzliche Versiegelung vorbelasteter Böden ein hohes Beeinträchtigungspotenzial zugeschrieben.

**c) Schutzgut Wasser**

Beschreibung:

Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsbereiche oder sonstige wasserwirtschaftlich sensible Bereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Oberflächenwasser:

Das Regenwasser kann zurzeit auf den unbefestigten Flächen versickern, bzw. entwässert durch die natürliche Geländeneigung in die beiden angrenzenden Entwässerungsgräben.

Grundwasser:

Aufgrund der Höhenlage wird Grundwasser nur in größeren Tiefen vorgefunden. Es gibt keine Erkenntnisse, die gegen eine flächige Versickerung der Niederschlagswasser aus den versiegelten Flächenbereichen im Plangebiet sprechen.

Es findet eine Teilversiegelung der Flächen statt. Die flächige Versickerung des Niederschlagswassers in den nicht versiegelten Bereichen bleibt möglich.

Auswirkungen:

Grundwasser:

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sollen 2 Hallen errichtet werden. Der Eingriff in das Erdreich durch die Errichtung von Fundamenten und Bodenplatten wirkt sich auf das Schutzgut Grundwasser aus. Durch die geplante Versickerung auf der Fläche können die negativen Auswirkungen minimiert werden.

Oberflächenwasser:

Das anfallende Oberflächenwasser kann in ein neu angelegtes Sumpfbeet gemäß den technischen Regeln der TRF-NOG zugeführt werden. Somit ergeben sich nur sehr geringe Auswirkungen auf das Oberflächenwasser (geringe Erhöhung des Abflusses im Vorfluter).

Ergebnis:

Dem Schutzgut Wasser wird durch die zusätzliche Versiegelung nur ein geringes Beeinträchtigungspotenzial zugeschrieben.



## d) Schutzgut Arten und Lebensräume

### Beschreibung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Naturparks Bayerischer Odenwald, es sind keine Landschaftsschutzgebiete betroffen. Kartierte Biotope sind nicht betroffen, Vorkommen von nicht kartierten Flächen mit geschützten Biotopen nach §30 BNatSchG bzw. Art 23 BayNatSchG (faktische Biotope) wurden nicht angetroffen.

Die gesamte Fläche wird gegenwärtig intensiv als Acker-, Gartenbau- und Wegeflächen genutzt bzw. ist bereits teilweise bebaut. Die Bäume und Sträucher innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auf bereits festgesetzten Ausgleichsflächen und sind von den Baumaßnahmen nicht betroffen.

Ein Vorkommen der Zauneidechse im Geltungsbereich kann nicht ausgeschlossen werden. Passende Habitate befinden sich südlich der bestehenden Halle (Bodenmiete) sowie auf dem Lagerplatz westlich der bestehenden Halle (Abgelagerte Steine).

Obwohl Einzelpflanzen des Großen Wiesenknopfes südlich der bereits bestehenden Halle vorgefunden wurden, kann ein aktuelles Vorkommen von Wiesenknopf-Ameisenbläulingen ausgeschlossen werden. Die vorgefundenen Pflanzen sind noch sehr jung, die Flächen sind für die Wirtsameisen aktuell nicht geeignet. Ein Vorkommen des Großen Feuerfalters innerhalb des Geltungsbereiches kann nicht ausgeschlossen werden. Innerhalb des Geltungsbereiches kommen viele potenzielle Futterpflanzen der Raupen des Großen Feuerfalters vor (Stumpfbältriger und Krauser Ampfer).

Brutvorkommen von europäischen Vogelarten innerhalb des Geltungsbereiches sind außerhalb der bereits angelegten Ausgleichsflächen nicht zu erwarten. Eine anlage- und betriebsbedingte Betroffenheit der europäischen Vogelarten kann ausgeschlossen werden, baubedingt sind temporäre Verdrängungseffekte nicht auszuschließen.

### Auswirkungen:

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird der Lebensraum von Tier- und Pflanzenarten verringert. Es wird in potenzielle Lebensräume der Zauneidechse eingegriffen. Wirtspflanzen des potenziell vorkommenden Großen Feuerfalters sind von den Eingriffen betroffen.

Für europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Für die Zauneidechse sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen, für den Großen Feuerfalter sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

### Ergebnis:

Dem Schutzgut Arten und Lebensräume wird durch die zusätzliche Versiegelung und den damit verbundenen Lebensraumverlust sowie der potenziellen Beeinträchtigung streng geschützter Arten ein hohes Beeinträchtigungspotenzial zugeschrieben.

### Maßnahmen

Für die Zauneidechse sind auf der Ausgleichsfläche im Westen des Geltungsbereiches 3 Habitate nach Vorgabe in der saP vorzusehen.

Die Steinablagerungen westlich der bestehenden Halle sind, soweit sie dem Boden aufliegen, händisch zu entfernen, Big Packs können anschließend maschinell umgelagert werden.

Vor Baubeginn sind die im Baustellenbereich auftretenden Ampferpflanzen nach Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters abzusuchen. Sofern Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters festgestellt werden, sind die Pflanzen auszugraben, an geeigneter Stelle wieder einzupflanzen und bis zum Ende der Entwicklungszeit der Falter zu sichern und zu erhalten.

Die im B-Plan vom September.2015 festgesetzten Lerchenfenster können entfallen. Zum einen ist die Lage der Lerchenfenster (unmittelbar neben Bäumen und Gebäude.) für die Feldlerche nicht geeignet, zum anderen ist die Nutzung der umliegenden kleinparzellierten Ackerflächen für die Feldlerche ohnehin geeignet. Eine Betroffenheit der Feldlerche durch die vorgesehenen Baumaßnahmen und durch die vorher durchgeführten Baumaßnahmen (B-Plan 2015) kann ausgeschlossen werden.

## e) Schutzgut Landschaftsbild

### Beschreibung:

Das Planungsgebiet schließt westlich an den Siedlungsbereich von Guggenberg an. Das Gebiet im Nordosten an bestehende bereits eingegrünte Gebäude an. Die vollständige Eingrünung des Grundstückes mit standortheimischen Gehölzen, Hecken und hochstämmigen Obstbäumen sind wirkungsvolle Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes.

### Auswirkungen:

Durch die Anlage eines 7,5 m breiten Streifens mit Obstbäumen über extensiv genutztem Grünland (Ausgleichsmaßnahme A1) und die Anlage einer ca. 2 m breiten Sichtschutzhecke (Gestaltungsmaßnahme G1) an der Nordgrenze wird der Geltungsbereich mit den geplanten Gebäuden in die Landschaft eingebunden

### Ergebnis:

Aufgrund der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen und der umliegenden Bebauung wird nicht von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgegangen.

## f) Schutzgut Mensch

### Beschreibung:

Die Flächen innerhalb der Grenzen des Planungsgebietes werden gegenwärtig intensiv als Acker-, Gartenbau-, Lager- und, Wegeflächen genutzt, bzw. sind bereits bebaut. Die Flächen werden als Sondergebiet ausgewiesen. Die umgebenden Flächen werden im Sinne eines Dorfgebietes genutzt.

### Auswirkungen:

Baubedingt und betriebsbedingt können Beeinträchtigung der Menschen durch Staub, Geruch und Schall auftreten. Dies kann insbesondere im Bereich des Vollmersdorfer Weges und den angrenzenden Golfplatz zu temporären Beeinträchtigungen führen

### Ergebnis:

Die zu erwartenden Immissionen entsprechen der Nutzung als Dorfgebiet. Einschränkungen sind nicht zu erwarten.

## g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Informationen über das Vorhandensein von Baudenkmalern vor.

## 1.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Bei der Nichtdurchführung der Planung würde der Umweltzustand des Planungsgebietes auf dem jetzigen Stand als intensiv genutzte Ackerflächen und bebaute Flächen bestehen bleiben.

### **1.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen**

#### **Wirkungen**

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ausgleichsflächen mit Pflanzgeboten am Rand der Bebauung festgesetzt. Die potenziell zu erwartenden negativen Auswirkungen auf streng geschützte Arten werden durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kompensiert bzw. Vermeidungsmaßnahmen verhindert. Mit den Eingrünungsmaßnahmen werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

### **1.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden. Für die Planung in diesem Umfang sind keine brachliegenden Siedlungsflächen oder Konversationsflächen im Dorfgebiet von Guggenberg vorhanden.

### **1.5. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Als Grundlage für die argumentative Darstellung und die Bewertung sowie als Datenquelle wurden die Unterlagen zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung sowie büroeigene Bestandserfassungen und Vermessungen verwendet. Ebenso wurde der Dienst des Landesamtes für Umweltschutz (LfU), FIN-Web genutzt.

### **1.6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Auf die Einhaltung der Festsetzungen und Hinweise wird die Gemeinde Eichenbühl in Zusammenarbeit mit den Bauherren achten.

### **1.7. Zusammenfassung**

Die Gemeinde Eichenbühl erstellt einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für einen Teilbereich im Gemeindeteil Guggenberg zur Errichtung von Hallen.

Dies wurde aufgrund von Bauwünschen veranlasst.

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes werden intensiv als Acker-, Garten-, Wege- und Rasenflächen genutzt oder sind schon bebaut. Durch die Errichtung von den neuen Gebäuden werden die einzelnen Schutzgüter in unterschiedlichem Maße beeinträchtigt.

Die Änderungsfläche wird gegenwärtig intensiv als Acker-, Garten- und Wegeflächen genutzt, bzw. ist bereits bebaut. Die Umweltbelastungen liegen hauptsächlich in der Versiegelung von Teilflächen wegen des Verlustes der Bodenfunktion und Lebensraumfunktionen. Da die flächige Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken möglich bleibt, bleiben die Auswirkungen der Flächenversiegelungen auf den Wasserhaushalt gering. Durch die vorgesehenen Vermeidungs-, Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen können vorhandene Lebensräume erhalten und Neue geschaffen werden. Deshalb sind die verbleibenden negativen Auswirkungen als gering zu beurteilen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen (=allgemein)	Anlagebedingte Auswirkungen (=dauerhaft)	Ergebnis
Klima und Lufthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Boden	hohe Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Arten und Lebensräume	hohe Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Auswirkung	geringe Auswirkung	geringe Auswirkung
Mensch	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung

## 2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ausgleichsberechnung

### 2.1. Allgemeines

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein neues Baufeld geschaffen und die bestehenden angepasst, sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vorbereitet.

Im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden die ökologischen Wertigkeiten der Schutzgüter erfasst, die Eingriffsfolgen bewertet und Vorschläge zur Minimierung und Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigung unterbreitet.

Durch grünordnerische Maßnahmen, die in den Bebauungsplan einfließen, wird angestrebt, die potenziellen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter innerhalb des Plangebietes zu minimieren. Durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches wird dieser Eingriff ausgeglichen.

### 2.2. Ausgleichsbedarf

Das festgesetzte Baufenster wird in die Kategorie I Typ A eingeordnet, dies bedingt bei einer Ausweitung des Baufensters um 2.650 m<sup>2</sup> Fläche und einem Ausgleichsfaktor von 0,5 eine Ausgleichsfläche 1.325 m<sup>2</sup>.

Bereits festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nach B-Plan von Sept. 2015 3.285 m<sup>2</sup>, davon teilweise umgesetzt 1.950 m<sup>2</sup>, nicht umgesetzt 1.335 m<sup>2</sup>.

Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 2.660 m<sup>2</sup>

### 2.3. Festlegung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden folgende Ausgleichsflächen CEF-Maßnahmen und Gestaltungsmaßnahmen festgelegt:

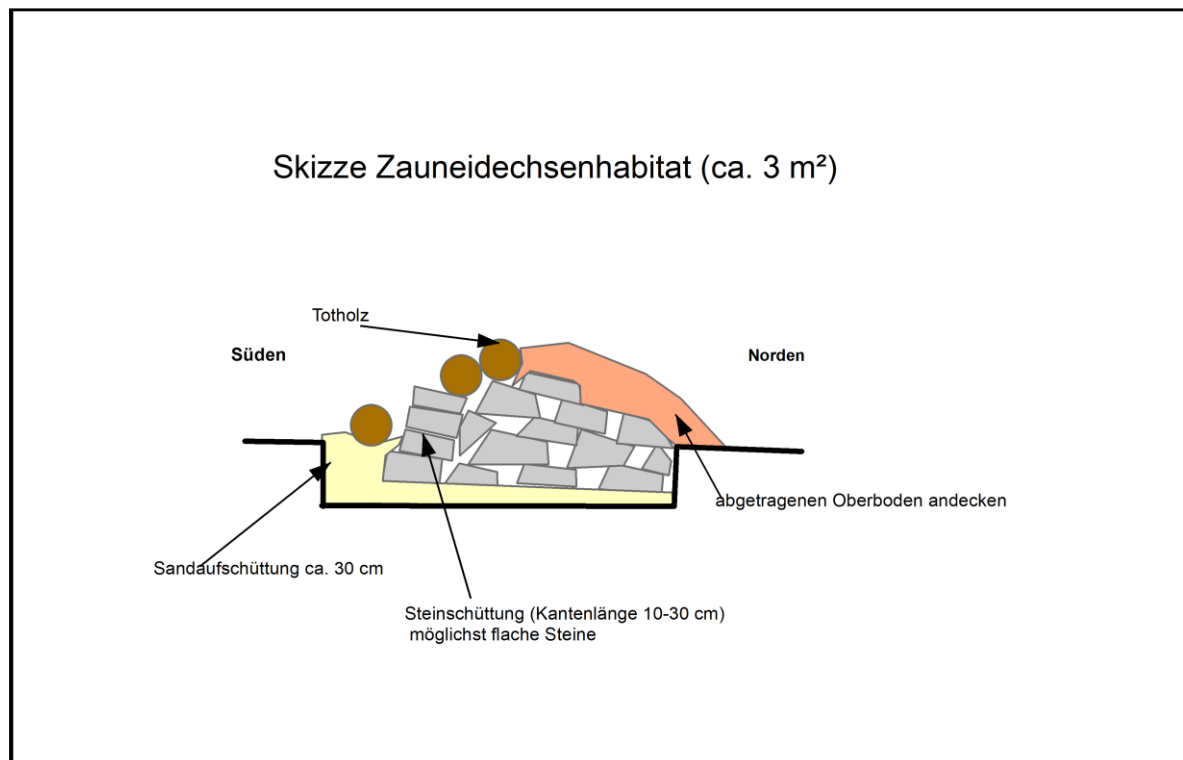
## Ausgleichsmaßnahme A1:

Obstbaumreihe mit Hecken bzw. Gebüsch über extensiv genutztem Grünland (2-schürig) westlich entlang des Vollmersdorfer Weges 1.950 m<sup>2</sup>.

Die bestehende Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 680 entlang des Vollmersdorfer Weges entspricht nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom September 2015. Es wurden lediglich hochstämmige Obstbäume angepflanzt. Die Heckenpflanzung gemäß Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes fehlt noch vollständig.

## CEF-Maßnahme Zauneidechse:

Anlage von 3 Zauneidechsenhabitaten nach Skizze im nördlichen Bereich der Ausgleichfläche A1, in Lücken zwischen den Obstbäumen (Heckenpflanzung hier nur stark reduziert). Die Maßnahme ist vor Baubeginn durchzuführen.



## Gestaltungsmaßnahme G1:

Pflanzung einer 2-3 m Sichtschutzhecke entlang der gesamten nördlichen Grenze des Geltungsbereiches. Die Maßnahme ist dem Schutzgut Landschaftsbild zugeordnet, sie wird nicht als Ausgleich gewertet.

## Vermeidungsmaßnahme V1:

Die Steinablagerungen westlich der bestehenden Halle sind, soweit sie dem Boden aufliegen, händisch zu entfernen, Big Packs können anschließend maschinell umgelagert werden. Sofern Zauneidechsen nachgewiesen werden, sind diese von fachlich geeigneten Personen abzufangen und in die neu angelegten Habitate zu verbringen.

## **Vermeidungsmaßnahme V2:**

Vor Baubeginn sind die im Baustellenbereich auftretenden Ampferpflanzen nach Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters abzusuchen. Sofern Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters festgestellt werden, sind die Pflanzen auszugraben, an geeigneter Stelle wieder einzupflanzen und bis zum Ende der Entwicklungszeit der Falter zu sichern und zu erhalten.

## **Vermeidungsmaßnahme V3:**

Die Wiesenknopfpflanzen südlich der bestehenden Halle sind auszugraben und im Bereich der Ausgleichsmaßnahme A1 wieder einzupflanzen.

Außerhalb des Geltungsbereiches wird folgende Ausgleichsflächen festgelegt:

## **Ersatzmaßnahme E1:**

Die Ackerfläche Flurstück 497 wird vollständig in Extensivgrünland umgewandelt.

Der Acker hat eine Fläche von ca. 1,4 ha, davon wird eine Fläche von 2.660 m<sup>2</sup> im Süden der Fläche dem B-Plan zugeordnet, die Restfläche kann als Ökokontomaßnahme angemeldet werden.

Der Acker wird mit einer Fettwiesenmischung regionaler Herkunft eingesät und 2-schurig extensiv bewirtschaftet. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Nach Erreichen der Zielgesellschaft ist eine Umstellung der Bewirtschaftung auf extensive Mähweidenutzung möglich.

Pflanzauswahl siehe nachstehende Pflanzliste.

Pflanzqualität: Heister 2 x v (= versetzt) und Sträucher 1 x v.

Pflanzabstand ca. 1-1,50 m, versetzte Anordnung der Pflanzen.

Die Heckenpflanzung kann durch die Anordnung von Hochstamm Laub- und Obstbaumpflanzungen unterbrochen werden, Pflanzqualität 2 x v., Stammumfang 8 - 10, Pflanzabstand ca. 15 m.

Pflanzliste:

Liste der zu verwendenden Baum- und Straucharten:

Obstbäume Hochstamm : Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche, Walnuss

Nadelgehölze, Scheinzypressen und Lebensbäume sind nicht zulässig.  
Die Aufzählung schließt jeweils alle Unterarten mit ein.

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europea	Pfaffenhütchen
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Wildrose

- 15 -

Salix caprea	Salweide
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Sambucus nigra	Schw. Holunder
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix purpurea	Purpurweide

## 2.4. Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sollen bei der Inkraftsetzung eines Bebauungsplanes die Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion auf den zugeordneten Flächen in einem angemessenen zeitlichen Zusammenhang mit den Eingriffen durchgeführt werden.

Dies wird u.a. in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Eichenbühl und dem Bauherrn veranlasst.

Die neuen Pflanzmaßnahmen für die Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches müssen spätestens mit Fertigstellung des ersten Gebäudes abgeschlossen sein.

Die Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches werden grundbuchrechtlich zugunsten des Freistaates Bayern gesichert.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die gesamten Ausgleichsflächen dem Landesamt für Umweltschutz gemeldet.

### Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Aufgestellt: WS/ JB

Bürgstadt, 21.01.2020/29.04.2020

Eichbühl, 21.01.2020/29.04.2020



Johann und Eck  
Architekten – Ingenieure GbR  
Erfstraße 31a  
63927 Bürgstadt

Gemeinde Eichenbühl  
Günther Winkler, 1. Bürgermeister