

**Markt Heiligenstadt**

**Landkreis Bamberg**

## **Begründung Gewerbegebiet Winkelleite**

### **Teil II Grünordnungsplanung**

Fassung vom 23-10-2023

VERFASSER

---

**Günther Maak (Dipl.- Ing. Landschaftsarchitekt)**

Am Spiegel 5  
97286 Winterhausen  
09333/903637  
maak.office@t-online.de

## **Inhaltsangabe**

### **1. Aufgaben des Grünordnungsplans, rechtliche Grundlagen und Prüfpflichten**

- 1.1. Aufgaben des Grünordnungsplans
- 1.2. Rechtliche Grundlagen
- 1.3. Umweltrelevante Prüfpflichten bei der Grünordnungsplanung
  - 1.3.1 Vermeidungsgebot gemäß § 15 BNatSchG
  - 1.3.2 Gesetzlich geschützte Biotop- und Schutzgebiete
  - 1.3.3 Artenschutz
  - 1.3.4 Eingriffsregelung nach dem BauGB

### **2. Vorgaben und fachliche Ziele der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft**

- 2.1 Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken West
- 2.2 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Bamberg
- 2.3 Bauleitplanung des Marktes Heiligenstadt)

### **3. Lage im Naturraum und natürliche Grundlagen**

### **4. Bestandsbewertung und umweltrechtliche Prüfpflichten**

- 4.1 Biotop- und Nutzungstypen
- 4.2 Prüfung der Beeinträchtigung von Schutzgebieten und gesetzlich geschützten Biotopen
- 4.3. Prüfung des Artenschutzes und festgesetzte Artenschutzmassnahmen

### **5.. Maßnahmen der Grünordnung zur Vermeidung und Verminderung**

### **6. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung,**

- 6.1 Berechnung des Kompensationsbedarfs
- 6.2 Festlegung des Ökologischen Ausgleichs

# Begründung GE Winkelleite

## Teil II Grünordnungsplan

### 1. Aufgaben des Grünordnungsplans, rechtliche Grundlagen und Prüfpflichten

#### 1.1. Aufgaben des Grünordnungsplans

Nach Art.4 BayNatSchG sind Grünordnungspläne Bestandteile des Bebauungsplans. Darin werden die Belange des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes berücksichtigt, notwendige ökologische Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen und eine angemessene Freiflächenentwicklung im Siedlungsgebiet festgelegt.

#### 1.2. Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung sind

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017(BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S.1728).

Nach **§ 1(6) BauGB** sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen: 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG**) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz –BayNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.Februar 2020 (GVB I. S.34)

### **1.3 Umweltrelevante Prüfpflichten bei der Grünordnungsplanung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen können neben der Eingriffsregelung nach dem BauGB auch weitere umweltrechtliche Prüfpflichten bestehen.

#### **1.3.1 Vermeidungsgebot gemäß § 15 BNatSchG**

Es ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem quantitativ oder qualitativ geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden kann. Das gemeindliche Planungsziel als solches wird durch das Vermeidungsgebot nicht infrage gestellt.

#### **1.3.2 Gesetzlich geschützte Biotop und Schutzgebiete**

Bei Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen muss geprüft werden, ob die Erteilung einer Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG bzw. einer Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG möglich ist. Dies gilt auch für die nach Art. 16 BayNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile. Eine Überplanung von Schutzgebieten nach § 20 Abs. 2 BNatSchG ist im Regelfall nur möglich, wenn zuvor die betreffenden Flächen durch Änderungsverordnung aus dem Schutz entlassen wurden.

#### **1.3.3. Artenschutz**

Der Artenschutz ist grundsätzlich im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Allerdings ist der in den §§ 44 bis 47 BNatSchG geregelte besondere Artenschutz, der europarechtliche Vorgaben der FFH- und Vogelschutz-Richtlinie in nationales Recht umsetzt, abwägungsfest, d.h. die in § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG enthaltenen Verbote können nicht „weggewogen“ werden. Artenschutzmaßnahmen sind frühzeitig in die Bauleitplanung zu integrieren.

#### **1.3.4. Eingriffsregelung nach dem BauGB**

Die Handhabung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Baugesetzbuch (BauGB) unter Bezugnahme auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes geregelt. Nicht vermeidbare Eingriffe sollen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Nach § 1a Abs. 3 Sätze 2 bis 4 BauGB erfolgt der Ausgleich durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

## **2. Vorgaben und fachlichen Ziele der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft**

### **2.1. Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken West**

(Regierung von Oberfranken 2005)

Relevante Aussagen in den Zielkarten für das Umfeld des Planungsgebietes Winkelleite:

#### **Zielkarte Arten und Lebensräume**

Das Umfeld des Leinleitertals, insbesondere der direkt nördlich angrenzende Bereich liegt in einem Gebiet mit hervorragender Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen. Das Planungsgebiet selbst liegt in einer Baulücke zwischen gewerblich genutzten Flächen und Sportflächen und greift nicht in diese wertvollen Landschaftsräume ein.

#### **Zielkarte Wasser**

Gebiet mit **besonderer** Bedeutung für den Schutz des Grundwassers vor Einträgen sorbierbarer und nicht sorbierbarer Stoffe. Aufgrund eines geringen Wasserspeichervermögens der Böden sind hohe

natürliche Grundwasserempfindlichkeiten gegeben. Hieraus ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Nutzungen, um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden.

## 2.2. Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Bamberg (2006)

Die Talhänge der Leinleiter und ihrer Nebentäler sind als Schwerpunktgebiete des Naturschutzes dargestellt. Somit sollen die Ziele des ABSP frühzeitig beachtet werden. Im Rahmen des Artenschutzberichtes wird dies geprüft.

## 2.3. Bauleitplanung des Marktes Heiligenstadt)

Im Landschaftsplan wie im Flächennutzungsplan ist bisher eine Grünfläche dargestellt, die als Puffer zwischen dem Gewerbegebiet westlich und dem Wohngebiet östlich geplant war. Das Wohngebiet Gründlein mit rechtskräftigem Bebauungsplan schließt aber östlich eines inzwischen errichteten Supermarktes ab, so dass städtebaulich kein Puffer mehr notwendig ist. Im Landschaftsplan sind bei der dargestellten Grünfläche keine weiteren Zielaussagen oder Vorgaben zu entnehmen.



Links Auszug Landschaftsplan, rechts Auszug Flächennutzungsplan

## 3. Lage im Naturraum und natürliche Grundlagen

Naturräumlich liegt Heiligenstadt im **Naturraum Trauf der Nördlichen Frankenalb (080-B)**, zu der das tief eingeschnittene Tal der Leinleiter und ihrer Nebentäler gehören. Nach der geologischen Karte 1:25.000 liegt hier im Untergrund Kalkmergelgestein vor. Die Böden im Naturraum sind oft flachgründige Rendzinen. Nach der Übersichtsbodenkarte 1: 25.000 trifft dies auch hier zu, auch wenn neben Rendzina auch die Weiterentwicklung zu Braunerde-Rendzina oder Terra fusca Rendzina vorkommt.

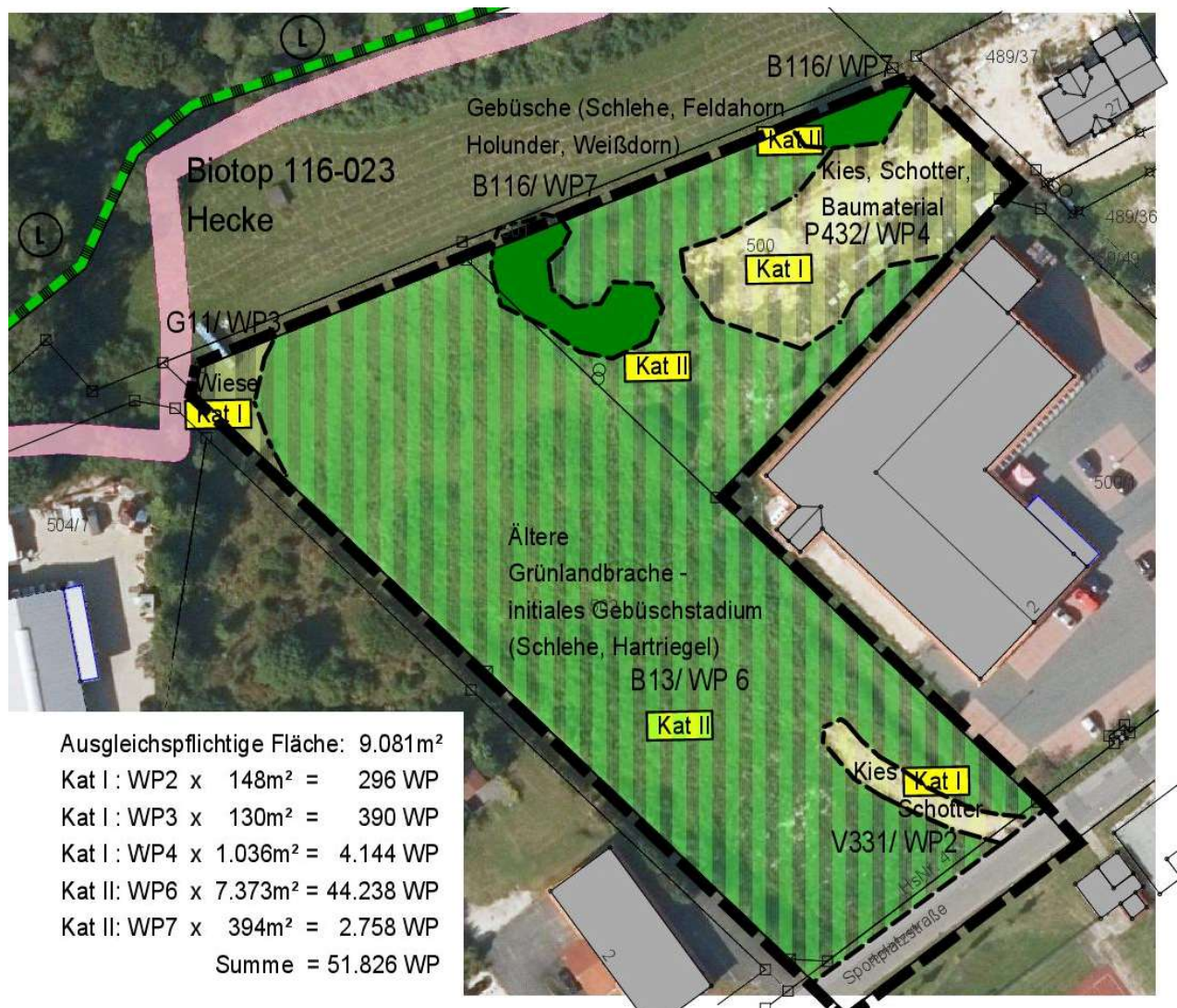


Das Baugebiet liegt am Rand eines Seitentälchen des Leinleitertals (Tölzer Graben) und ist leicht nach Norden geneigt. Die Geländemulde des Tölzer Grabens liegt bereits im Landschaftsschutzgebiet. Das Planungsgebiet ist schon beidseits von Bebauung eingefasst und nimmt die bisherige Grenze der umliegenden Bebauung zum Landschaftsraum auf. Gegenüber auf der anderen Straßenseite liegt das Sportgelände der Grundschule.

#### 4. Bestand und umweltrechtliche Prüfpflichten

##### 4.1. Biotop- und Nutzungstypen

Der größte Teil des Geltungsbereiches besteht aus einer älteren Grünlandbrache mit initialen Gebüschstadien aus Schlehe und Hartriegel, welche periodisch immer wieder gemulcht werden. Der Biotop- und Nutzungstyp (BNT) ist als B13 einzustufen. Weiterhin ist auch Kies, Schotter und Baumaterial zwischengelagert (P423). Kleinteilig ist im Süden noch eine Bedarfszufahrt von der Straße aus Kies und Schotter (V331) und ganz im Nordwesten etwas Grünland (G11) vorhanden. Im nördlichen Grenzbereich, an der Böschung zum landwirtschaftlich genutzten Grünland hin sind vereinzelt Gebüsch aus Schlehe, Feldahorn, Holunder und Weißdorn aufgekommen (BNT: B116).





#### **4.2. Prüfung der Beeinträchtigung von Schutzgebieten und gesetzlich geschützten Biotopen**

Schutzgebiete sind nicht betroffen. Die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst beginnt nördlich des Geltungsbereiches jenseits des Grünlandes. Eine geschützte Biotophecke (B116-023) befindet sich erst nördlich des Grünlandbereiches.

#### **4.3. Prüfung des Artenschutzes und festgesetzte Artenschutzmassnahmen**

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu prüfen. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Nach Relevanzprüfung und örtlicher Bestandserfassung ausgewählter Artengruppen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sind mögliche Verbotstatbestände und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen. Vermeidungsmaßnahmen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.

Das Büro für ökologische Studien, Christian Strätz, hat einen Artenschutzbeitrag erstellt (siehe Anlage).

Die Ergebnisse des Artenschutzbeitrages sind hinsichtlich der Vermeidung von Verbotstatbeständen in die Festsetzungen des Bebauungsplans/ Grünordnungsplans eingearbeitet.

### **5. Maßnahmen der Grünordnung zur Vermeidung und Verminderung**

Den übergeordneten Planungsvorgaben, die Zersiedlung des Landschaftsraumes zu vermeiden und eine flächensparende und organische Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, wird auf lokaler Ebene durch die Bauflächenausweisung in unmittelbarer Anbindung an vorhandene bauliche Strukturen Rechnung getragen. Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebiets an diesem bereits teilweise siedlungsstrukturell geprägten Standort trägt dadurch zu einer kompakten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Das Plangebiet liegt nicht an landschaftlich exponierter Stelle, sondern ist nach Osten und Westen bereits baulich eingerahmt. Mit den festgelegten privaten Grünflächen zur Ortstrandeingrünung und Straßenraumbegrünung, sowie der ökologischen Ausgleichsfläche am Westrand wird der Einbindung in den Landschaftsraum ausreichend Rechnung getragen:

Pflanzung einer 2-reihigen Hecke aus gebietseigenen Wildsträuchern zur Eingrünung nach Norden und Pflanzung von 2 Laubbäumen zur Straßenraumbegrünung auf Privatgrund. Dazu werden am Westrand auf der ökologischen Ausgleichsfläche im Eigentum der Gemeinde festgesetzt: Pflanzung einer 4-reihigen Hecke aus gebietseigenen Landschaftsgehölzen und punktuelle Pflanzung von 4 Hochstämmen. Im nördlichen Teil sind 2 Habitate für Zauneidechsen anzugliedern.

Grundsätzlich werden durch die Flächenversiegelung (GRZ 0,8) die Versickerungsmöglichkeiten und das Rückhaltevermögen für Niederschläge eingeschränkt, der oberflächige Abfluss von Niederschlagswasser nimmt zu. Zur Vermeidung des erhöhten Abflusses von Oberflächenwasser sieht der Bebauungsplan Festsetzungen vor, wie die Rückhaltung oder Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers von Dachflächen und Wegeflächen. Darüber hinaus sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Durch die Festsetzungen zu Grünordnung und zu Niederschlagswasser sind keine negativen Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten. Es wird auch vermieden in wassersensible Bereiche, Quellen oder überschwemmungsgefährdete Bereiche einzugreifen.

Ein örtlicher Wanderweg, der Höhenweg über Eschlipp wird allerdings nur westlich des Plangebietes auf einer eigenen, von der Straße abgesetzten Route geführt.

## 6. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung,

### 6.1. Berechnung des Kompensationsbedarfs

Die Berechnung erfolgt nach dem Leitfaden“ Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Ausgangsbewertung	Fläche m <sup>2</sup>	Wert WP	Ausgleichsbedarf
B13 Ältere Grünlandbrache -Initiales Gebüschstadium	7.373	6	44.238
B116 Gebüsche	394	7	2.758
P432 Kies , Schotter, Baumaterial	1.036	4	4.144
V331 Kiesweg	148	2	296
G11 Grünland	130	3	390
Strasse bleibend, ohne Bewertung			
	<b>9.081</b>		<b>51.826</b>
<b>Beeinträchtigungsfaktor GRZ</b>			<b>0,8</b>
<b>vorläufiger Kompensationsbedarf in Wertpunkten</b>			<b>41.461</b>
<b>abzüglich Planungsfaktor 10% wegen Vermeidungsmaßnahmen: Naturnahe private Grünflächen zur Eingrünung, Begrünung von Straßen, Stellplätzen, Wasserversickerung</b>			<b>4.146</b>
<b>Kompensationsbedarf in Wertpunkten</b>			<b>37.315</b>

### 6.2. Festlegung des ökologischen Ausgleichs

A1: Festgesetzt werden am westlichen Randbereich auf der Fläche im Eigentum der Gemeinde folgende Entwicklungsziele: Pflanzung einer 4-reihigen Hecke aus gebietseigenen Landschaftsgehölzen (10% Heister, Mindestqualität 2xv. 150-175 cm, 90 % Sträucher, Mindestqualität v.Str.3-5Tr, 60-100 cm) in einer Breite von 8 m. Punktuelle Pflanzung von 4 Hochstämmen. Im nördlichen Teil sind 2 Habitate für Zauneidechsen anzugliedern entsprechend Artenschutzmaßnahme 2.1.

Wertpunkte Planung	m <sup>2</sup>	Wert WP	Punkte
B112 Mesophile Gebüsche, standortheimische Arten ( zu A1)	785	10	7.850
K132 Artenreiche Säume und Staudenfluren (Regiosaart) ( zu A1)	280	8	2.240
O21 Lesesteinriegel als Habitatelement ( zu A1)	50	10	500
Ausgleichsfläche A1 Gesamt	1.115		

Die bisherigen Wertpunkte auf der geplanten Fläche A1 wurden vorher in den Kompensationsbedarf einberechnet, somit geht die Wertsteigerung bei der Planung von der Basis 0 aus.



In Summe ergibt sich aber bei der Berechnung der Kompensation noch ein Fehlbedarf von 26.725 Wertpunkten.

<b>Wertpunkte der Planung im Geltungsbereich Gewerbegebiet</b>			<b>10.590</b>
<b>Fehlbedarf extern</b>			<b>26.725</b>

Eine externe Ausgleichsfläche A2 ist noch nicht bestimmt. Die folgende Berechnung ist eine Annahme und zeigt die Anforderung, ausgehend vom Fehlbedarf und den geforderten Habitaten für Zauneidechse und Haselmaus.

### Annahme

<b>Wertpunkte Kompensation extern Flnr.NN (Annahme)</b>	<b>Wert Bestand</b>	<b>Wert Prognosezustand</b>	<b>Wertpunkte Aufwertung</b>
B431 Streuobst junge Ausbildung auf extensiv genutztem Grünland statt Wirtschaftsgrünland G11	3	8	5
B112 Heckenpflanzung statt Wirtschaftsgrünland G11	3	10	7
O21 Lesesteinriegel statt Wirtschaftsgrünland G11	3	10	7

<b>Ausgleichsumfang (Annahme)</b>			
B112 Heckenpflanzung für Haselmaus 200m x 7m	<b>1.400</b>	<b>7</b>	<b>9.800</b>
O21 Lesesteinriegel als Habitatelement für Zauneidechse (3 Stck)	<b>100</b>	<b>7</b>	<b>700</b>
B431 Streuobst junge Ausbildung auf extensiv genutztem Grünland statt Wirtschaftsgrünland G11	<b>3.300</b>	<b>5</b>	<b>16.500</b>
Ausgleichsfläche NN extern	<b>4.800</b>		
<b>Summe der Wertpunkte extern (Annahme)</b>			<b>27.000</b>

**Der Kompensationsbedarf von 37.315 Wertpunkten wäre damit erfüllt**

Maak, 23.10.2023