



**Markt Gelchsheim
Kreis Würzburg**

**Einbeziehungssatzung
Osthausen Süd
Fl.Nr. 56
im Ortsteil Osthausen
- Entwurf -**

Stand 09.02.2026

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

**Osthausen Süd,
Fl.Nr. 56
im Ortsteil Osthausen
des Marktes Gelchsheim**

Vorhabensträger:

Markt Gelchsheim

Hauptstraße 37
97255 Gelchsheim
Tel.: 09335 9710 0
Fax: 09335 9710 44

Gelchsheim, den 09.02.2026

(1. Bürgermeister)

Verfasser:

aufgestellt: 08.09.2025
geändert und ergänzt: 09.02.2026

durch die

plan2o Ingenieur-GmbH für Bauwesen

i_Park Klingholz 16
97232 Giebelstadt
Tel.: 09334 943 300
Fax: 09334 943 301

Giebelstadt, den 09.02.2026



(Verfasser)

Inhaltsverzeichnis

A	BEGRÜNDUNG	4
1	Anlass und Zweck der Planung	4
2	Lage im Raum.....	5
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	6
4	Städtebauliches Konzept.....	6
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
6	Allgemeine Erschließung.....	8
7	Grünordnung	10
8	Denkmalpflege.....	10
9	Städtebauliche Werte.....	11
10	Umweltbericht.....	11
B	EINBEZIEHUNGSSATZUNG	12
C	ANLAGEN	13

A Begründung

1 Anlass und Zweck der Planung

Der Marktgemeinderat von Gelchsheim hat in seiner Sitzung am 08.09.2025 beschlossen, die Einbeziehungssatzung „Osthausen Süd“ für den Ortsteil Osthausen aufzustellen. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren. Eingeschlossen von bestehender Bebauung soll auf einer ehemaligen Pferdekoppel eine gemischte Bebauung ermöglicht werden.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Osthausen auf dem Flurstück Nr. 56 in der Gemarkung Osthausen, mit einer Fläche von ca. 2600 m². Im Norden und Osten grenzt das Flurstück an das bestehende Dorfgebiet mit teilweise noch aktiven landwirtschaftlichen Betrieben. Im Süden wird das Plangebiet durch gemischte Bebauung im Außenbereich von den Ackerflächen abgegrenzt.

Osthausen ist ein Ortsteil des Marktes Gelchsheim mit ca. 80 Einwohnern, dessen Bebauung weit fortgeschritten ist und aktuell keine Bauplätze zur Verfügung stellt. Die Gemeinde ist bestrebt, neben dem Hauptort Gelchsheim auch seinen Ortsteilen zur Stärkung der Entwicklung Möglichkeiten anzubieten. Die Nachfrage von Bauwilligen veranlasste die Gemeinde, die vorliegende Einbeziehungssatzung anzugehen und eine unbeplante Außenbereichsfläche in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einzuschließen.

Der Markt Gelchsheim betreibt aktiv seine Innenentwicklung. Der Bedarf an Baugrundstücken wurde sorgfältig im Rahmen der Innenentwicklungsstudie der „Allianz Fränkischer Süden zwischen Main & Tauber“ vom Dezember 2017 ermittelt und wird fortlaufend überprüft.

Vorhandene Innerortsflächen und Leerstand wurden über eine Befragung der Eigentümer im Jahr 2024 überprüft, daraus ein mögliches Innerortspotential der Gemeinde ermittelt und dem Baulandbedarf gegenübergestellt. Baulücken und Leerstände sind im Ortsteil nicht vorhanden. Zum Zeitpunkt der Befragung stand Bauwilligen somit kein Grundstück und kein Leerstand im Ortsteil Osthausen zum Kauf zur Verfügung. Bei den Bauwilligen handelt es sich ausschließlich um Einheimische.

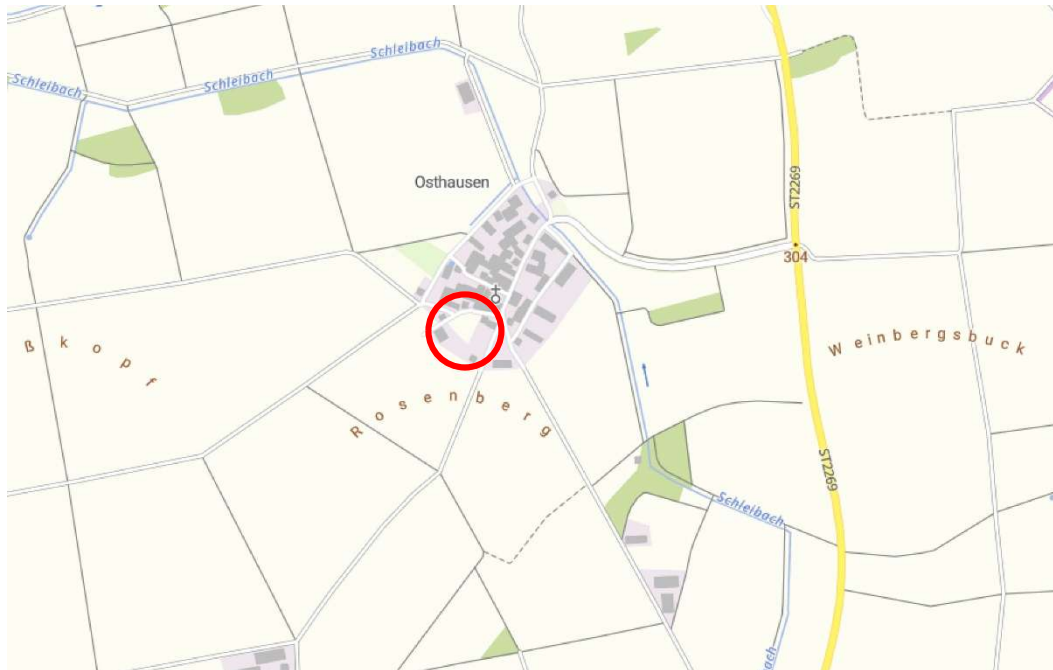
Im Sinne einer bewahrenden Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungseinheiten in Gelchsheim bietet sich der Gemeinde die Möglichkeit, entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung in ihrem Ortsteil Osthausen in einem begrenzten Bereich Bauland anzubieten und damit der Nachfrage von Bauwilligen nachzukommen.

Ziel ist es, im Sinne des § 34 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und damit die bauliche Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und für alle verbindlich zu regeln.

Der Markt Gelchsheim ist bestrebt, vorwiegend Baulandflächen im Eigentum der Gemeinde zu entwickeln und zu veräußern. Gerade für den vorliegenden Umgriff des Bebauungsplanes ist die Gemeinde im Besitz der zur Bebauung vorgesehenen Flächen. Der anschließende Grundstücksverkauf soll mit der Auflage eines Baugebots erfolgen.

2 Lage im Raum

Übersichtsplan



ohne Maßstab, Kartengrundlage: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Lage im Raum

Am südlichen Ortsrand von Osthausen, angebunden über die St2269 und Gemeindestraßen, liegt an der Ortsstraße das Plangebiet der Einbeziehungssatzung.

Räumliche Ausdehnung

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,26 ha.

Beschaffenheit

Das Plangebiet hat ein nach Südosten leicht ansteigendes Gelände. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich nicht um eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Fläche wurde bis 2024 als Pferdekoppel genutzt.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Markt Gelchsheim besitzt einen für das gesamte Gemeindegebiet gültigen Flächennutzungsplan. In dem wirk-samen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Um die planungsrechtliche Voraussetzung für Bauflächen zu schaffen, hat der Marktgemeinderat von Gelchsheim in seiner Sitzung am 08.09.2025 die Aufstellung der hier vorliegenden Einbeziehungssatzung „Osthausen Süd, Fl.-Nr. 56“ beschlossen.

Entsprechend der Planung ist die Einbeziehung der Fl.-Nr. 56 in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Gelchsheim (hier: Ortsteil Osthausen) gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vorgesehen.

Für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung sind bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung die Vorschrif-ten des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Die einzubeziehende Fläche erreicht den Schwellenwert der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeits-prüfung nicht; gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, hiermit nicht begründet und es liegt keine Be-einträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter vor.

Auf die Satzung sind ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen sind darzulegen (§ 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB).

4 Städtebauliches Konzept

Eine Bebauung des Plangebiets ist unter Berücksichtigung der benachbarten, bereits vorhandenen Bebauung orts-planerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Ortsabrundung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Durch die geplante Maßnahme kann Bauland für den örtlichen Bedarf geschaffen werden. Die Einbeziehungssatzung dient der Innenentwicklung und Sicherung vorhandener Siedlungsstrukturen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet richtet sich nach Art und Maß der baulichen Nut-zung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, und an Vorhaben, die sich in ihrer Ei-genart der näheren Umgebung einfügen und deren Erschließung gesichert ist. (§ 34 BauGB).

Eine Nutzungsmischung aus Wohnbebauung und Landwirtschaft oder Gewerbe ist ausdrücklich für das Gebiet vorgesehen. Über die angrenzende Ortsstraße ist die Erschließung gesichert.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird einheitlich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Es wird eine Eingrünung in Form einer 5-reihigen Hecke mit Überhälter auf einer Breite von 8 m an der östlichen Grenze festgesetzt. Hier gibt es auch ein Pflanzgebot für die Anpflanzung von Bäumen und die randliche Eingrünung, Anzahl und Standorte sind nicht bindend.

Es bestehen Pflanzgebote auf dem jeweiligen Baugrundstück. Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein ortstypischer Obstbaum anzupflanzen, mit den Mindestqualitäten für den Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, und den Obstbaumhochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

Zur Pflanzenverwendung dienen die Hinweise des Planteils.

Ver- und Entsorgung

Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Rückhaltevolumen von 12 l je m² versiegelter Fläche, mindestens jedoch von 3 m³, zu errichten. Teilversiegelte Flächen werden im Verhältnis zu ihrem Versiegelungsgrad angerechnet. Die Zisterne ist mit einem Überlauf und einer Zwangsentleerung in den öffentlichen Abwasserkanal auszustatten. Die Zwangsentleerung ist nachweisbar auf 1 l/s zu begrenzen. Darüber hinaus ist ein dauerhaftes Rückhaltevolumen von mindestens 4 m³ vorzuhalten, zur Brauchwassernutzung.

6 Allgemeine Erschließung

Straßen

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt direkt über die bestehende Ortsstraße im Norden. Die Anbindung der Grundstücke ist sichergestellt. In den vorhandenen Straßenquerschnitt wird nicht eingegriffen.

Wasserversorgung

Die Wasserlieferung erfolgt durch den Zweckverband Fernwasserversorgung Franken mit Sitz in Uffenheim. Der Abgabeschacht für den Ortsteil Osthausen befindet sich südwestlich der neuen Baufläche, etwa am Ende des bestehenden Flurstücks der Ortsstraße. Die Hauptleitung wird in der Straße nördlich der neuen Baufläche vom Abgabeschacht zum Ortskern geführt. Die zukünftigen Bauplätze können über Anschlussleitungen angebunden werden. Damit kann die künftige Versorgung sowohl druck- als auch mengenmäßig sichergestellt werden.

Abwasserbeseitigung

In der Straße nördlich der beiden Bauplätze befindet sich ein ausreichend dimensionierter Mischwassersammler der Ortskanalisation. An diesen sollen die neuen Hausanschlussleitungen angeschlossen werden. Im weiteren Verlauf ist das vorhandene Kanalsystem an die Gemeinschaftskläranlage des Abwasserzweckverbandes AVO Winterhausen in Winterhausen angeschlossen.

In der Hauptsache soll das Schmutzwasser der Baugrundstücke in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Der Anschluss an das bestehende Netz erfolgt, wie bei der Wasserversorgung, ebenfalls über Anschlussleitungen direkt an den Hauptkanal.

Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln und einer privaten Zisterne auf dem Grundstück zuzuführen. Ein Rückhaltevolumen von mindestens 3 m³ dient dabei ausschließlich zur Regenwasserrückhaltung und ist dafür freizuhalten. Die Regenwasserrückhaltung ist mit einem Überlauf und einer Zwangsentleerung für den Mindestrückhalt auszustatten. Überlauf und Zwangsentleerung ist dabei zu drosseln und, insofern er keiner Versickerung zugeführt wird, an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen.

Vorzugsweise sollte die Entleerung der Zisterne einer Versickerung zur Grundwassernachbildung auf dem Grundstück zugeführt werden. Der Markt Gelchsheim würde es begrüßen, wenn Möglichkeiten einer Versickerung auf dem Grundstück gefunden und genutzt werden, auch wenn der Baugrund zu einer regelkonformen Versickerung nicht geeignet sein sollte.

Darüber hinaus ist ein dauerhaftes Rückhaltevolumen von mindestens 4 m³ vorzuhalten; dieses kann zur Brauchwassernutzung als auch zur Gartenbewässerung hergenommen werden.

(siehe auch Kapitel 5)

Energieversorgung

Die Stromlieferung erfolgt über die N-ERGIE mit Hauptsitz in Nürnberg. Der Anschluss an das bestehende Netz erfolgt ebenfalls direkt an die nächstgelegene Hauptleitung in der angrenzenden Straße. Die Versorgung der einbezogenen Grundstücke ist über das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben, wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. sollte der Energieversorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.

Telekommunikation

Die Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur ist durch das bestehende Leitungsnetz der Netzeigentümerin, der Telekom Deutschland GmbH, sichergestellt. Zum Zweck einer Koordinierung sollten alle öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben im Geltungsbereich möglichst frühzeitig der Telekom Deutschland GmbH mitgeteilt werden.

Angrenzende landwirtschaftliche Nutzung

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt ein viehloser Ackerbaubetrieb (Fl.-Nr. 5). Auch auf den angrenzenden Fl.-Nrn. 46, 57 und 59 ist keine Tierhaltung vorhanden und es liegt keine genehmigte Tierhaltung vor.

Im Betrieb auf der angrenzenden Fl.-Nr. 57 werden keine landwirtschaftlichen Tätigkeiten mehr ausgeführt, jedoch könnten diese jederzeit wieder aufgenommen werden. Es befindet sich eine Halle auf dem Grundstück, die zum Teil gewerblich als Lagerhalle genutzt wird und zum Teil als Unterstellplatz für Landmaschinen.

Auf der westlich liegenden Fl.-Nr. 59 befindet sich eine Feldscheune, die landwirtschaftlich genutzt werden kann.

Auf der südöstlichen Fl.-Nr. 46 nutzt ein landwirtschaftlicher Betrieb eine Maschinen- und Lagerhalle.

Unter diesem Hintergrund wird im Besonderen darauf hingewiesen, dass es infolge der ortsüblichen Bewirtschaftung zu temporären Lärm- und Staubemissionen auch in Ausnahmen zu unüblichen Zeiten kommen kann, wie in einem Dorfgebiet üblich. Die rechtliche Situation regeln die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft), die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL), die im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden sind, soweit erforderlich.

7 Grünordnung

Maßnahmen zur Grünordnung

Naturräumlich gesehen gehört das Planungsgebiet zur Einheit Ochsenfurter- und Gollachgau. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich nicht um eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Fläche wurde bis 2024 als Pferdekoppel genutzt.

Mögliche Beeinträchtigungen der vorhandenen Vegetation durch die erforderlichen Erschließungs- und Baumaßnahmen sollen durch die getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung so gering wie unbedingt erforderlich gehalten werden bzw. durch diese kompensiert werden (siehe Kapitel 5).

Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Folgende Festsetzungen zur Grünordnung werden durch die Einbeziehungssatzung getroffen:

- Pflanzgebote und Pflegehinweise zur Unterhaltung der nicht bebauten privaten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(siehe Kapitel 5)

Sie tragen zur gestalterischen Einbindung der geplanten Bebauung in den umgebenden Landschaftsraum sowie zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen und zur Kompensation von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bei.

Die festgesetzten Hecken- und Gehölzpflanzungen bewirken eine Einbindung des Plangebiets in die Umgebung. Ferner werten sie das Wohnumfeld gestalterisch auf und sind kleinklimatisch ausgleichend wirksam.

Darüber hinaus werden zur Gestaltung der privaten Freiflächen innerhalb der Bauflächen Hinweise gegeben und Empfehlungen zur Bepflanzung mit Laub- oder Obstbaumhochstämmen getroffen.

Zusammen dienen sie der Minderung ökologischer Funktionsverluste und fördern die Strukturanreicherung und Biotopvielfalt innerhalb sowie am Rand des neuen Siedlungsbereichs.

8 Denkmalpflege

Im Planbereich sind keine Denkmäler bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass auftretende Funde von Bodendenkmälern der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, in München ist im Rahmen des Verfahrens beteiligt.

9 Städtebauliche Werte

Flächenbilanz für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Zukünftige Nutzung

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Gemischte Baufläche	0,26	100,0
<i>davon: Private Grünfläche</i>	<i>0,06</i>	
Summe	0,26 ha	100,0 %

10 Umweltbericht

Es ist die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Gelchsheim (hier: Ortsteil Osthausen) gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB geplant.

Die einzubeziehende Fläche erreicht den Schwellenwert der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht; gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, hiermit nicht begründet und es liegt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter vor.

Die grundsätzlichen naturschutzrechtlichen Aspekte zur Einbindung in das Landschaftsbild und den Artenschutz werden berücksichtigt.

Der Markt Gelchsheim hat die FABION GbR aus Würzburg mit der Bearbeitung des Umweltberichtes mit Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung beauftragt. Dieser ist der Begründung zur Einbeziehungssatzung als Anlage 2 in seiner Fassung vom 05.03.2026 beigefügt.

Weiterhin wurde die FABION GbR aus Würzburg mit der Ausarbeitung des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) beauftragt. Dieser ist der Begründung zur Einbeziehungssatzung als Anlage 1 in seiner Fassung vom 05.03.2026 beigefügt.

Die näheren Ausführungen sind den Fachbeiträgen zu entnehmen.

B Einbeziehungssatzung

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt der Markt Gelchsheim folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Die im Planteil gekennzeichnete Fläche des Grundstücks Fl.-Nr. 56 in der Gemarkung Osthausen wird in die Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Der Geltungsbereich ist im Lageplan in der Fassung vom 09.02.2026 festgesetzt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb des Geltungsbereichs nach § 1 der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

(2) Liegt für ein Gebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vor oder wird nach Inkrafttreten dieser Satzung eine rechtsverbindliche Bauleitplanung aufgestellt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Festsetzungen und Hinweise

(1) Zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie Hinweise sind im Lageplan in der Fassung vom 09.02.2026 dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 4 Inkrafttreten

(1) Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gelchsheim,

(Siegel)

.....
Roland Nöth
Erster Bürgermeister

C Anlagen

Anlage 1 **Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 05.03.2026**

Anlage 2 **Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung vom 05.03.2026**

**Fachbeitrag zur
speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**

**Einbeziehungssatzung „Osthausen Süd, Fl.-Nr. 56“,
OT Osthausen Markt Gelchsheim**

(20.08.2025, geändert 05.03.2026)



Foto:
Pferdekoppel,
Flur-Nr. 56, Osthausen

(P. Kühner, Mai 2024)

Auftraggeber: **Markt Gelchsheim**
Hauptstraße 37
97255 Gelchsheim

Auftragnehmer: **FABION GbR**
Naturschutz - Landschaft – Abfallwirtschaft
Winterhäuser Str. 93
97084 Würzburg
Tel.: 0931 / 21401
umweltbuero@fabion.de

Bearbeitung: Dipl. Ing. Carola Rein

Dipl. Ing. Carola Rein
Gesellschafterin FABION GbR



Würzburg, 05.03.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	3
1.2	Prüfungsinhalt	3
1.3	Datengrundlagen	4
1.4	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen	4
2	Untersuchungsgebiet und Habitatausstattung	5
3	Wirkungen des Vorhabens	7
3.1	Baubedingte Wirkfaktoren / Wirkprozesse	7
3.2	Anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren / Wirkprozesse	7
4	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	8
4.1	Verbotstatbestände	8
4.1.1	Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)	8
4.1.2	Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)	8
4.1.3	Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)	8
4.2	Maßnahmen zur Vermeidung	9
4.3	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktio-nalität (CEF, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)	10
4.4	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	10
4.4.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie	10
4.4.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie	10
4.5	Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie	13
5	Gutachterliches Fazit	14
6	Gesetze / Literatur	15

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Habitatausstattung der Bäume	5
Tabelle 2:	Schutzstatus und Gefährdung aller im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden Fledermausarten – Auswertung der Karla.Natur-Daten (Stand August 2024)	11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Vorhabengebiets (rot markiert) (unmaßstäblich)	3
Abbildung 2:	Schmalere, rasenartiger Saum ohne Habitateignung für Zauneidechsen	6
Abbildung 3:	Auswertung der Karla.Natur-Fledermausdaten seit 2000 im 2km-Umkreis um das Eingriffsgebiet (Auswertung ASK-Daten, Stand August 2024): rot = Nachweis; Blau = 2-km-Radius	10

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Markt Gelchsheim beabsichtigt im Ortsteil Osthausen am südlichen Ortsrand mittels einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Bebauung der Flur-Nr. 56 zu ermöglichen.

Überplant wird ein Grünland, das noch 2024 als Pferdekoppel genutzt wurde. Außerdem mussten einige Bäume gerodet bzw. stark zurückgeschnitten werden. Die betroffenen Bäume können potenzielle Quartiere für Fledermäuse oder dauerhafte Niststätten von Gehölzbrütern aufweisen.

Daher ist eine Betroffenheit von Fledermäusen und verschiedenen Vogelarten möglich, eventuell auch von Zauneidechsen. Es ist zu klären, ob durch die Realisierung der geplanten Bebauung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der genannten Arten bzw. Artengruppen oder anderer dem speziellen Artenschutz unterliegenden Arten ausgelöst werden.

Das Büro FABION GbR wurde damit beauftragt, die faunistischen Kartierungen durchzuführen und das artenschutzrechtliche Gutachten (saP) zu erstellen.

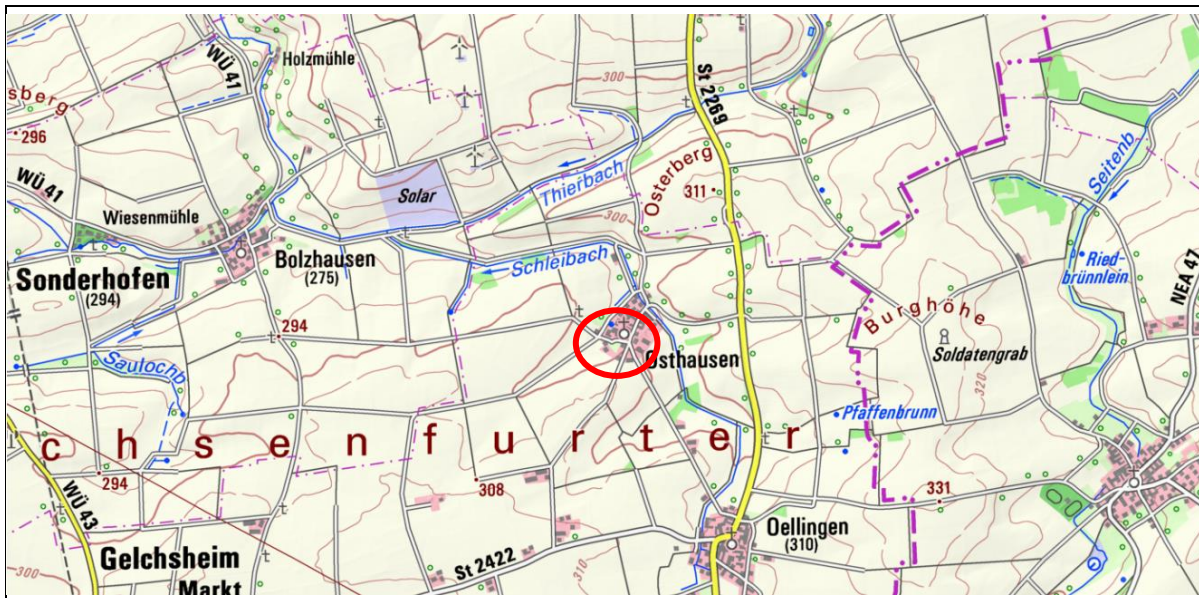


Abbildung 1: Lage des Vorhabengebiets (rot markiert) (unmaßstäblich)

(Kartengrundlage: TK 25, Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung)

1.2 Prüfungsinhalt

In der vorliegenden Unterlage werden:

- 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), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

(Hinweis: Die artenschutzrechtlichen Regelungen bezüglich der "Verantwortungsarten" nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird erst mit Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit Zustimmung des Bundesrates wirksam, da die Arten erst in einer Neufassung bestimmt werden müssen. Wann diese vorgelegt werden wird, ist derzeit nicht bekannt)

1.3 Datengrundlagen

Die vorliegende Untersuchung basiert auf der Auswertung von vorhandenen Unterlagen und Datenmaterial (KARLA-Natur-Daten, Biotopkartierung u. a.) und auf Begehungen des Geltungsbereiches mit Umgriff zum (potenziellen) Vorkommen planungsrelevanter Arten. Im Einzelnen:

- KARLA-Daten (Artenschutzkartierung Bayern, Bayer. Landesamt für Umwelt, Stand Juni 2025)
- Begehungen: Kontrolle der Gehölze auf tierökologisch wertvolle Habitate (FABION 12.09.2024)
Habitat eignung Zauneidechse und Nachkontrolle (30.06., 06.07. und 23.08.2024)
- Beibeobachtungen: Bei allen Begehungen wurden natur- und artenschutzrelevante Arten als dokumentiert. Außerdem wurde geprüft, ob relevante Wirtspflanzen von Tag- und Nachtfaltern etc. im Planungsgebiet auftreten
- Homepage des LfU zu saP und planungsrelevanten Arten
(<http://www.lfu.bayrn.de/natur/sap/arteninformationen/>)
- Auswertung von Grundlagewerken und Literatur.

1.4 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

Allgemeines Vorgehen zur Erstellung des Fachbeitrags zur artenschutzrechtlichen Prüfung

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 20. August 2018 Az.: G7-4021.1-2-3 eingeführten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ mit Stand 08/2018.

2 Untersuchungsgebiet und Habitatausstattung

Der Geltungsbereich liegt im Süden von Osthausen und ist von Wohnbebauung im Norden und Osten sowie einer Hofstelle im Süden umgeben. Weiter nach Süden öffnet sich die intensiv genutzte Agrarlandschaft des Ochsenfurter Gaus.

Vom Eingriff betroffen sind eine ehemalige Pferdekoppel und eine angrenzende Baumreihe, die in den Geltungsbereich hineinragt. Die Gebäude auf den Nachbargrundstücken bleiben erhalten.



Habitatausstattung Fledermäuse

In der Baumreihe bzw. Baumhecke am Rande des Geltungsbereichs wurde an einem Baum eine Stammspalte in etwa 2 m Höhe festgestellt. Diese war jedoch 2024 so stark eingewachsen durch Strauchwerk, dass es keine Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse gab. Auch fehlte es an Hinweise auf eine frühere Nutzung wie z. B. Kotspuren. Die Struktur stellt in diesem Zustand kein geeignetes Quartier für Fledermäuse dar.

Die Bäume sind im Winter 2024/25 z.T. gefällt und z.T. stark zurückgeschnitten worden.

Tabelle 1: Habitatausstattung der Bäume

Nr.	Art	Stamm-Ø (Brusthöhe – BHD)	Habitats
1	Linde	0,40 m	keine
2	Linde	0,70 m	keine
3	Linde	0,70 m	Baumspalte in 2 m Höhe –aufgrund des umgebenden dichten Bewuchses ohne Quartiereignung für Fledermäuse – kein Einflug möglich
4	NN	0,30 m + 0,25m	keine
5	Esche	0,30 m	keine
6	Esche	4-stämmig: je 0,15 m -0,30m	keine
7	Esche	2-stämmig: 0,40 m + 0,30 m	keine
8	Esche	0,30 m	keine

Nr.	Art	Stamm-Ø (Brusthöhe – BHD)	Habitats
9	Esche	2-stämmig: je 0,25 m	keine
10	Esche	0,30 m	keine
11	Eiche	0,40 m	keine

Habitatausstattung Zauneidechse

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Saumstrukturen vor, die geeignete Habitats für die europarechtlich geschützte Zauneidechse darstellen. Der sehr schmale Grassaum wird regelmäßig gemäht und rasenartig kurzgehalten, so dass hier keine Lebensraumeignung vorliegt. Möglich wäre höchstes eine sporadische Nutzung der randlichen Stützmauer als Sonnplatz, die jedoch nicht unmittelbar an geeignete Reptilienhabitats angeschlossen ist.



Abbildung 2: Schmalere, rasenartiger Saum ohne Habitatsignung für Zauneidechsen

(C. Rein, 06.07.2024)

Habitatausstattung für weitere europarechtlich geschützte Tierarten (Anhang IV FFH-Richtlinie)

Ausgeprägte Weg- und Feldsäume oder andere wertgebende Strukturen fehlen vollständig. Es wachsen keine Wirtspflanzen von Faltern, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet sind, innerhalb des Geltungsbereichs: keine nicht-sauren Ampferpflanzen, Nachtkerzen, Großer Wiesenknopf oder andere.

Aufgrund der langjährigen Nutzung als Pferdekoppel liegt keine Lebensstätte des Feldhamsters vor.

Habitatsqualität Avifauna

Die Pferdekoppel innerhalb des Geltungsbereichs hat aufgrund der Nutzung als Dauerkoppel und der angrenzenden Nutzungen (Wohnbebauung, landwirtschaftliche Gebäude, Straße) keine Bedeutung als Brutplatz für Bodenbrüter.

Die Gehölzstruktur mit Laubbäumen und etwas Strauchwerk kann von in Gehölzen brütenden Arten genutzt werden, es waren jedoch keine dauerhaften Nistmöglichkeiten, wie z.B. Höhlen oder Alt-Nester, Horste oder ähnliches vorhanden.

3 Wirkungen des Vorhabens

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und die Vogelarten analysiert und die Wirkfaktoren ermittelt, von denen Beeinträchtigungen und Störungen ausgehen.

3.1 Baubedingte Wirkfaktoren / Wirkprozesse

Flächeninanspruchnahme

Im Zuge von Baumaßnahmen zur Errichtung von Gebäude kann es zu Verdichtungen durch Baufahrzeuge kommen. Zudem werden vorübergehend Flächen zur Baueinrichtung, zum Abstellen, Transport und Lagern von Baugeräten und Baumaterialien benötigt. Diese können aber innerhalb des Geltungsbereichs oder auf bereits versiegelten Flächen im Umfeld liegen. Mit einer zusätzlichen Beanspruchung von Lebensraum streng geschützter Arten ist nicht zu rechnen.

Baubedingte Individuenverluste

Ein baubedingtes Risiko der Verletzung oder Tötung von Fledermäusen oder Gehölzbrüter sowie der Schädigung von deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht nicht mehr, da die Bäume bereits im natur- und artenschutzfachlich unbedenklichen Zeitraum im Winter 2024/25 gefällt bzw. teilweise auch nur stark zurückgeschnitten wurden.

Barrierewirkung, Zerschneidung

Die bauliche Erschließung des Vorhabens erfolgt über bestehende Straßen, so dass keine baubedingte zusätzliche Barrierewirkung oder Zerschneidung zu erwarten ist.

Lärmemissionen, Erschütterungen, optische Störungen

Während des Baubetriebs kommt es zu Störungen der Fauna im Wirkraum durch Lärm, Erschütterungen, optische Störungen und die Anwesenheit von Menschen. Baubedingte Störungen können zu einer vorübergehenden Vermeidung des Geltungsbereiches und angrenzender Flächen durch gehölzbrütende Vögel führen bzw. bei verbleibenden Vogelarten den Fortpflanzungserfolg mindern.

3.2 Anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren / Wirkprozesse

Flächeninanspruchnahme

Für das Vorhaben wird eine ehemalige Pferdekoppel beansprucht und vollständig verändert.

Barrierewirkungen / Zerschneidung

Da das Vorhaben innerhalb von Osthausen liegt und von Wohnbebauung, landwirtschaftlichen Gebäuden mit Gärten sowie Straße umgeben ist, kommt zu keiner zusätzlichen Barriere oder Zerschneidung.

Visuelle Wirkungen und optische Störungen

Aufgrund der Lage am Rande der Siedlung mit zum Vorhaben vergleichbaren Nutzungen sind die zusätzlichen Störungen gering. Es kann jedoch zu Störungen für Vogel- und Fledermausarten, welche das Flurstück bzw. die Umgebung als Jagdgebiet und Quartier nutzen, durch nächtliche Beleuchtungen kommen.

Lärmemissionen, Erschütterungen etc.

Der Betrieb verursacht keine erheblichen Emissionen oder visuellen Störungen, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen.

4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

4.1 Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

4.1.1 Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wild lebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wild lebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wild lebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

4.1.2 Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

4.1.3 Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung

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

1V Baufeldbeschränkung

Das Baufeld, inkl. Flächen zur Baustelleneinrichtung und Lagerflächen, bleibt auf den Geltungsbereich oder bereits versiegelte Flächen beschränkt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von bisher unversiegelten, ökologisch wertvollen Flächen ist nicht zulässig.

2V Baufeldräumung unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumansprüche – Gehölze

Eine Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln zwischen 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Bei Fällung zu einem anderen Zeitpunkt bedarf es der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde und einer fachlichen Kontrolle auf vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

3V Schonende Bauausführung

Die Beleuchtung ist in Zeitdauer und Intensität auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Einsatz energiesparender Leuchtmittel mit geringen UV- und Blaulichtanteil mit einer maximalen Farbtemperatur von 3.000 Kelvin für die Beleuchtung, deren Abstrahlung nach unten auf die Nutzfläche gerichtet ist.

Die flächige Anstrahlung von baulichen Anlagen, Gehölzen sowie die Verwendung von Himmelstrahlern und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung ist unzulässig.

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

CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.4 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

4.4.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten können ausgeschlossen werden.

4.4.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Arten, für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das Vorhaben mit hinreichender Sicherheit aufgrund der Habitatausstattung und der allgemeinen Verbreitung der Arten ausgeschlossen werden kann, brauchen nicht der saP unterzogen zu werden und werden hier nicht weiter berücksichtigt.

4.4.2.1 Fledermäuse

Eine Nutzung des Areals von verschiedenen Fledermausarten als Teil ihres Jagdhabitats ist anzunehmen. Betroffen von dem Vorhaben ist eine Pferdekoppel mit einem mäßigen Nahrungsangebot.

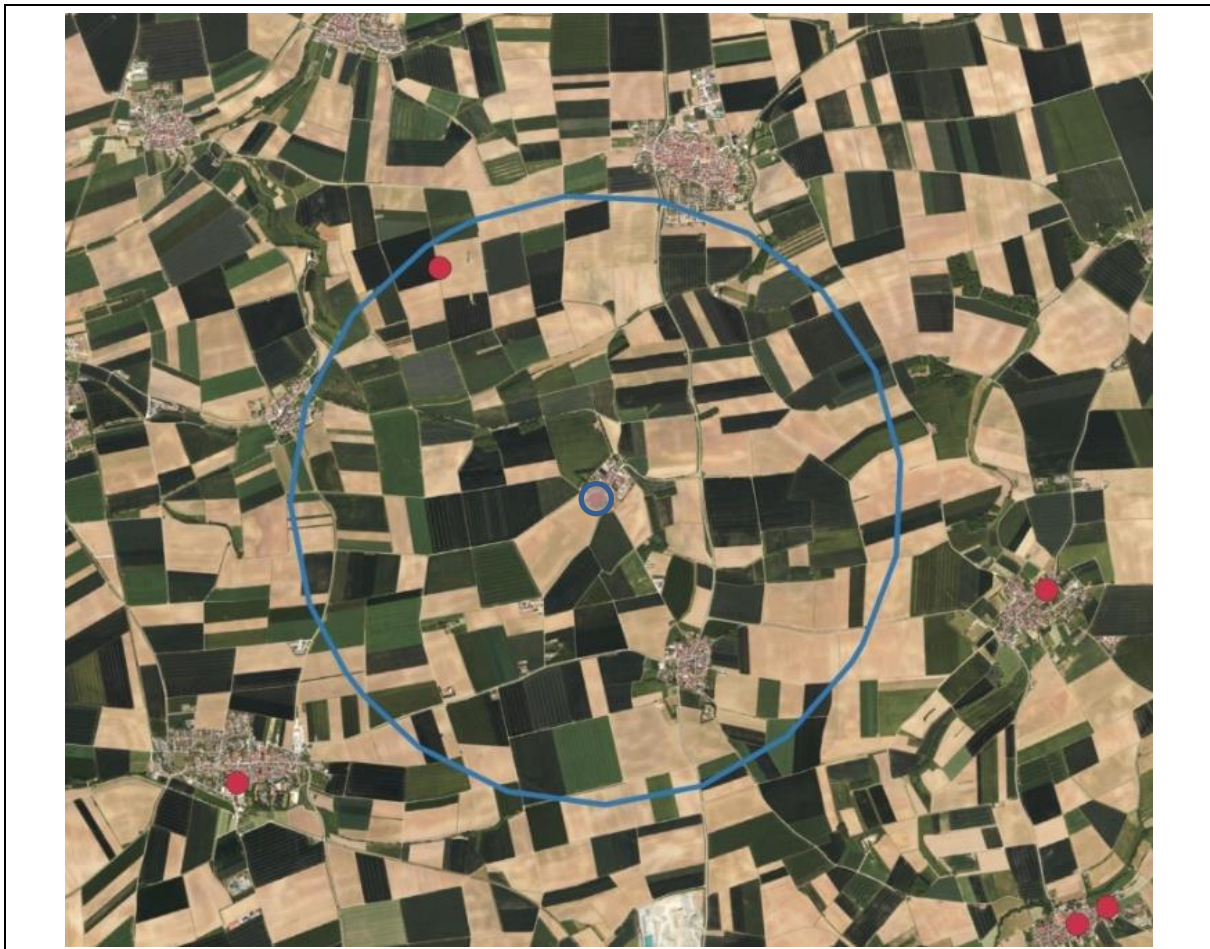


Abbildung 3: Auswertung der Karla.Natur-Fledermausdaten seit 2000 im 2km-Umkreis um das Eingriffsgebiet (Auswertung ASK-Daten, Stand August 2024): rot = Nachweis; Blau = 2-km-Radius

(Kartengrundlage: Orthofoto, Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung; WMS-Server)

Aus den Ortslagen im Umkreis liegen eine Reihe von Nachweisen von Fledermäusen vor, die dort Quartiere in Gebäuden haben. Es sind aber weder Sichtungen bzw. Funde aus dem Geltungsbereich noch aus dem näheren Umfeld aufgeführt. Von einer zumindest zeitweisen Quartiernutzung sowohl von Gebäuden als auch möglicherweise von Habitatstrukturen im Baumbestand von Osthausen ist jedoch auszugehen.

Tabelle 2: Schutzstatus und Gefährdung aller im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden Fledermausarten – Auswertung der Karla.Natur-Daten (Stand August 2024)

deutscher Name	wissenschaftl. Name	RL		EHZ	Gehölbewohnend		Gebäudebewohnend	
		D	BY		SQ	WQ	SQ	WQ
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	V	-	FV	Ja	Evtl.	Ja	Ja
Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	G	3	U1	Nein	Nein	Ja	Ja
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	-	-	FV	Ja	Nein	Ja	Ja
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	2	2	U1	Nein	Nein	Ja	Ja
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	-	U1	Ja	Ja	Ja	Ja
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	V	-	FV	Ja	Nein	Ja	Nein
Kleinabendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	D	2	U1	Ja	Nicht in By	Ja selten	Nicht in By
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	V	-	FV	Ja	Nein	Ja	Nein
Mopsfledermaus	<i>Barbastellus barbastella</i>	2	3	U1	Ja	Ja	Ja	Ja
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	D	V	U1	Ja	Ja	Ja	Ja
Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	3	3	U1	Nein	Nein	Ja	Ja
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	-	-	U1	Ja	Ja	Ja ♂	Ja
Zweifelfledermaus	<i>Vespertilio murinus</i>	D	2	U1	Nein	Nein	Ja	Ja
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	-	FV	Ja	Nein	Ja	Ja

RL D Rote Liste Deutschland und RL BY Rote Liste Bayern,:

0 = ausgestorben oder verschollen, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet,
 D = Daten unzureichend, G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes, V = Art der Vorwarnliste

EHZ Erhaltungszustand

FV
 U2

KBR = kontinentale biogeographische Region

günstig (favourable) U1 ungünstig - unzureichend (unfavourable – inadequate)
 ungünstig - schlecht (unfavourable – bad)

Es sind aber keine potenziellen Quartiere für Fledermäuse betroffen, da die einzige Habitatstruktur (eine Stammspalte in einer Linde) so stark eingewachsen war, dass ein Einflug nicht möglich ist. Auch der Zustand des Jagdhabitats wird aufgrund der kleinräumigen Ausdehnung des Geltungsbereichs und dem Umstand, dass die nach Realisierung der Wohnbebauung angelegten Gärten auch wieder einen zur Jagd dienen können, nicht erheblich beeinträchtigt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

4.4.2.2 Reptilien

Nach den vorliegenden KARLA-Daten (Stand Februar 2025) liegen im Umkreis von 2 km zur geplanten Erweiterung keine Reptilienfunde vor.

Bei einer Übersichtsbegehung und zwei Kontrollterminen wurden das Plangebiet und die unmittelbar angrenzende Zone auf ihre Eignung als Habitat für Zauneidechsen und auf das Vorkommen von Indivi-

duen überprüft. Im unmittelbaren Eingriffsgebiet gibt es weder geeignete Säume, blütenreiche Vegetationsbestände oder sonstige geeignete Habitatstrukturen. Der Grünstreifen am Rande der Pferdekoppel war an allen Terminen rasenähnlich kurz gemäht und dadurch als Lebensstätte ungeeignet. Auch wurden keine Individuen gesichtet.

Eine Betroffenheit der Art durch das Vorhaben kann daher fachgutachterlich (auch bei nur drei erfolgten Begehungen) ausgeschlossen werden.

4.4.2.3 Amphibien

Es sind keine geeigneten Strukturen für nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützte Amphibienarten innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

4.4.2.4 Käfer

Es sind keine geeigneten Strukturen für nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützte Käferarten innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

4.4.2.5 Libellen

Es sind keine geeigneten Lebensraumstrukturen für nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützte Libellenarten innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

4.4.2.6 Tagfalter

Es sind keine geeigneten Strukturen für nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützte Tagfalterarten innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Die Kontrolle des Eingriffsgebiets ergab, dass keine Wirtspflanzen von Anhang IV-Arten vorkommen – weder für Wiesenknopf-Ameisenbläulinge noch für Große Feuerfalter oder andere geschützte Arten.

4.4.2.7 Nachtfalter

Es sind keine geeigneten Strukturen für nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützte Nachtfalterarten innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

4.4.2.8 Weichtiere

Es sind keine geeigneten Strukturen für nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützte Weichtierarten innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

4.5 Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Feldvögel

Im Untersuchungsgebiet ist nicht mit Bodenbrütern zu rechnen, trotz der anliegenden Äcker. Die Nähe zur Siedlung und die Größe/Nutzung der Wiese macht die Fläche unattraktiv für bodenbrütende Vögel.

Gehölzbrüter

Die Baumhecke am Rande des Geltungsbereichs bietet gehölzbrütenden Arten potenziellen Lebensraum und Brutplatz. Es waren keine dauerhaften Niststätten weder Baumhöhlen, noch Nester oder Horste vorhanden.

Eine vollständige Brutvogelkartierung konnte nicht erfolgen, da die Auftragsbearbeitung erst ab Mitte Juni 2024 möglich war und die Bäume bereits im Herbst/Winter 2024/25 gefällt bzw. stark zurückgeschnitten wurden. Bei den insgesamt drei Begehungen vor Fällung wurden in den Gehölzen nur Mönchsgrasmücke, Amsel und eine Elster beobachtet, jedoch ohne Brutnachweis.

Aufgrund der Lage der Hecke am Rande eines bewohnten Grundstücks mit Lagerflächen dicht am Gehölz und regelmäßigen Störungen durch landwirtschaftlichen Betrieb, Gartennutzung etc. sind hier nur störungsunempfindliche Arten, die typisch sind für Siedlungen bzw. Siedlungsrand zu erwarten.

Nach Anlage der vorgesehenen Randeingrünung des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung und der Anpflanzung von mindestens einem Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm pro Grundstück (s. Umweltbericht) entstehen ähnliche Gehölzstrukturen.

Eine erhebliche Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von artenschutzrelevanten Vogelarten, die sich erheblich auf die Erhaltungszustände der lokalen Populationen auswirken könnte, kann fachgutachterlich ausgeschlossen werden.

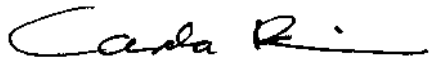
5 Gutachterliches Fazit

Auf einer ehemaligen Pferdekoppel am Ortsrand von Osthausen sollen durch eine Einbeziehungssatzung zwei Baugrundstücke ausgewiesen werden.

Im Zuge dieses Vorhabens wurden insgesamt elf Bäume einer Baumhecke gefällt bzw. sehr stark zurückgeschnitten.

Eine Betroffenheit von artenschutzrelevanten Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie eine erhebliche Betroffenheit von Vogelarten konnte unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Durch Bauzeitenregelungen und eine schonende Bauausführung (insektenfreundliche Beleuchtung) können erhebliche Beeinträchtigungen und das Auslösen von Verbotstatbeständen verhindert werden.

Würzburg, 05.03.2026



(Dipl.-Ing. Carola Rein)

6 Gesetze / Literatur

- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o. J.): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bei der Vorhabenzulassung – Internet-Arbeitshilfe.
- <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/index.htm>
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2017): Rote Liste und kommentierte Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Bayerns. Augsburg. 30 S.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2016): Rote Liste und Liste der Brutvögel Bayerns. – Augsburg, 30 S.
- BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.
- BEZZEL, E.; GEIERSBERGER, I.; LOSSOW G. V., & PFEIFER, R. (2005): Brutvögel in Bayern. Verbreitung 1996 bis 1999. Stuttgart: Verlag Eugen Ulmer.
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg., 2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band1: Wirbeltiere. – Naturschutz und Biologische Vielfalt, 70 (1), Bonn – Bad Godesberg, 386 S.
- BUNDEARTENSCHUTZVERORDNUNG (BArtSchV) –Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- IMS (2018): Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP). – Fassung mit Stand 08/2018.
- RICHTLINIE 79/409/EWG DES RATES vom 02. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie); ABl. Nr. L 103 vom 25.04.1979, zuletzt geändert durch die Richtlinie des Rates 91/244/EWG vom 08.05.1991 (AbI. Nr. 115).
- RICHTLINIE DES RATES 92/43/EWG vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie); ABl. Nr. L 206 vom 22.07.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013.
- RICHTLINIE 97/62/EG DES RATES vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. – Amtsblatt Nr. L 305/42 vom 08.11.1997.
- RICHTLINIE 2009/147/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) – Amtsblatt der Europäischen Union (AbI. L 20 vom 26.1.2010, S. 7) vom 26.01.2010, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013.
- RYSLAVY T., BAUER H.-G., GERLACH B., HÜPPOP O., STAHRER J., SÜDBECK P.; SUDFELDT C. (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands – 6. Fassung, 30. September 2020. – In: Berichte zum Vogelschutz, Heft 57, 13 - 112
-

**Umweltbericht
mit Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung**

**Einbeziehungssatzung „Osthausen Süd, Fl.-Nr. 56“
OT Osthausen, Markt Gelchsheim**

(Fassung vom 22.08.2025, geändert 05.03.2026)



Bebauungsplan-
Vorabzug

(plan2o Ingenieur-
GmbH, Giebelstadt)

Auftraggeber: Markt Gelchsheim, Landkreis Würzburg

(Verwaltungsgemeinschaft Aub)

Auftragnehmer: FABION GbR

Naturschutz – Landschaft – Abfallwirtschaft

Winterhäuser Str. 93

97084 Würzburg

Tel.: 0931 / 21401

umweltbuero@fabion.de

www.fabion.de

erstellt:

(Dipl.-Ing. Carola Rein)



Würzburg, 05.03.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	5
1.2	Datengrundlagen	5
1.3	Lage des Geltungsbereichs und naturräumliche Grundlagen	5
2	Untersuchungsraum und geplante Bebauung	7
3	Schutzgebiete	8
4	Artenschutz	9
5	Bestandssituation, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen	9
5.1	Abiotische Schutzgüter	9
5.1.1	Schutzgut Boden	9
5.1.2	Schutzgut Wasser	9
5.1.3	Schutzgut Luft / Klima	10
5.2	Schutzgut Arten und Biotop	11
5.3	Schutzgut Landschaftsbild	12
5.4	Schutzgut Mensch (Lärm und Emissionen)	12
5.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
5.6	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	13
5.7	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	13
6	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation, inkl. Bilanzierung	14
6.1	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	14
6.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	14
6.1.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)	14
6.2	Naturschutzfachliche Kompensation – Behandlung der Eingriffsregelung	15
6.2.1	Bilanzierung – Berechnung des Kompensationsbedarfs	15
6.2.2	Naturschutzfachliche Kompensation	16
6.3	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	18
7	Prüfung vom Planungsalternativen	21
8	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	21
9	Allgemeine verständliche Zusammenfassung	22
9.1	Artenschutz	22
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	22
9.3	Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung	22
10	Gesetze / Literatur	24

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Übersicht der Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit	12
Tabelle 2:	Bilanzierung des Bestandswertes	15
Tabelle 3:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Reduktion des Ausgleichsbedarfs 15	
Tabelle 4:	Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume	16
Tabelle 5:	Ergebnisse der Umweltprüfung in Bezug auf die Schutzgüter	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Vorhabengebiets (rot markiert) (unmaßstäblich)	5
Abbildung 2:	Geltungsbereich (rot markiert) (unmaßstäblich)	7
Abbildung 3:	Vogelschutzgebiet (Schraffur) und amtlich kartierte Biotope (rosa/pink) im Umfeld des rot umrahmten Geltungsbereichs (unmaßstäblich)	8
Abbildung 4:	Bestandssituation nach BayKompV (unmaßstäblich)	11
Abbildung 5:	Planungszustand mit grünordnerischer Festsetzung (unmaßstäblich)	20

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Markt Gelchsheim beabsichtigt mittels einer Einbeziehungssatzung im Zusammenhang mit einem vereinfachten Verfahren gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB Baugrundstücke im Ortsteil Osthausen auszuweisen.

Im Planungsverfahren sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a (2) 2 BauGB).

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN BAU UND VERKEHR, Dezember 2021).

1.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen werden herangezogen:

- Geländebegehungen am 30.06., 06.07., 23.08. und 12.09.2024 sowie Nachkontrolle 26.02.2026
- FIS-Natur online (<http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb>)
- BayernAtlasPlus online (<https://atlas.bayern.de/>)
- Internet-Recherchen zu den abiotischen Schutzgütern
- Auswertung von Grundlagenwerken und weiterer Literatur

1.3 Lage des Geltungsbereichs und naturräumliche Grundlagen

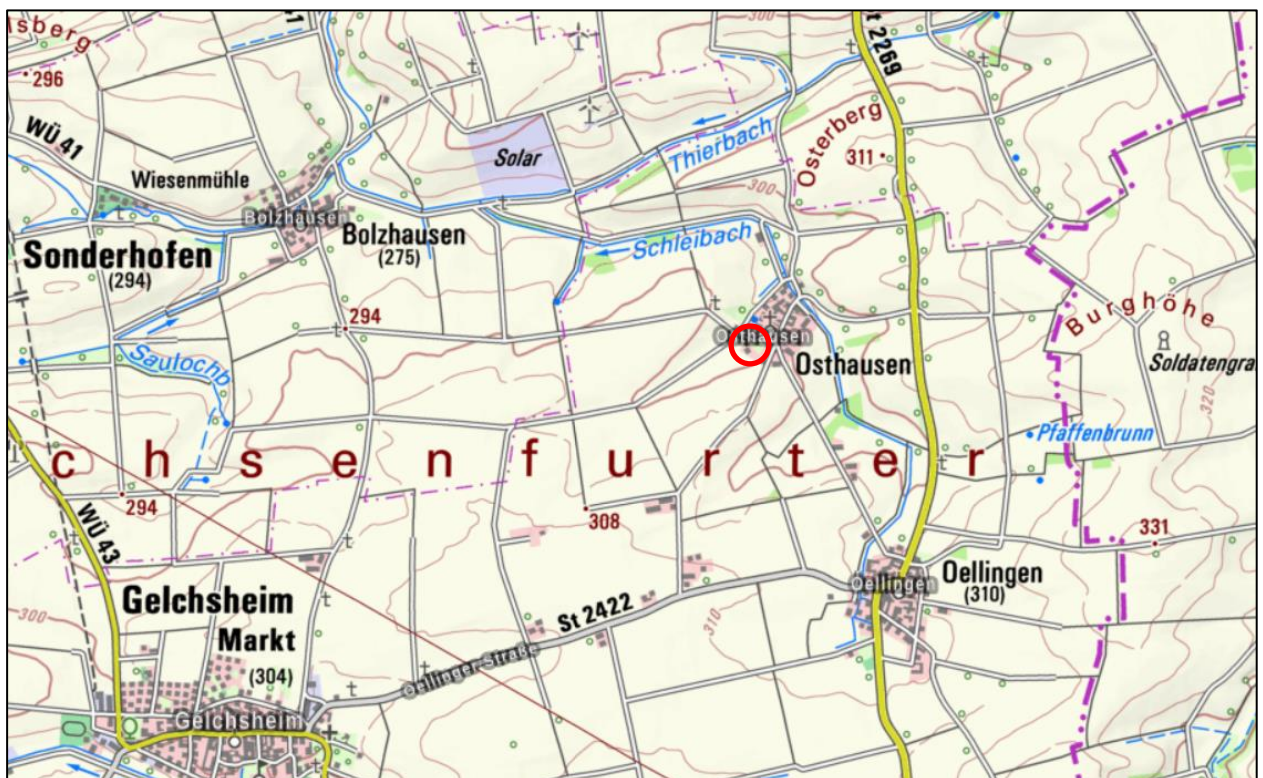


Abbildung 1: Lage des Vorhabengebiets (rot markiert) (unmaßstäblich)

(Kartengrundlage: TK 25, Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung, WMS-Server)

Lage im Raum

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Osthausen auf einer Freifläche zwischen vorhandener Wohnbebauung, landwirtschaftlichen Gebäuden und Straße. Weiter im Süden beginnt die offene, intensiv genutzte Agrarlandschaft des Ochsenfurter Gaus.

Naturraum

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Ochsenfurter und Gollachgau“, der zur Großheit der „Mainfränkische Platten“ zählt. Es handelt sich um eine flachwellige Hochebene mit sehr fruchtbaren Böden. Entsprechend ist der Naturraum durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Vereinzelt finden sich kleine Feldgehölze oder Hecken in der ansonsten ausgeräumten Landschaft.

Geologie / Hydrologie

Der Geltungsbereich ist geologisch dem Pleistozänem Löß bzw. Lößlehm zuzuordnen. Es besteht eine Wechselfolge von Kluft-Grundwasserleitern und Grundwassergeringleitern.

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation würde sich ohne Zutun des Menschen Typischer Waldmeister-Buchenwald einstellen.

2 Untersuchungsraum und geplante Bebauung

Die Einbeziehungssatzung „Osthausen Süd, Fl.-Nr. 56“ verdichtet die Bebauung mit zwei Baugrundstücken im Süden der Ortslage Osthausen und umfasst ca. 2.625 m². Die Fläche wurde bis Herbst 2024 als Pferdekoppel genutzt. Im Süden erstreckt sich eine überwiegend intensiv genutzte, strukturarme Ackerlandschaft.



Abbildung 2: Geltungsbereich (rot markiert) (unmaßstäblich)

(Kartengrundlage: Orthofoto, Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung, BayernAtlasPlus)

Die Einbeziehungssatzung sieht innerhalb des Geltungsbereichs zwei Baugrundstücke vor. Eine Grundflächenzahl (GRZ) wird nicht festgesetzt. Es wird von einer für die Größen der Grundstücksflächen angemessenen GRZ von 0,3 ausgegangen, d. h. dass bis zu 30 % der Grundstücks bebaut werden darf, inkl. Scheune, Garagen, Carports, Zufahrten und Nebenanlagen. Die übrige Fläche ist als Freianlage zu gestalten und von Bebauung freizuhalten.

3 Schutzgebiete

Von der Planung sind keinerlei flächenhafte oder punktuelle Schutzgebiete betroffen.

In 100 bis 300 m Entfernung befinden sich einige amtlich kartierte Biotope, Gebüsche und Hecken, Feldgehölze sowie Abschnitte des Schleibachs mit Hochstaudenfluren. Durch das kleinflächige Vorhaben werden diese jedoch in keiner Weise beeinträchtigt, zumal sich andere Bebauung dazwischen befindet.

Das Vogelschutzgebiet „Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft nordöstlich Würzburg“ (SPA Nr. 6426-471, Teilgebiet 02) beginnt etwa 30 m südlich des Geltungsbereichs. Auch hier kann eine Betroffenheit durch die kleinflächige Einbeziehungssatzung ausgeschlossen werden, da das Gebiet erst jenseits bestehender Bebauung beginnt.

Sonstige Schutzkategorien sind nicht betroffen:

- Keine naturschutzfachlichen Schutzausweisungen
- Keine Wasserschutzgebiete
- Keine ausgewiesenen Boden- oder Baudenkmäler.



Abbildung 3: Vogelschutzgebiet (Schraffur) und amtlich kartierte Biotope (rosa/pink) im Umfeld des rot umrahmten Geltungsbereichs (unmaßstäblich)

(Kartengrundlage: Orthofoto, Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung, WMS-Server)

Der Geltungsbereich liegt vollständig außerhalb des Vogelschutzgebietes (SPA-Gebiet) und ist von bebauten Flächen umgeben. Die ehemalige Pferdekoppel hat aufgrund ihrer Lage zwischen vorhandenen Gebäuden, Gärten und Straßen keine Bedeutung für Wiesenweihe, dem zentralen Schutzgut des Vogelschutzgebietes. Eine Entwertung des SPA-Gebietes wird nicht verursacht.

4 Artenschutz

Die Belange des speziellen Artenschutzes werden in einem gesonderten Fachbeitrag (FABION 2025) bearbeitet. Im Folgenden werden die zentralen Aussagen aufgeführt.

- Gehölzverlust für ubiquitäre Freibrüter durch Fällung bzw. den starken Rückschnitt von Laubbäumen.
- Keine für Zauneidechsen geeignete Habitats betroffen.

Eine Betroffenheit anderer artenschutzrelevanter Tier-, Vogel- und Pflanzenarten konnte fachgutachterlich ausgeschlossen werden.

5 Bestandssituation, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

5.1 Abiotische Schutzgüter

5.1.1 Schutzgut Boden

Bestandssituation

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt Lehmgiger Lößboden mit hohen Bodenwerten vor (L3Lö 74/75) vor. (BayernAtlasPlus). Es handelt sich um einen sehr ertragreichen Standort, der aber als Pferdekoppel genutzt wurde.

Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen

Durch Erdarbeiten wird der Boden vollständig überformt. Es kommt im Zuge der Baumaßnahmen zu Verdichtungen und Umlagerung von Bodenmaterial. Im Bereich von Zufahrten, Häusern, Garagen, Stellplätzen und Wegen wird der Boden vollständig oder überwiegend versiegelt. Er verliert in diesem Fall seine Funktion als Vegetationsstandort und Versickerungsfläche. Filter- und Pufferfunktion des Bodens für den Wasserhaushalt werden beeinträchtigt.

Zur Minimierung der Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden wird ein sparsamer und sachgerechter Umgang mit Oberboden festgesetzt. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zur Gartennutzung oder anderen Kulturzwecken wieder zu verwenden.

Während der Bauphase ist der Boden vor stofflichen Belastungen zu schützen.

In Gärten und Anpflanzungen bleiben die Bodenfunktionen weitgehend erhalten.

Bewertung

Insgesamt wird eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes verursacht.

5.1.2 Schutzgut Wasser

Bestandssituation

Innerhalb des Geltungsbereichs und dem Umfeld gibt es keine Oberflächengewässer. Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt.

Es liegen keine Wasserschutzgebiete im Einflussbereich des Plangebiets.

Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen

Im Bereich der zukünftig vollständig versiegelten Flächen wird die Versickerung von Regenwasser und damit die Grundwasser-Neubildung vollständig unterbunden. Der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser wird erhöht. Zudem werden schützende Deckschichten über dem Grundwasserhorizont beseitigt. Eine messbare Veränderung des Grundwasserhaushaltes ist jedoch durch die kleinflächige Überbauung von Boden mit nur mittlerer Bedeutung für die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten.

Gemäß der hydrogeologischen Karte (1:100 000, Stand 2017) (Bayernatlas Plus) ist das Areal dem Unteren Keuper mit dem Grundwasserstockwerk stwk0076 zuzuordnen. Es handelt sich um eine regional bedeutende Wechselfolge von Kluft-(Karst-) und Kluft-(Poren-) Grundwasserleitern und Grundwassergeringleitern. Das Grundwasser wird durch mächtige Deckschichten des Lößlehms geschützt. Aufgrund der geringen Niederschläge ist die Grundwasserneubildungsrate sehr gering mit nur 25 bis 50 mm/a (UmweltAtlas, Bayerisches Landesamt für Umwelt).

Zur Minimierung dieser Eingriffsfolgen wird die Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen, wie wassergebundene Oberflächen oder Pflaster mit breiten Fugen, oder eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone festgesetzt. Auf jedem Baugrundstück ist zudem eine Regenzisterne mit einem Fassungsvermögen von 12 l pro m² versiegeltem Boden, mindestens aber 3 m³ zu errichten.

Beim Bau der Wohngebäude, Garagen und Zufahrten sowie nach deren Fertigstellung kann es zu einem Eintrag von Fremdstoffen durch Maschinenöle etc. in den Boden kommen, die zu einer Belastung des Grundwassers führen. Bei sachgemäßem Maschineneinsatz u. a. kann dies jedoch mit hinreichender Sicherheit vermieden werden.

Bewertung

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

5.1.3 Schutzgut Luft / Klima

Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im mainfränkischen Trockenklima mit geringen Niederschlagsmengen und einer durchschnittlichen Jahresmitteltemperatur von ca. 9,5°C. Es hat keine besondere Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet oder für den Kaltluftabfluss.

Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung des Grundstücks kommt es zu kleinräumigen Veränderungen des Mikroklimas aufgrund von einer erhöhten Versiegelung. Durch die unmittelbar angrenzende bestehende Bebauung ist das Gebiet jedoch bereits vorbelastet, so dass die kleinflächige zusätzliche Überbauung mit nur mäßigem Versiegelungsgrad zu keiner nennenswerten klimatischen Veränderung führt.

Bewertung

Es sind keine erheblichen Auswirkungen durch die kleinflächige Bebauung auf das Schutzgut Luft / Klima zu erwarten.

5.2 Schutzgut Arten und Biotop

Bestandssituation

Der Geltungsbereich bestand überwiegend aus einer bis zum Herbst 2024 intensiv genutzten Pferdekoppel. Die Vegetation ist von Gräsern dominiert mit nur wenigen eingestreuten Krautarten. Magerkeitszeiger fehlen vollständig. Gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung ist der Bestand als **Intensivgrünland [G11]**. Die ökologische Wertigkeit ist gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) als gering mit 3 Biotopwertpunkten (BWP) einzustufen.

Am Westrand im Bereich der Grundstücksgrenze befindet sich eine Baumhecke aus mittelalten Eschen, Linden und standortheimischen Sträuchern im Unterwuchs. Nach BayKompV handelt es sich um **Mesophile Gebüsch / Hecke [B112]** mittlerer Wertigkeit – 10 BWP).

Im Umfeld kommen siedlungstypische Gehölzbrüter wie Amsel, Blau- und Kohlmeise, Rotkehlchen etc. vor. Bei den Begehungen 2024 wurden in der Baumhecke nur Mönchsgrasmücke, Amsel und Elster beobachtet. Eine Betroffenheit artenschutzrelevanter Tier- und Pflanzenarten konnte ausgeschlossen werden (siehe Fachbeitrag zum Artenschutz 2026).

Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen

Durch das Bauvorhaben geht die bestehende Vegetation vollständig verloren. Durch Bauzeitenregelung und ggf. Umsiedlung oder Vergrämung von betroffenen Individuen, kann eine Tötung oder Verletzung vermieden werden (Details zu diesen Maßnahmen siehe Fachbeitrag Artenschutz (FABION 2020) und Festsetzungen der Einbeziehungssatzung).

Ein Revierverschwinden von Gehölzbrütern kann aufgrund des geringen betroffenen Flächenumfangs und der an bestehende Bebauung angrenzende Lage ausgeschlossen werden.

Durch die Anlage von Gärten entstehen neue Lebensräume für siedlungstypische Tier- und Vogelarten.

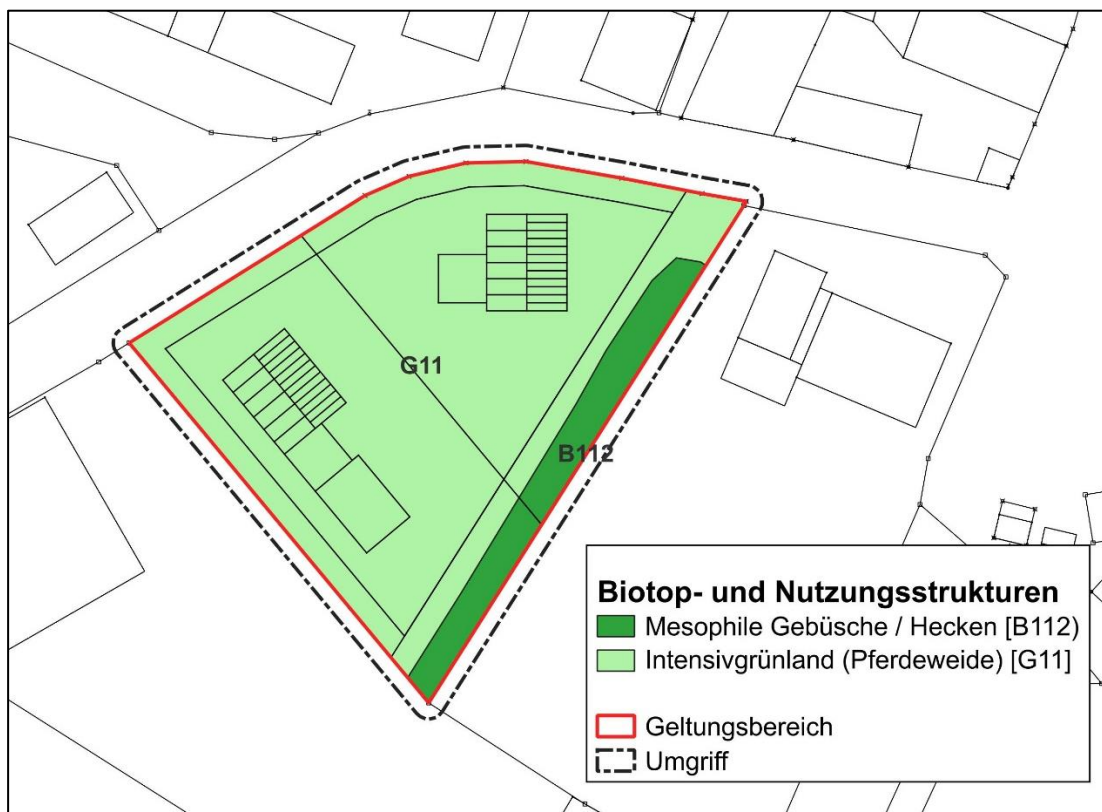


Abbildung 4: Bestandssituation nach BayKompV (unmaßstäblich)

Bewertung

Die ökologische Wertigkeit des Geltungsbereichs ist aufgrund der struktur- und artenarmen Habitat- und Biotopausstattung als gering einzustufen. Entsprechend sind auch die Eingriffsfolgen gering, zumal nach der Realisierung der Bebauung Gärten entstehen werden, die zumindest eine ähnliche Wertigkeit entfalten können.

5.3 Schutzgut Landschaftsbild

Da nur eine kleinflächige Wohnbebauung zwischen bestehender Bebauung vorgesehen ist, können erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild vollständig ausgeschlossen werden.

Die Betrachtung dieses Schutzgutes ist daher nicht planungsrelevant.

5.4 Schutzgut Mensch (Lärm und Emissionen)

Da nur eine kleinflächige Wohnbebauung zwischen bestehender Bebauung vorgesehen ist, können erhebliche negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit wie Lärm- und Emissionsbelastungen vollständig ausgeschlossen werden.

Die Betrachtung dieses Schutzgutes ist daher nicht planungsrelevant.

5.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs und dem Umfeld gibt es keine Kultur- und Sachgüter.

Das Schutzgut ist daher nicht planungsrelevant.

Tabelle 1: Übersicht der Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit

Schutzgut	Auswirkungen	Erheblichkeit
Boden	Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung Beeinträchtigungen durch Verdichtung und Umlagerung von Bodenmaterial Beeinträchtigung des Filter- und Pufferfunktion	Mittel
Wasser	Minderung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung	Gering
Klima/Luft	Kleinräumige Veränderungen des Mikroklimas durch Versiegelung	Gering
Arten und Biotope	Verlust der bestehenden geringwertigen Vegetationsdecke Neuer Lebensraum für siedlungs- bzw. gartentypische Arten	Gering
Landschaftsbild	Nicht planungsrelevant	
Mensch (Lärm, Emissionen)	Nicht planungsrelevant	
Kultur- und Sachgüter	Nicht planungsrelevant	

5.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen, um Wirkungsketten, sekundäre Effekte oder Summationswirkungen zu erkennen und zu bewerten. Nach derzeitigem Stand der Kenntnisse sind im Untersuchungsgebiet keine Wechselwirkungsbeziehungen zwischen den Schutzgütern erkennbar, die zu zusätzlichen, im Rahmen der Einzeldarstellungen zu den einzelnen Schutzgütern nicht genannten, erheblichen Beeinträchtigungswirkungen führen könnten.

5.7 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die Einbeziehungssatzung nicht realisiert wird, kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung von Flächen mit den beschriebenen negativen Auswirkungen. Das Areal würde wahrscheinlich weiterhin als Grünland genutzt.

6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation, inkl. Bilanzierung

6.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

6.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, sind nachstehende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durchzuführen.

1V Baufeldbeschränkung

Das Baufeld, inkl. Flächen zur Baustelleneinrichtung und Lagerflächen, bleibt auf den Geltungsbereich oder bereits versiegelte Flächen beschränkt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von bisher unversiegelten, ökologisch wertvollen Flächen ist nicht zulässig.

2V Baufeldräumung unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumansprüche – Gehölze

- Eine Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln zwischen 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Bei Fällung zu einem anderen Zeitpunkt bedarf es der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde und einer fachlichen Kontrolle auf vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

3V Schonende Bauausführung

Die Beleuchtung ist in Zeitdauer und Intensität auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

- Einsatz energiesparender Leuchtmittel mit geringen UV- und Blaulichtanteil mit einer maximalen Farbtemperatur von 3.000 Kelvin für die Beleuchtung, deren Abstrahlung nach unten auf die Nutzfläche gerichtet ist.
- Die flächige Anstrahlung von baulichen Anlagen, Gehölzen sowie die Verwendung von Himmelstrahlern und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung ist unzulässig.

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

CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.2 Naturschutzfachliche Kompensation – Behandlung der Eingriffsregelung

6.2.1 Bilanzierung – Berechnung des Kompensationsbedarfs

Die Bilanzierung basiert auf dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR, Dezember 2021)

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalierten Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste.

Tabelle 2: Bilanzierung des Bestandwertes

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume¹				
Bezeichnung (ökol. Bedeutung)	Fläche in qm	Bewertung (WP)	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Geringwertige Biotop- und Nutzungsstrukturen	2.355	3	0,3	2.120
Mittelwertige Biotop- und Nutzungsstrukturen	225	8	0,3	540
Summen	2.625			2.660

Für das Bauvorhaben werden eine Reihe von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, die geeignet sind den Kompensationsbedarf zu reduzieren. Die nachfolgende Tabelle führt die Maßnahmen auf und begründet deren Anrechenbarkeit. Es wird eine Reduktion von 10 % angesetzt.

Tabelle 3: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Reduktion des Ausgleichsbedarfs

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Für Stellplätze, Fußwege, Hofflächen etc. sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden oder es muss eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenschicht gewährleistet werden.	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung in Einbeziehungssatzung
Begrünung der Bauflächen durch Pflanzgebot eines Hochstamm Laub- oder Obstbaum	Die Laub- oder Obstbaum-Hochstämme stellen ein bereicherndes Biotopelement dar mit Wohlfahrtswirkungen für alle Schutzgüter: Staub- und Schadstoffbindung, Wasserrückhaltung, Habitate für Gehölzbrüter u. a.	Grünordnerische Festsetzung in Einbeziehungssatzung

¹ Die Bestandssituation wurde aufgrund aktueller Luftbilder und einer Nachbegehung geringfügig im Bereich des Kronentraufs angepasst.

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Dach- und sauberes Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zu nutzen.	Nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung Reduktion des Trinkwasserverbrauchs Minderung von Abflussspitzen durch Entlastung der Kanalisation	Festsetzung in Einbeziehungssatzung
Summe (max. 20 %)		15 %
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (WP) abzgl. 10 %		2.261

Im Rahmen der Einbeziehungssatzung „Osthausen Süd, FL.-Nr. 56“ ergibt sich unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein **naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf von 2.261 Wertpunkten**.

6.2.2 Naturschutzfachliche Kompensation

Der erforderliche naturschutzfachliche Kompensationsbedarf wird planintern durch die breite Randeingrünung in Form einer 7-reihigen mesophilen Hecke mit Überhältern aus standortheimischen Gehölzen erfüllt.

Maßnahmenbeschreibung siehe Kapitel 6.3.

Der Ausgangszustand besteht aus dem Intensivgrünland der Pferdekoppel sowie der randlichen Baumhecke.

Tabelle 4: Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme	Ausgangszustand	WP	Prognosezustand	WP	Aufwertung	Fläche (m ²)	Komp.-umfang (WP)
	Biotop- und Nutzungstyp		Biotop- und Nutzungstyp				
Heckenpflanzung	Mesophile Gebüsche / Hecken (B112)	10	Mesophile Gebüsche / Hecken (B112)	10	0	225	0
	Intensivgrünland (G11)	3	Mesophile Gebüsche / Hecken (B112)	10	7	345	2.415
Summe des Kompensationsumfangs in Biotopwertpunkten							2.415

Es erfolgt eine relative Aufwertung um 2.415 Wertpunkte, so dass gegenüber dem Kompensationserfordernis von 2.261 Wertpunkten ein geringes rechnerisches **Plus** entsteht.

Wirkung der Kompensationsmaßnahme

Die Maßnahmen wirken sich wie folgt auf die Schutzgüter aus:

- Schaffung von Lebensräumen für Freibrüter, Fledermäuse und Kleinsäuger sowie Insekten, Erhöhung der Biodiversität.

- Kompensation Schutzgut Boden – Regeneration des natürlichen Bodengefüges, Vermeidung von stofflichen Einträgen, Verbesserung der Wasserhaltekraft durch dauerhafte Vegetationsbestände, natürliche Bodenbildungsprozesse.
- Kompensation Schutzgut Fläche – Reduktion der Flächeninanspruchnahme durch multifunktionalen, planinternen Ausgleich.
- Kompensation Schutzgut Wasser – Verminderung des Oberflächenabflusses, Verbesserung der Rückhalte- und Speicherfunktion, Verbesserung der Wasserhaltekraft dauerhafte Vegetationsbestände.
- Kompensation Schutzgut Klima/Luft – Verbesserung der Filterwirkung von Luftschadstoffen und Feinstäuben durch dauerhafte Begrünung und Gehölzbestände.
- Kompensation Schutzgut Mensch / Landschaftsbild: Eingrünung und Bereicherung des Landschaftsbilds durch naturnahe Hecke

Die Maßnahme ist daher funktional geeignet die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu kompensieren.

6.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasser

- Bodenversiegelungen sind auf das notwendige, nutzungsbedingte Maß zu begrenzen.
- Reduzierung des Versiegelungsgrads durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge oder seitlicher Versickerung über die belebte Bodenzone:

Für Stellplätze, Fußwege, Hofflächen etc. sind versickerungsfähige Beläge wie wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Beläge oder ähnliches zu verwenden oder es muss eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenschicht gewährleistet werden.

- Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Anfallender Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten. Er ist separat abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als Vegetationsstandort wieder einzubauen. Überschüssiger Oberboden ist bevorzugt heimischen Landwirten zur Bodenverbesserung zur Verfügung zu stellen. Hierbei ist § 12 der Bundes-Bodenschutzverordnung zu beachten.

Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

Bodenverdichtungen durch Baumaschinen sind zu vermeiden, indem ein Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen erfolgt. Verdichteter Boden ist nach Beendigung der Baumaßnahme tiefgründig zu lockern.

Pflanzgebote auf privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 sowie 25 a/b BauGB)

1. Eingrünung der rückwärtigen Baugrundstücke im Westen des Geltungsbereichs durch Ausweisung als private Grünfläche mit Pflanzbindung.

- Anpflanzung einer mindestens 5-reihigen Hecke mit einzelnen Überhältern aus gebietsheimischen Arten auf mindestens 8 m Breite.
- Qualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm
Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 – 175 cm
- Empfohlene Arten:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Echte Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Sonstige Wildrosen	<i>Rosa spec.</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

2. Pflanzgebote Laub- oder Obstbaum, nicht lagegebunden

- Anpflanzung mindestens eines hochstämmigen standortgerechten Laubbaums oder eines Hochstamm-Obstbaumes pro Baugrundstück.
- Mindestqualität: Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm oder Obstbaumhochstamm: 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Für die Auswahl der Laubbäume werden folgende Hochstämme empfohlen:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Spitz-Ahorn in Sorten	<i>Acer platanoides</i>	Wild- / Kultur-Birne	<i>Pyrus pyraeaster agg. / communis</i>
Hainbuche in Sorten	<i>Carpinus betulus</i>	Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Rotdorn in Sorten	<i>Crataegus monogyna</i>	Säuleneiche	<i>Quercus robur „Fastigiata“</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>	Echte Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wild- / Kultur-Apfel	<i>Malus sylvestris / domestica</i>	Winterlinde in Sorten	<i>Tilia cordata</i>

Die Pflanzenqualitäten entsprechen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb von einem Jahr nach Baufertigstellung abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

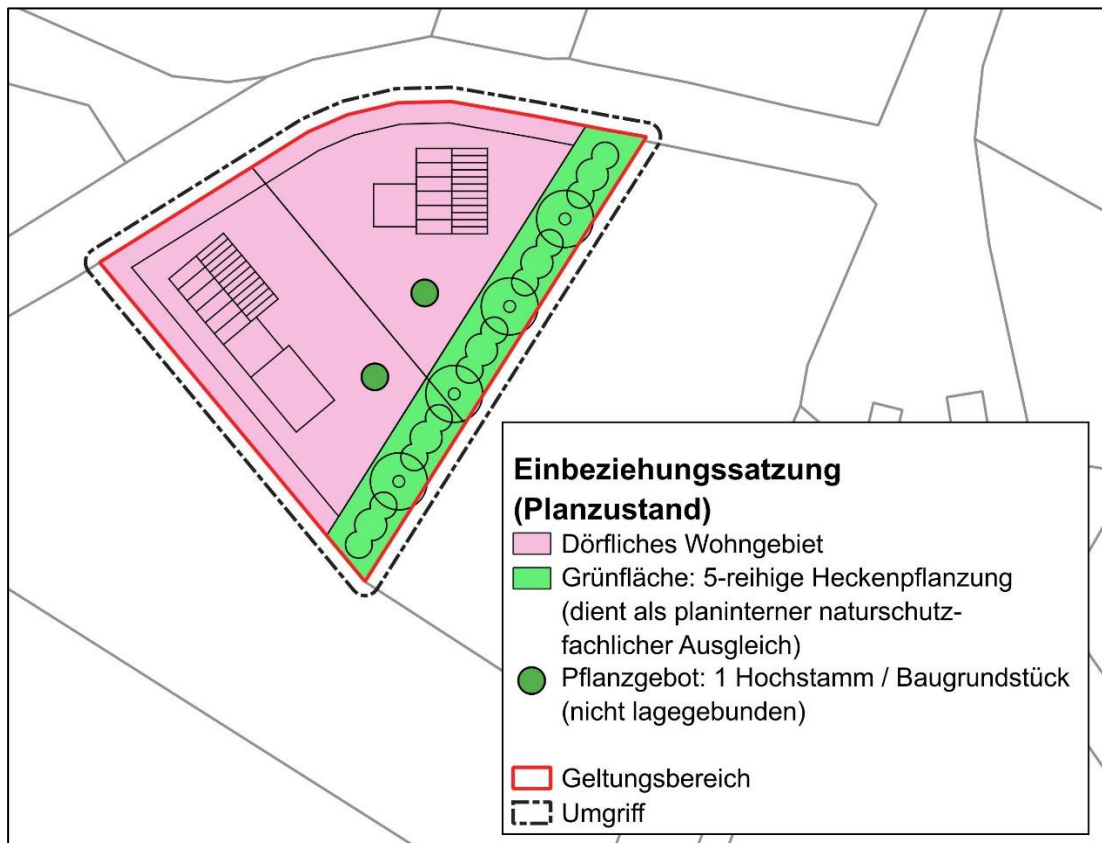


Abbildung 5: Planungszustand mit grünordnerischer Festsetzung (unmaßstäblich)

Sonstige grünplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

Behandlung des Oberflächenwassers

- Dach- und sauberes Oberflächenwasser ist in Zisternen mit einem Rückhaltevermögen von 12 l je m² versiegelter Fläche bei einem Mindestvolumen von 3 m³ zu sammeln und zu nutzen. (Weitere Details siehe Festsetzungen des Bebauungsplans)

Textliche Hinweise

Dachbegrünung

- Dach- und Fassadenbegrünung ist grundsätzlich gewünscht. Eine extensive Dachbegrünung wird für Garagen und andere Nebengebäude empfohlen: Substratschicht von mindestens 10 cm, bepflanzt mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

Grünordnerische Empfehlungen

- Flächen, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten oder Stellplätze etc. in Anspruch genommen werden, sollten als Vegetationsflächen mit vollflächig belebter Bodenschicht gärtnerisch gestaltet und gepflegt werden.

7 Prüfung vom Planungsalternativen

Die Einbeziehungssatzung ergänzt die bestehende Bebauung. Der Geltungsbereich ist von Wohnbebauung, landwirtschaftlichen Gebäuden und Straße umgeben. Planungsalternativen zur Deckung des Wohnbedarfs im Ortsteil Osthausen ohne Beanspruchung bisher unverbauter Fläche sind nicht vorhanden

Die beschriebenen erheblichen Auswirkungen auf Schutzgüter, insbesondere auf Boden (Versiegelung) und Fläche (Flächeninanspruchnahme) würden in ähnlicher Form auch an anderen Standorten zum Tragen kommen. Aufgrund der beschriebenen Lage sind sie am gewählten Standort durch die Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig. Der Standort ist einer baulichen Erweiterung in die freie Landschaft hinein vorzuziehen.

8 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Überwachung des Eingriffs - unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen

Nach Erschließung der Baugrundstücke und im Laufe der Bebauung ist zu prüfen, ob zusätzliche, durch die Bautätigkeit hervorgerufene und nicht prognostizierte Beeinträchtigungen zu verzeichnen sind. Falls im Rahmen dieser Kontrollen festgestellt wird, dass die Beeinträchtigung der Schutzgüter über das prognostizierte Maße hinaus erfolgte, werden unverzüglich Abhilfemaßnahmen, z. B. in Form zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen, eingeleitet.

9 Allgemeine verständliche Zusammenfassung

Die Marktgemeinde Gelchsheim stellt eine Einbeziehungssatzung für zwei Baugrundstücke im Ortsteil Osthausen auf. Der Geltungsbereich am Südrand der Ortslage hat einen Umgriff von ca. 2.625 m². Er umfasst einer ehemaligen Pferdekoppel und randliche Gehölze. Das Areal liegt in Nachbarschaft zu vergleichbaren Nutzungen, Aussiedlerhof und Wohnbebauung.

9.1 Artenschutz

Durch das Vorhaben gehen Gehölze verloren, die von Freibrütern genutzt werden können. Es handelt sich aufgrund der siedlungsnahen Lage ausschließlich um weitverbreitete, störungsunempfindliche Arten (typische Vertreter von Arten der Siedlungen bzw. Siedlungsrändern).

Eine Betroffenheit anderer artenschutzrelevanter Arten konnte fachgutachterlich ausgeschlossen werden.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die zu betrachtenden Schutzgüter haben überwiegend eine geringe ökologische Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Einzig das Schutzgut „Boden“ mit der sehr hohen natürlichen Ertragsfunktion erreicht gemäß dem Leitfaden eine mittlere ökologische Bedeutung.

Die Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,30 stellt einen erheblichen Eingriff dar.

Die Prüfung der Beeinträchtigungswirkungen ergibt, dass es grundsätzlich möglich ist, die Eingriffsfolgen mithilfe von Minderungs- und Vermeidungsbemühungen sowie Kompensationsmaßnahmen auszugleichen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben. Eine geeignete Kompensationsmaßnahme muss jedoch noch festgelegt werden.

9.3 Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen.

Tabelle 5: Ergebnisse der Umweltprüfung in Bezug auf die Schutzgüter

Schutzgut	Bestand	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Kompensation	Erheblichkeit verbleibender Umweltauswirkungen
Boden / Fläche	<ul style="list-style-type: none"> – Landwirtschaftlich hochwertiger Boden – Bisher unverbaute Fläche – Vorbelastet durch landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung 	<ul style="list-style-type: none"> – Vermeidung durch Bauflächenbeschränkung – Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasser – Ausgleichsmaßnahme – multifunktionale Kompensation 	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> – Keine Oberflächengewässer – Geringe Grundwasserneubildungsrate 	<ul style="list-style-type: none"> – Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasser – Behandlung des Oberflächenwassers – Ausgleichsmaßnahme – multifunktionale Kompensation 	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten

Schutzgut	Bestand	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Kompensation	Erheblichkeit verbleibender Umweltauswirkungen
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> – Acker und Privatgarten mit geringem Flächenumfang 	<ul style="list-style-type: none"> – Grünplanerische Festsetzungen – Empfehlung für Dachbegrünung – Ausgleichsmaßnahme – multifunktionale Kompensation 	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Arten / Biotope	<ul style="list-style-type: none"> – Pferdekoppel (Intensivgrünland) mit geringer Wertigkeit – Mesophile Hecke (Baumhecke) mit mittlerer Wertigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> – Baufeldräumung unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumansprüche – Gehölzbrüter – Ausgleichsmaßnahme – multifunktionale Kompensation – Vermeidung durch Verwendung einer nachhaltigen und insektenfreundlicher Beleuchtung – Grünplanerische Festsetzungen – Empfehlung für Dachbegrünung 	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Landschaftsbild / Erholungseignung	<ul style="list-style-type: none"> – Keine prägende Strukturen – Nicht einsehbar von Wander- und Radwegen 	<ul style="list-style-type: none"> – Einfriedungen – Grünplanerische Festsetzungen – Empfehlung für Dachbegrünung – Ausgleichsmaßnahme – multifunktionale Kompensation 	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> – Vergleichbare Nutzungen in direkter Nachbarschaft 	<ul style="list-style-type: none"> - Ausgleichsmaßnahme – multifunktionale Kompensation 	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Kultur- / Sachgüter	Keine Planungsrelevanz		

10 Gesetze / Literatur

- BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) geändert worden ist.
- BAYERISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (BayDSchG): in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch §1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl.S. 251) geändert worden ist
- BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT und BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Hrsg.) (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Augsburg. 66 S.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2016): Rote Liste und Liste der Brutvögel Bayerns. Augsburg. 84 S.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2017): Rote Liste und kommentierte Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Bayerns. Augsburg. 30 S.
- BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVGBI. S. 82), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BFN) (2007): Verbreitungsgebiete der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie (Stand Oktober 2007).
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg., 2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band1: Wirbeltiere. – Naturschutz und Biologische Vielfalt, 70 (1), Bonn – Bad Godesberg, 386 S.
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2013): Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV. - <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/>
- BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG (BArtSchV) –Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.
- BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG)- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- RICHTLINIE 79/409/EWG DES RATES vom 02. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie); ABl. Nr. L 103 vom 25.04.1979, zuletzt geändert durch die Richtlinie des Rates 91/244/EWG vom 08.05.1991 (ABl. Nr. 115).
- RICHTLINIE DES RATES 92/43/EWG vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie); ABl. Nr. L 206 vom 22.07.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013.
- RICHTLINIE 97/62/EG DES RATES vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. – Amtsblatt Nr. L 305/42 vom 08.11.1997.
- RICHTLINIE 2009/147/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) – Amtsblatt der Europäischen Union (ABl. L 20 vom 26.1.2010, S. 7) vom 26.01.2010, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2003.