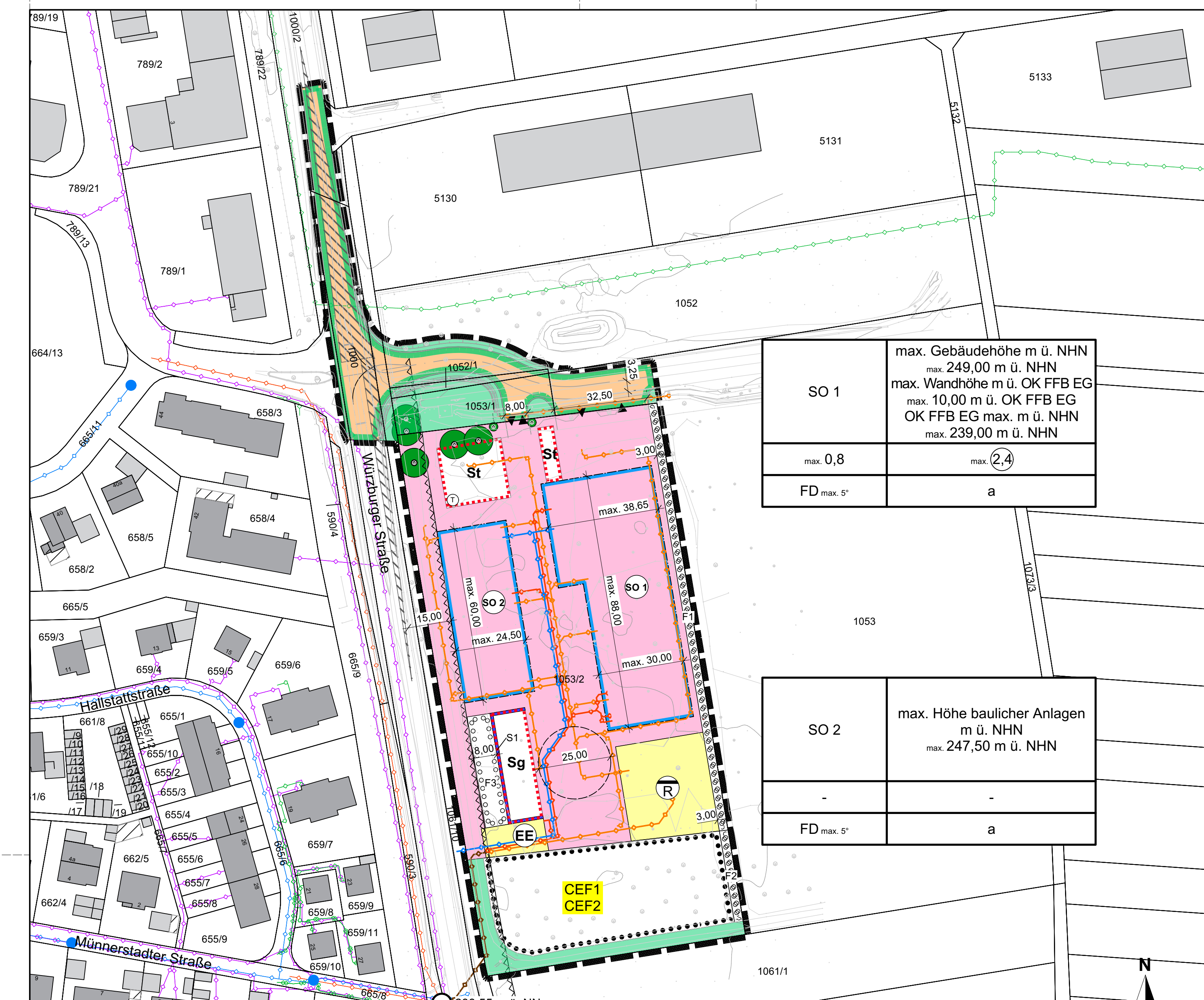
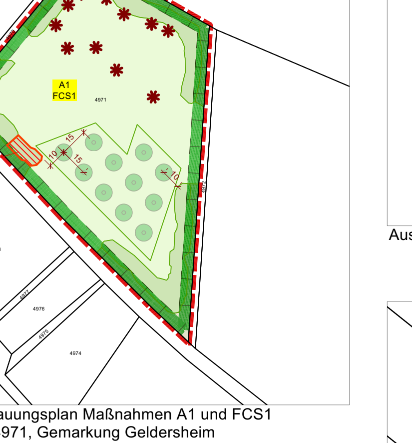
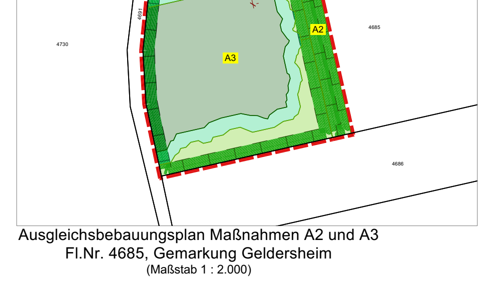
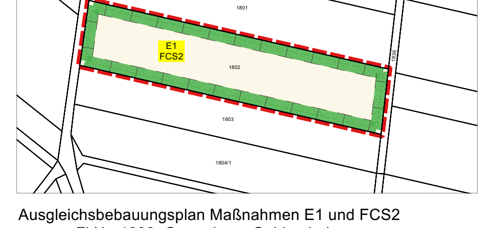


Ausgleichsbebauungsplan Maßnahmen A1 und FCS1
Fl.Nr. 4971, Gemarkung Geldersheim
(Maßstab 1 : 2.000)



Ausgleichsbebauungsplan Maßnahmen A2 und A3
Fl.Nr. 4685, Gemarkung Geldersheim
(Maßstab 1 : 2.000)



Ausgleichsbebauungsplan Maßnahmen E1 und FCS2
Fl.Nr. 1802, Gemarkung Geldersheim
(Maßstab 1 : 2.000)

## LEGENDE AUSGLEICHSFLÄCHEN

- standortgerechter Laubwald
- Strauchsaum mit Einzelbäumen als Waldrand
- Wiesensaum
- Krautsaum
- Baum-Strauch-Hecke
- mäßig extensiv genutzte, artenreiche Wiese
- Streuobstwiese
- Extensivacker (3-Streifenmodell mit abwechselnden Blüh-, Luzerne- und Getreidestreifen)
- Anlage von Zauneidechsen-Ersatzhabitaten mit Überwinterungsmöglichkeiten (ca. 6 x 7 m) aus Steinen, Astwerk, Sand und falls freistehend mit nördlicher Strauchreihe aus *Rosa canina* und *Prunus spinosa*

# I PRÄAMBEL

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der bayerischen Gemeindeordnung (GO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Geldersheim den vorliegenden Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“ am . . . . . . . . . als Satzung beschlossen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Am alten Flugplatz“ erfolgt auf der Grundlage der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Gesetze und Verordnungen, wie Baugesetzbuch (BauGB), Bayer. Bauordnung (BayBO), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

Plangrundlage:
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 21.06.2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.

Wichtige Hinweise zur Koordinatengrundlage:
Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89 / UTM Zone 32 (EGSG 25832)

# II ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

## 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

- SO 1 — Sondergebiet für Gemeinbedarf: Zweckbestimmung "Kommunaler Bauhof und Feuerwehrhaus" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
- SO 2 — Sondergebiet für Gemeinbedarf: Zweckbestimmung "Lagerhalle kommunaler Bauhof" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

## 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

- max. 0,8 — max. Grundflächenzahl (GRZ)
- max. 2,4 — max. Geschossflächenzahl (GFZ)
- Gebäudehöhe max. 249,00 m ü. NHN — max. Gebäudehöhe m ü. NHN (DHHN 2016)
- Wandhöhe max. 10,00 m ü. OK FFB EG — max. Wandhöhe m ü. OK FFB EG
- OK FFB EG max. 238,50 m ü. NHN — OK FFB EG max. m ü. NHN (DHHN 2016)

## 3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze

## 4.0 Verkehrs- und Erschließungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- ▼ ▲ Ein- und Ausfahrt
- Sichtdreieck mit Schenkellänge von 110 m, welches von sichtbehindernden Anlagen jeder Art freizumachen und freizuhalten ist (siehe textliche Festsetzung 1.7)

## 5.0 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- R — Rückhaltebecken für Regen- und Oberflächenwasser
- EE — Erneuerbare Energien (Wasserstofftank)

## 6.0 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- unterirdisch Bestand Wasserleitung (Zweckverband RMG)
- unterirdisch Bestand Abwasserkanal (AWZ Obere Werntalgemeinden)
- unterirdisch Bestand Kabel (ÜZ Mainfanken, Lichtwellenleiter US-Streitkräfte)
- unterirdisch Bestand Telekom (Trassenauskunft Telekom)
- unterirdisch Planung Trinkwasser
- unterirdisch Planung Abwasser (Mischwasser/Schmutzwasser/Regenwasser)

## 7.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche

## 8.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen: Baumbestand
- F1 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

## 9.0 Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB);
- St — Zweckbestimmung: Stellplätze
- Sg — Zweckbestimmung: Schüttgutboxen
- T — Zweckbestimmung: Trafo
- S1 — Schallschutzwand: Wandhöhe mind. 6,00 m ü. OK FFB EG Schüttgutboxen
  OK FFB EG Schüttgutboxen max. 238,50 m ü. NHN
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB), hier: Anbaufreie Zone Kreisstraße SW 31
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der dem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- FD — Zulässige Dachformen mit Dachneigung
  FD = Flachdach, Dachneigung max. 5° mit Begrünung

# III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

## Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| A | B |
| C | (D) |
| E | F |

A) Art der baulichen Nutzung
B) max. Gebäudehöhe m ü. NHN (DHHN 2016)/ max. Wandhöhe m ü. OK FFB EG / OK FFB EG max. m ü. NHN (DHHN 2016)
C) max. Grundflächenzahl GRZ
D) max. Geschossflächenzahl GFZ
E) Dachform mit max. Neigung
F) Bauweise

- 1053/2 — Flurstücksnummer
- Vorhandene Bebauung
- Geplante Grundstücksgrenze
- Vorhandene Flurgrenzen
- x — Höhenbezugspunkt (best. Kanaldeckel)
- 6,00 — Bemaßung

# IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1.1 Bereich SO 1: Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO als ein Sondergebiet für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Kommunaler Bauhof und Feuerwehrhaus“ festgesetzt.

1.1.2 Bereich SO 2: Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO als ein Sondergebiet für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Lagerhalle kommunaler Bauhof“ festgesetzt.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl
Bereich SO 1: Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,8 festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
Bereich SO 1: Die Geschossflächenzahl wird auf max. 2,4 festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen
Bereich SO 1: Die zulässige Gebäudehöhe darf eine Höhe von max. 249,0 m ü. NHN nicht überschreiten. Die Wandhöhe als oberer Bezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird über den höchsten Punkt der Dachfläche definiert (u.a. Attika bzw. höchster Schnittpunkt von Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand) und auf max. 10,0 m über Oberkante Fertigfußboden EG festgesetzt. Die Oberkante Fertigfußboden EG wird auf max. 239,0 m ü. NHN als unterer Bezugswert festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf durch notwendige untergeordnete technische Aufbauten (wie z.B. Belüftungs-, Heiz- und Klimaanlagen) um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Bereich SO 2: Die Höhe baulicher Anlagen darf eine Höhe von max. 247,5 m ü. NHN nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe darf durch notwendige untergeordnete technische Aufbauten (wie z.B. Belüftungs-, Heiz- und Klimaanlagen) um bis zu 1,5 m überschritten werden.

### 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1 Bereich SO 1: Im Planteil ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sind die Gebäude wie bei der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge abweichend von der offenen Bauweise eine Länge von 50 m überschreiten darf, jedoch auf max. 88 m begrenzt wird.

1.3.2 Bereich SO 2: Im Planteil ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sind die Gebäude wie bei der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge abweichend von der offenen Bauweise eine Länge von 50 m überschreiten darf, jedoch auf max. 60 m begrenzt wird.

### 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile der Hauptgebäude dürfen diese nicht überschreiten.

1.4.2 Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weiterhin sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1.5.1 Innerhalb der ausgewiesenen Flächenumgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind nur die mit besonderer Zweckbestimmung gekennzeichneten Stellplätze (St), Schüttgutboxen (Sg) sowie Technik (T) sowie die Anlage von Hof-, Lager- und Zufahrts-Wegeflächen sowie der für die verkehrstechnische Sicherheit und Ordnung erforderlichen sonstigen baulichen Nebenanlagen wie z.B. Einfriedungen gem. Ziffer 4.5., sowie Beschilderungen, Hinweistafeln, Schranken(anlagen) etc. zulässig.

### 1.6 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO sowie Art. 47 und 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

1.6.1 Die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze ist entsprechend der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Geldersheim in ihrer jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.

### 1.7 Verkehrsflächen und Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.7.1 Das Plangebiet liegt an der Kreisstraße SW 31, außerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im Verknüpfungsbereich. Gemäß Art. 23, Abs. 1 Nr. 2 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) ist eine 15 m breite anbaufreie Zone einzuhalten. Diese ist im Bebauungsplan mit dem entsprechenden Planzeichen „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ ebenfalls festgesetzt.
Die verkehrstechnische Hauptanbindung erfolgt von Norden über die Kreisstraße SW 31 („Würzburger Straße“). Im Zuge der Entwurfserstellung wurde eine Neuplanung des Knotenpunktes mit Linksabbiegestreifen sowie der Trassierung der Zufahrtstraße, zur Erschließung der geplanten Bauhofsgebäude sowie des Feuerwehrhauses und ebenso provisorisch zur südlichen Erschließung zum künftigen Gewerbepark Conn Barracks erarbeitet. Als Grundlage wurde der geplante Knotenpunkt gegenüber dem bestehenden Knotenpunkt des „Gelthari-Rings“ Flurnr. 789/21 angeordnet und der Linksabbiegetyp LA3 gemäß den Vorgaben der RAL 2012 ausgeführt. Ein grundhafter Ausbau der Kreisstraße SW 31 findet dabei nicht statt. Es wird lediglich eine Deckensanierung der Fahrbahn und Neumarkierung des Linksabbiegestreifens vollzogen. Um einen Begegnungsverkehr zwischen Lastkraftwagen zu ermöglichen, wird die Zufahrtsstraße als gestreckte S-Kurve ausgelegt und als Bemessungsfahrzeug der Lastzug zum Nachweis der geforderten Schleppkurven angeführt. Für eine Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung des Planvorhabens erstreckt sich die Zufahrt zum Plangebiet auf die Flurnr. 1000, 1000/2, 1052, 1052/1, 1053/1 und 1053 und ist in diesen Bereichen als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Zwei zentrale Zu- und Ausfahrten welche in das künftige Betriebsgelände des Bauhofes sowie zum gemeindlichen Feuerwehrhaus führen erschließen das Plangebiet und sind dabei mit einer Breite von 8,0 m bzw. 32,5 m dimensioniert und ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Für weitere Details wird auf die Begründung zum Bebauungsplan und die Anlagen 5.1 bis 5.4 verwiesen.

1.7.2 Das in der Planzeichnung eingetragene Sichtdreieck im Bereich der Würzburger Straße ist entsprechend der notwendigen Anfahrsicht von 70km/h mit einer Länge von 110 m gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) konstruiert. Das Sichtdreieck ist von baulichen Anlagen, Bepflanzungen oder anderen ständigen Sichthindernissen freizuhalten, soweit diese die im zugehörigen Sichtdreieck liegende Straßenoberkante um mehr als 0,80 m überragen.

### 1.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Die anstehenden natürlichen Böden im Plangebiet sind aus bodenmechanischer Sicht eher ungeeignet für eine Versickerung, was durch den beiliegenden Geotechnischen Bericht (siehe Anlage 10 und Kap. 2.5 der Begründung) bestätigt wird. Für die Behandlung des anfallenden Regenwassers der Flächen im Plangebiet ist ein zentrales Rückhaltebecken für Regen- und Oberflächenwasser als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen vorgesehen, in welches das anfallende Regenwasser eingeleitet wird. Dieses ist mit einer Fläche von 400 m² dimensioniert und besitzt ein Rückhaltevolumen von 162 m³. Das berechnete Überflutungsvolumen inklusive einer Reserve beträgt 157 m³, was eine insgesamte Fassung von 319 m³ ergibt. Aufgrund einer zeitversetzten Einleitung des Regenwassers durch Versickerung und somit Überlauf in das Leitungssystem wurde eine Einleitungsbeschränkung von ca. 26 l/s in den entsprechenden Kanal über einen Drosselschacht mit Rückschlagklappe festgesetzt.
Als Bestandteil eines energieautarken Bauhofs sind Wasserstofftanks erforderlich. Diese sind als Fläche für Erneuerbare Energien festgesetzt.
Die Gestaltung und Pflege von Rückhaltebecken für Regen- und Oberflächenwasser ist nach abzustimmenden detaillierten Objektplänen einschließlich Darstellung der Begrünung im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt auszuführen. (Siehe Hinweis 5.0)

### 1.9 Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Für das vorliegende Bauvorhaben wurde eine „Schallimmissionsprognose zum geplanten Bauhof und Feuerwehrhaus“, Bericht Y0091.005.03.001, vom 21.07.2025 durch das Büro Wölfel (siehe Anlage 3 zur Begründung) erstellt.

Aufgrund von zu erwartenden Überschreitungen nördlich der Münnerstädter Straße sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird eine Höhe von 6,0 m der Außenwände der Schüttgutboxen ü. OK FFB EG Schüttgutboxen festgelegt. Um Reflexionen zur gegenüberliegenden Seite der Staatsstraße hin zu vermeiden, muss die zur Straße hin weisende Seite dieser Wand schallabsorbierend ausgeführt werden und einen Absorptionsgrad von ≥ 0,84 bzw. einen Absorptionsverlust von ≥ 8 dB aufweisen. Für die Geometrie der Berechnung wird auf Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Im Genehmigungs- oder Freistellungsverfahren ist der Nachweis zum Schallimmissionsschutz nach TA Lärm zu führen.

## 2.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

### 2.1 Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

Während der Bauarbeiten sind im Bereich der zu erhaltenden Gehölzbestände Schutzvorrichtungen vorzuhalten, um Beeinträchtigungen vorzubeugen. Es sind die Vorgaben einschlägiger Richtlinien (R SBB i. V. m. DIN 18920 und der ZTV-Baumpflege) heranzuziehen.

2.1.1 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, ggf. zu pflegen und bei Verlust in der auf den Verlust folgenden Pflanzperiode am zeichnerisch festgesetzten Standort zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen sind artgleiche Bäume in der Mindestqualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 25 - 30 cm zu verwenden.

2.1.2 Das flächig zum Erhalt festgesetzte Feldgehölz ist dauerhaft zu erhalten und ggf. zu pflegen. Bei Verlusten von mehr als 10% sind in der auf den Verlust folgenden Pflanzperiode die Sträucher und Bäume zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen sind Bäume der Artenliste1 in der Qualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm und Sträucher in der Qualität vStr, mindestens 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Höhe 60-100 cm der Artenliste 3 zu verwenden.

### 2.2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.2.1 Die im Planteil zeichnerisch festgesetzte Grünfläche ist gemäß dem Bestand bzw. dem Umfeld als mäßig artenreiche Saum- und Staudenflur zu erhalten bzw. anzulegen. Die Saum- und Staudenflur ist durch eine alljährliche Spätmahd im Oktober mit Mähgutbeseitigung und Erhalt eines jeweils wechselnden Altgrasstreifens auf ca. 10 % der Saumfläche zu pflegen. Bei Neuansaaten ist ausschließlich standortgerechtes und gebietseigenes Saatgut des Ursprungsgebietes 11 Südwestdeutsches Bergland zu verwenden. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist unzulässig.

2.2.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für die Herrichtung von z.B. Zuwegen, Zufahrten, Stellplätzen und notwendigen Nebenanlagen benötigt werden, zu begrünen und zu unterhalten. Kunstrasen sowie großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sog. Schottergärten), sind nicht zulässig.

Bei Neuansaaten ist ausschließlich standortgerechtes und gebietseigenes Saatgut des Ursprungsgebietes 11 Südwestdeutsches Bergland zu verwenden. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist unzulässig.

### 2.3 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

2.3.1 Einzelpflanzgebote
Innerhalb der Stellplätze werden gemäß der Stellplatzsatzung folgende Einzelpflanzgebote festgesetzt:
Stellplatzanlagen für mehr als 10 PKW sind durch Bäume der Artenliste 2 und Sträucher der Artenliste 3 zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

Es ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

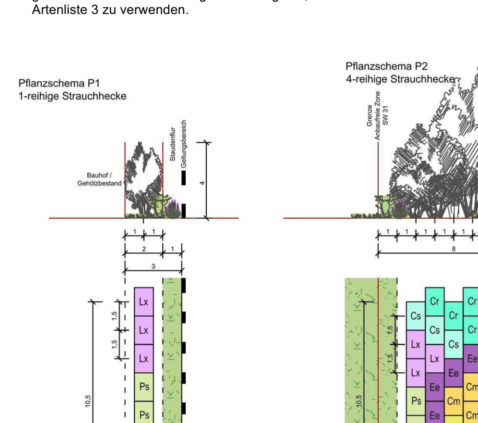
2.3.2. Flächenpflanzgebote
Folgende Flächenpflanzgebote sind festgesetzt:

F1: Pflanzung einer 1-reihigen Schnitt- oder freiwachsenden Strauchhecke gemäß Pflanzschema P1

F2: Pflanzung einer 1-reihigen freiwachsenden Strauchhecke gemäß Pflanzschema P1

F3: Pflanzung einer 4-reihigen freiwachsenden Strauchhecke gemäß Pflanzschema P2

Für die Flächenpflanzgebote sind standortgerechte und gebietseigene Sträucher (Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken) der Artenliste 3 zu verwenden.




### 2.4 Pflegemaßnahmen

Sämtliche Pflanzungen und Grünflächen entsprechend den Punkten 2.2 und 2.3 sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen gilt: ausgefallene Bäume, deren Stückzahl festgesetzt ist, sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Für die restlichen Pflanzungen gilt: Ausfälle von mehr als 10 % sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

### 2.5 Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten

Die Artenlisten stellen eine Auswahl an geeigneten standortgerechten Gehölzen dar und können durch weitere standortgerechte Gehölze ergänzt werden.

Artenliste 1 - Mittel- bis großkronige Laubgehölze
gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken)
Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, StU 12/14

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| *Acer campestre* | Feld-Ahorn | W | * | 2. Ordn. |
| *Acer platanoides* | Spitz-Ahorn | W | * | 1. Ordn. |
| *Carpinus betulus* | Hainbuche | | | 2. Ordn. |
| *Malus sylvestris* | Wildapfel | W | | 2. Ordn. |
| *Prunus avium* | Vogel-Kirsche | W | * | 2. Ordn. |
| *Pyrus pyraster* | Wildbirne | W | | 2. Ordn. |
| *Quercus petraea* | Trauben-Eiche | W | * | 1. Ordn. |
| *Quercus robur* | Stiel-Eiche | | | 1. Ordn. |
| *Sorbus domestica* | Speierling | W | | 2. Ordn. |
| *Sorbus torminalis* | Elsbeere | W | | 2. Ordn. |
| *Tilia cordata* | Winter-Linde | W | | 1. Ordn. |

Artenliste 2: standortgerechte, klimaresistente Bäume für Stellplatzanlagen
Pflanzmindestgröße: Hochstamm m. dB, 3xv, StU 18/20

| | |
|---|---|
| *Acer campestre* | Feldahorn |
| *Acer platanoides* | Spitzahorn |
| *Sorbus aria* 'Magnifica' | Mehlbeere |
| *Acer monspessulanum* | Französischer Ahorn |

Artenliste 3: Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken
gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken)
Pflanzmindestgröße: Str 2xv, mind. 3 Triebe, h 60-100

| | | |
|---|---|---|
| Cm | *Cornus mas* | Kornelkirsche |
| Cs | *Cornus sanguinea* | Roter Hartriegel |
| Ca | *Corylus avellana* | Hasel |
| Cr | *Crataegus monogyna* | Eingriffliger Weißdorn |
| Ee | *Euonymus europaeus* | Gew. Pfaffenhütchen |
| Lx | *Lonicera xylosteum* | Rote Heckenkirsche |
| Ps | *Prunus spinosa* | Schlehe |
| Ro | *Rosa canina* | Hunds-Rose |
| Rc | *Rhamnus cathartica* | Kreuzdorn |

Artenliste 4: Wild- und Kulturobst (Alte Sorten)
Pflanzmindestgröße: H, Kronenansatz 1,80 m

| | |
|---|---|
| *Malus domestica* in Sorten | Kulturapfel 'Goldparmäne', 'Gewürzluiken', 'Rheinischer Bohnapfel', 'Jakob Fische', 'Rote Sternrenette', 'Mollebusch' |
| *Prunus avium* | Vogelkirsche |
| *Pyrus pyraster* | Holzbirne |
| *Pyrus communis* in Sorten | Kulturbirne 'Mollebusch', 'Hänserbirne', 'Große Rommelter', 'Röhrlesbirne' |
| *Sorbus domestica* | Speierling |
| *Sorbus torminalis* | Elsbeere |

### 2.6 Vollzugsfristen

Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahmen abzuschließen. Festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens mit Beginn der Baumaßnahmen herzustellen.

## 3.0 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

3.1 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Aus naturschutzfachlicher Sicht ergibt sich durch den Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“ nach Abzug des Planungsfaktors ein Ausgleichsbedarf von 64.921 Wertpunkten (WP), der extern auf den Flurstücken 4971, 4685 (Teilfläche) und 1802, Gemarkung Geldersheim erbracht wird. Ein interner Ausgleich kann aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der vorgesehenen Überbauung nicht erfolgen.
Als zusätzliche Kompensation kommen 143 m² für die Rodung eines Feldgehölzstreifens zum Zaunbau hinzu, welcher gemäß Aussage der Unteren Naturschutzbehörde im Verhältnis 1:1 auszugleichen ist. Dieser wird auf der Ausgleichsfläche A1 (s. IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Ziff. 3.1.1) festgesetzt und in der Bilanz entsprechend berücksichtigt.
Zusätzlich ist die wegfallende Ausgleichsfläche der Conn Barracks von 7.000 m² im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung 1:1,3 auszugleichen. Die Festsetzung erfolgt auf Flurstück 4685 (Teilfläche) Gemarkung Geldersheim. (s. IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Ziff. 3.1.3) Die Angaben zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im umweltbericht sind zu beachten.

Bei fachgerechter Umsetzung der Maßnahmen A1, A2 und A3 sowie fachgerechten Pflege gem. IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Ziff. 3.2 kann der Kompensationsbedarf vollständig abgedeckt werden.

3.1.1 Ausgleichsfläche A1 - Flurstück 4971, Gemarkung Geldersheim (15.176 m², 50.135 WP)
Entwicklungsziele:
In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist eine strukturreiche Fläche mit artenreicher Wiese, Streuobst und Heckenzügen mit vorgelagerten Säumen anzulegen. Strukturanreicherungen erfolgen durch die Anlage von Habitatstrukturen für Zauneidechsen.

Bestand:
Die Fläche liegt als Ackerbrache vor.

Maßnahmen:
- im Herbst 2024: Auf-Stock-Setzen der Gehölze; Mulchen der Fläche mit sofortiger Entnahme des Mulchgutes; Umbruch der Fläche durch Pflügen (max. Pflugtiefe 30 cm)
- eine Vegetationsperiode Erhalt von Schwarzbrache durch regelmäßige Bodenbearbeitung der Fläche mit Grubbern (alle 3 Wochen), um die bestehende und wiederaufkommende Vegetation zu verdrängen
- im Spätsommer 2025: Errichtung der Habitatstrukturen mit Überwinterungsmöglichkeiten (Steinhaufen, Sandlinsen, Totholz, …; genaue Lage ist vor Ort zu bestimmen) und Ansaat der Wiesen- und Saumflächen mit Saatgut gebietseigener Herkunft (UG 11 - Südwestdeutsches Bergland; mind. 50 % Kräuteranteil; die Saatgutmischung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen)
- im Herbst 2025: Pflanzung der Hecken mit Gehölzen gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 - Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platte und mittelfränkisches Becken); Pflanzung der Gehölze im versetzten Raster im Pflanzabstand 1 x 1,5 m gem. Pflanzschema im Umweltbericht (Abb. 16); als Arten sind die in Artenliste 1 mit "W" gekennzeichnete mittel- bis großkronige Laubgehölze und die Artenliste 3 aufgeführten Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken in den angegebenen Qualitäten zu verwenden, es sind 5 - 7% Laubgehölze der Artenliste 1 (mit "W" gekennzeichnet) zu verwenden, davon sind 50% als Hochstamm und 50% als Heister zu pflanzen; Pflanzung der Obstbäume, Arten-/Sortenauswahl und Mindestpflanzqualität gem. Artenliste 4 (Wild- und Kulturobst);
Aufbringen von Strukturen (z.B. Astwerk) als Benjes-Hecke aus der Bauhoffläche auf ca. 5 – 10 % der geplanten Heckenflächen, Ablage entlang der südlichen Seite der nördlichen Hecke (Die Angaben zur Umsiedelung der Zauneidechsen sind zwingend zu beachten)

3.1.2 Ausgleichsfläche A2 - Teilfl. Flurstück 4685, Gemarkung Geldersheim (1.030 m², 6.180 WP)
Entwicklungsziele:
Erweiterung des Wiesensaum entlang der Ausgleichsfläche A3 (s. IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Zif. 3.1.3) zur weiteren Strukturanreicherung innerhalb der Agrarflur.

Bestand: Die Fläche liegt als Acker vor.

Maßnahmen:
- Umbruch und Einsaat der Fläche mit Wiesensaatgut, gebietseigener Herkunft; die Saatgutmischung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen

3.1.3 Ausgleichsfläche A3 - Teilfl. Flurstück 4685, Gemarkung Geldersheim (9.100 m²)
Die wegfallende Ausgleichsfläche der Conn Barracks von ca. 7.000 m² ist im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung ist nach Abstimmung mit der Unteren und Höheren Naturschutzbehörde auf Grund des time-lags mit dem Faktor 1:1,3 zu ersetzen. Da es sich bei der Zielsetzung der Ausgleichsfläche um Wald handelt, ist dieser artgleich als Wald zu ersetzen.
Die Umsetzung erfolgt auf dem westlichen Teilstück (9.100 m²) der Flur-Nr. 4685, Gemarkung Geldersheim. Diese Fläche schließt direkt an den Wald "Asbach" an und schafft somit einen sinnvollen Anschluss an bestehende Waldflächen.

Entwicklungsziele:
In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist ein standortgerechter, naturnaher Laubwald mit ausgeprägtem Waldrand anzulegen, der aus einem Strauchsaum sowie einem Wiesen- und Krautsaum besteht. Der Wiesensaum ist vor allem im südlichen und südöstlichen, besonnten Bereich breiter anzulegen, um thermophile Lebensräume zu schaffen. Der Krautsaum ist v.a. entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zu entwickeln. Der Waldrand ist mäandrierend und mit unterschiedlichen Breiten anzulegen, um eine Verzahnung der Lebensräume zu erhalten.

Bestand:
Die Fläche liegt als Ackerfläche und Luzernenfläche vor.

Maßnahmen:
- Umbruch und Einsaat der Flächen für Wiesen- und Krautsäume mit Wiesensaatgut gebietseigener Herkunft; die Saatgutmischung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen)
- Anpflanzung von Bäumen gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 - Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platte und mittelfränkisches Becken / Herkunftsgebiet gem. Forstvermehrungsgutgesetz); Pflanzabstand 2 x 2 m; Pflanzung in Gruppen von 5 - 7 Bäumen der gleichen Art; als Mindestpflanzqualität werden Sprösslinge 2-jährig 2+0, Pflanzgröße 30-50 cm festgesetzt; als Arten sind die in Artenliste 1 (Mittel- bis großkronige Laubgehölze) mit "W" gekennzeichneten Arten zu verwenden; die mit "*" gekennzeichneten Arten sind mit 10 - 15 % zu pflanzen, die anderen mit ca. 5 %;
Der nördliche Waldrand ist gestaffelt anzulegen: Bäume 2. Ordnung sind erst ab einem Abstand von 15 m und Bäume 1. Ordnung erst ab einem Abstand von 25 m zur nördlichen Grundstücksgrenze zu verwenden; innerhalb der 15 m sind ausschließlich Sträucher gem. Artenliste 3 (Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken) zu verwenden; damit soll die Verschattung der nördlich angrenzenden Fläche vermindert werden, um ihre Qualität zu erhalten
- Anlage eines 4- bis 7-reihigen Strauchsaums mit Gehölzen gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 - Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platte und mittelfränkisches Becken/ Herkunftsgebiet gem. Forstvermehrungsgutgesetz); Pflanzung der Gehölze im versetzten Raster im Pflanzabstand 1 x 1,5 m gem. Pflanzschema im Umweltbericht (Abb. 18); es sind die in Artenliste 3 (Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken) aufgeführten Arten in der angegebenen Mindestqualität zu verwenden; 5 - 8 % der Heckengehölze sind als mittelkronige Laubgehölzeder Artenliste 1, (mit "W" gekennzeichnet) zu pflanzen, als Mindestpflanzqualität ist leichter Heister, 1xv, H 100-125 cm, oB zu wählen.

3.1.4 Ersatzfläche E1 - Flurstück 1802, Gemarkung Geldersheim (5.625 m², 11.250 WP)
Entwicklungsziele:
Extensivierung der Ackernutzung; Hamsterfreundliche Bewirtschaftung in einem 3-Streifen-Modell, bestehend aus Getreide-, Luzerne-, und Blühstreifen; Streifenbreite variabel 6 bis 12 m.
Die Maßnahme ist entsprechend der detaillierten Beschreibung in der Begründung umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

Bestand:
Die Fläche liegt als Acker vor.

Maßnahmen:
- Einsaat des Luzernestreifens mit Luzerne im Vorjahr der Wirksamkeit
- Einsaat der Blühstreifen mit Saatgut, gebietseigener Herkunft in verringerter Saatdichte; die Saatgutmischung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; Einsaat spätestens im Frühjahr
- Einsaat des Getreidestreifens mit Wintergetreide (Ansaat ab September im Vorjahr) oder Sommergetreide (Ansaat im März) mit reduzierte Saatgutmenge (max. 50 - 70 % der regulären Menge).

3.2 Pflegemaßnahmen der Ausgleichsmaßnahmen A1, A2, A3 und E1
- regelmäßiges Freischneiden der Habitatstrukturen, um Verschattung zu verhindern; Entnahme des Schnittguts; regelmäßiger Ersatz von verrottetem Material
- Pflege der Wiesen und Wiesensäume:
2-schürige Mahd mit Entnahme des Mahdgutes; erster Pflegegang zwischen 15.06. und 30.06., zwischen dem ersten und dem zweiten Pflegegang müssen mindestens 8 Wochen liegen; 5 Jahre nach Ansaat kann unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geprüft werden, ob die Mahd auf einschürig geändert werden kann (Ausgleichsmaßnahme A1) bzw. auf ca. 10% der Fläche Altgrasstreifen entwickelt werden können (Ausgleichsmaßnahmen A2 und A3)
- Pflege der Altgrasstreifen:
jährlich Pflege von ca. 50% der Fläche im Wechsel durch eine Herbstmahd (ca. 30.09.); Entnahme des Schnittguts
- Pflege der Krautsäume:
**1. Jahr nach Ansaat:** 2-schürige Mahd; erster Pflegegang zwischen 15.06. und 30.06., zwischen dem ersten und dem zweiten Pflegegang müssen mindestens 8 Wochen liegen; Entnahme des Schnittguts
**ab 2. Jahr nach Ansaat:** jährliche Pflege von ca. 50% der Fläche im Wechsel durch eine Herbstmahd (ca. 30.09.); Entnahme des Schnittguts
- bei flächigem Auflaufen von unerwünschten Problemarten, Nutzpflanzen, Ackerbeikräutern oder Ruderalarten ist ein Schröpfschnitt bei einer Aufwuchshöhe von 20 - 30 cm nach Ansaat der Krautsäume und der Wiesen zulässig; bei ggf. weiteren notwendigen Schröpfschnitten ist Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu halten.
- Die Obstgehölze der Fläche A1 sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.
- Pflege der Ausgleichsfläche E4 gem. der Bewirtschaftungsauflagen: Ausgleichsfläche Feldhamster
- Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden, Wachstumsreglern, Rodentiziden und weiteren Bioziden ist auf allen Flächen unzulässig. Eine Ausnahme kann bei flächigem Vorkommen von Neophyten bestehen. In diesem Fall ist Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu halten

3.3 Vollzugsfristen
Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahme A2 und Ersatzmaßnahme E1 sind parallel zur Rodung des Eingriffsgrundstückes herzustellen. Die Umsetzung der Ausgleichsfläche A1 wurde aufgrund der gleichzeitigen Nutzung als Ausgleichsmaßnahme (FCS1), zur fachgerechten Umsiedelung von Zauneidechsen bereits im Herbst 2024 begonnen.

## 4.0 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF- und FCS-Maßnahmen) (§ 44 BNatSchG)

### 4.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

CEF-Maßnahmen müssen vor Eingriff bzw. Fällung der Gehölze bereits funktionsfähig sein.

**CEF1: Anbringen von Fledermauskästen (als Ersatz für Quartierstrukturen)**
- Pro verloren gehenden Baum (betroffen sind drei Bäume) mit Spalten, Rissen, Astabbrüchen oder Rindenplatten sind im Verhältnis 1:3 Fledermaus-Flachkästen aufzuhängen (9 Kästen).
- Die Fledermauskästen sind in Gruppen von 2 bis 3 Kästen an Bäumen in mindestens 3 m Höhe und in unterschiedlicher Exposition aufzuhängen. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein.
- Als Standort ist der Gehölzbestand im Süden des Geltungsbereichs ("Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen"). Die Standorte der Bäume mit den Kästen werden eingemessen und dokumentiert.
- Bei Verwendung wartungsfreier, selbstreinigender Kästen kann auf eine jährliche Wartung der Kästen verzichtet werden.

**CEF2: Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten**
- Pro verloren gehenden Baum mit Astlöchern ist je ein Vogelnistkasten (Meisenkästen) aufzuhängen nach derzeitigem Kenntnisstand sind drei Bäume betroffen. Die erforderlichen drei Kästen werden zusätzlich an die Bäume mit den Fledermauskästen gehängt.
- Die Standorte der Bäume mit den Kästen werden eingemessen und dokumentiert.

### 4.2 Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Population (FCS)

**FCS1: Ausgleichsmaßnahme Zauneidechse - Flurstück 4971, Gemarkung Geldersheim**
Mit der Ausgleichsmaßnahme A1 (vgl. IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Zif. 3.1.1) wird Lebensraum für Zauneidechsen im ausreichenden Umfang hergestellt.
Als Lebensraum sind extensive Wiesenflächen, besonnte Gehölzränder und Krautsäume anrechenbar, die etwa 9.125m² der Ausgleichsmaßnahme A1 ausmachen.
Zur artspezifischen Aufwertung erfolgt die Anlage von mind. 11 Habitatstrukturen mit Überwinterungsmöglichkeiten (Steinhaufen, Sandlinsen, Totholz, …) im nördlichen, besonnten Bereich. Die Vergrämung und Umsetzung der Zauneidechsen erfolgt gem. VI HINWEISE Zif. 3.1 Vermeidungsmaßnahme V5.

**FCS2: Ausgleichsmaßnahme Feldhamster - Flurstück 1802, Gemarkung Geldersheim**
Durch Ausweisung und Einrichtung einer Ausgleichsfläche, die mindestens 50% der Verlustfläche umfasst (hier 4.550 m²), kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes des Teilvorkommens vermieden werden. Die Ausgleichsfläche FCS2 wird multifunktional auf der Ersatzmaßnahme E1 (vgl. IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Zif. 3.1.4) festgesetzt.
Mit der feldhamsterfördernden Bewirtschaftung kann der Ausgleichsbedarf auf dem Flurstück im ausreichenden Maß erbracht werden.

## 5.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m Art. 81 BayBO)

### 5.1 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB i.V.m Art 81 BayBO)

5.1.1 Geplante Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

### 5.2 Dachform, Dachneigung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.2.1 Dachform und Dachneigung sind wie folgt zulässig:
- Flachdach (FD), Dachneigung max. 5° DN mit Begrünung

### 5.3 Dacheindeckung und Fassadenverkleidung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.3.1 Dacheindeckungen sowie Fassadenverkleidungen aus unbeschichteten schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Kupfer, Zink, Blei) von denen direkt Regenwasser abgeleitet wird, sind nicht zulässig.

5.3.2 Die Dacheindeckung des Hauptgebäudes ist mit einer Dachbegrünung auszuführen. Ausgenommen davon sind Bereiche des Daches, die für notwendige technische Aufbauten, Dachfenster, Lichtkuppeln, Attika, Dachränder und Dachbegrenzungen notwendig sind.

### 5.4 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.4.1 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind an den Fassaden sowie auf den Dachflächen zulässig. Dabei ist mit geeigneten Maßnahmen bzw. entsprechender Ausrichtungen sicherzustellen, dass die Straßenverkehrsteilnehmer auf den angrenzenden öffentlichen Straßen nicht geblendet, abgelenkt oder beeinträchtigt werden.

### 5.5 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

5.5.1 Einfriedungen sind zulässig und dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Sie sind als Zäune ohne Sockel auszuführen. Die Höhe orientiert sich an den Vorgaben des § 57 Abs.1 Nr.7 BayBO Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen.

### 5.6 Wasserdurchlässige Beläge (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

5.6.1 Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, soweit es die wasserrechtlichen Belange (nur Anfall von sauberen Oberflächenwasser) zulassen.
Wasserdurchlässige Beläge werden wie folgt definiert: Versickerungsfähige Flächenbefestigungen sind nach dem gültigen „Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen“ der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.) bzw. der „Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von begrünbaren Flächenbefestigungen“ der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen und zu unterhalten.

### 5.7 Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 BayBO)

5.7.1 Die Abstandsflächen sind gemäß den gültigen gesetzlichen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2017, die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 und durch Art. 13 a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 geändert worden ist, einzuhalten.

# V NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

## 1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (§ 8 BayDSchG)

Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

# VI HINWEISE

## 1.0 Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan

Um eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Freiflächen zu gewährleisten, ist mit den Bauantragsunterlagen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

## 2.0 Pflanzabstände

Bei allen Pflanzungen sind die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie die Grenzabstände entsprechend des aktuellen Nachbarrechts gemäß des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) i.V.m. dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) zu berücksichtigen. .

## 3.0 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan liegt im Bereich von Lebensräumen besonders geschützter Arten entsprechend § 44 BNatSchG. Nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen sind zwingend einzuhalten. Sie sind Grundlage zur Einschätzung von Schädigungs-, Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbotstatbeständen.

**V1.1 Bauzeitenbeschränkungen für den Rückschnitt und das Kappen von Gehölzbeständen**
Rückschnittarbeiten oder das Kappen von Gehölzen sind in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Dies dient unter anderem dem Schutz der Niststätten von Vögeln und anderer Tierarten während der Brut- und Vermehrungszeiten. Ferner werden dadurch, dass die Maßnahme außerhalb der Vegetationsperiode erfolgt, Schädigungen von Gehölzen so gering wie möglich gehalten. Die Arbeiten sind in den vorgegebenen Zeiträumen durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine vorherige Kontrolle auf Fledermaus- und Vogelbesatz durch einen Sachverständigen durchzuführen. Ein Formschnitt von Hecken und Bäumen ist nicht zulässig.

**V1.2 Fachgerechtes Fällen der Habitatbäumen mit Asthöhlen und Spalten**
- Fällungen potenzieller Quartierbäume sind vom 15.09. bis 15.10. (vorrangig) oder vom 16.03. bis 30.04. (wenn nicht anders möglich und falls keine Vogelbruten betroffen sind) zulässig. Bei eindeutigem Ausschluss einer aktuellen Nutzung von Quartieren durch Fledermäuse mittels fachgutachterlicher Kontrolle vor der Fällung, können die potenziellen Quartiere verschlossen werden. Damit ist auch eine Fällung im Winterhalbjahr bis Ende Februar möglich.
- Verschluss der Quartiere im Reusenprinzip mindestens zwei Tage vor der Fällung durch eine fachkundige Person, damit Fledermäuse die Höhle verlassen, sie jedoch nicht mehr besetzen können. Befinden sich Fledermäuse in dem Quartier, ist vor der Fällung zu überprüfen, ob die Tiere das Quartier tatsächlich verlassen haben. Nur dann ist die Fällung zulässig; oder
- Die Fällarbeiten von potenziellen Quartierbäumen sind durch eine fachkundige Person (ÖBB) zu begleiten.
- Im Vorfeld der Fällung ist die angemessene Versorgung und Unterbringung von möglicherweise betroffene Tieren vorzubereiten.
- Wenn möglich Bergen der Ast- bzw. Stammanteile mit Strukturen und vor Ort belassen oder in den Gehölzbestand im Süden des Geltungsbereichs verbringen.

**V2 Schutz von verbleibenden Gehölzbeständen und bedeutsamen Biotopbereichen**
- Gehölze, insbesondere Bäume mit dauerhaften Niststätten oder potenziellen Fledermausquartieren (Habitatbäume) sind soweit wie möglich zu erhalten.
- Zusätzliche über das Baufeld hinausgehende Eingriffe wie Stamm-, Wurzel- oder Rindenverletzungen sowie Bodenverdichtungen oder Abgrabungen sind zu vermeiden. Die Eingriffe in die Gehölzbestände müssen auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt werden. Falls notwendig sind Gehölze bis zum Ende der Baumaßnahmen durch Schutzmaßnahmen vor baubedingten Schädigungen zu schützen.
- Bereiche von höherer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind außerhalb der für das Vorhaben unbedingt erforderlichen Flächen von einer Inanspruchnahme wie Befahren und Zwischenlagerung von Boden oder anderen Materialien auszunehmen. Gegebenenfalls ist ein Flächenschutz abhängig von den örtlichen Gegebenheiten einzurichten. Schutzzäune sind nach Beendigung der Baumaßnahme wieder zu entfernen.

**V3 Begrenzung der Bauflächen auf ein Mindestmaß**
Der Baubetrieb ist auf die unbedingt erforderlichen Flächen zu beschränken. Diese umfassen einen Arbeitsstreifen (soweit unbedingt erforderlich) und mögliche Baustelleneinrichtungsflächen. Die Einrichtung von Baustelleneinrichtungsflächen darf nur auf Flächen erfolgen, die von weniger als allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind, zum Beispiel auf Verkehrsflächen oder anderen versiegelten Siedlungsflächen sowie Acker- und Intensivgrünlandflächen. Vegetationsbestände von mindestens allgemeiner Bedeutung sind nur im für die Realisierung des Vorhabens unbedingt erforderlichen Umfang in Anspruch zu nehmen. Derartige Biotopbereiche sind von einer direkten oder vorübergehenden Inanspruchnahme wie Befahren, Zwischenlagern von Boden oder anderen Materialien auszunehmen (naturschutzfachliche Ausschlussflächen).

**V4 Fachgerechtes Abräumen des Oberbodens und Rekultivierung des Arbeitsstreifen und der Baustelleneinrichtungsflächen**
Die für die Bauarbeiten beanspruchten Arbeitsstreifen und Baustelleneinrichtungsflächen sind, wenn keine andere Folgenutzung vorgesehen ist, nach Beendigung der Arbeiten in Orientierung am Ausgangszustand zu rekultivieren. Dabei sind die Bereiche wieder in den alten standörtlichen Zustand zurückzuversetzen. Das gilt insbesondere für die Auflockerung verdichteter Böden und den Rückbau eingebrachter Wegebaumaterialien. Bei Bedarf ist der Boden zu lockern. Durch die Maßnahme werden wieder weitgehend natürliche Bodenverhältnisse und -funktionen hergestellt und günstige Bedingungen für die Entwicklung ähnlicher Pflanzenbestände geschaffen. Gegebenenfalls auftretender überschüssiger Boden ist abzufahren und fachgerecht zu entsorgen oder der Wiederverwendung zuzuführen.

**V5 Baufeldfreistellung Zauneidechse**
Die Maßnahme gilt sowohl im Bereich der Hauptfläche als auch im Bereich der Erweiterung Zufahrt:
- Die Gehölze im Bereich des Baufeldes sind im Zeitraum 04. Oktober bis 28./29. Februar (s. Vermeidungsmaßnahme V1.1) bodengleich zurückzuschneiden. Das Schnittgut ist zu entfernen.
- Bis zum 15. März: Mahd mit Entfernen des Mahdgutes von der freizustellenden Fläche soweit es die Gegebenheiten zulassen. Anschließend regelmäßiges Kurzhalten der Vegetation und Entfernen des Mahdgutes bis zum Beginn der Baumaßnahme. Je nach Wüchsigkeit der Vegetation ist die Mahd alle zwei bis vier Wochen nach Maßgabe durch die ÖBB zu wiederholen.
- Ende März / Anfang April: nach einer Frist von etwa 10 Tagen nach Beginn der Aktivitätszeit der Zauneidechse, in der Tiere den Eingriffsbereich freiwillig verlassen können, ist entlang der Baufeldgrenze ein Reptilienschutzzaun zu errichten, um eine Einwanderung von außen bzw. eine Rückwanderung zu verhindern. Der Zaun ist bis zum Ende der Baumaßnahme bzw. über die gesamte Aktivitätszeit der Zauneidechse funktionsfähig zu erhalten. Er sollte mindestens alle zwei Wochen kontrolliert werden. Aufwuchs, der ein Überklettern ermöglichen könnte, muss entfernt werden.
- Abfangen und Umsetzen der im Baufeld vorhandenen Individuen auf geeignete Zielfläche (s. FCS1-Maßnahme): Nach Zaunaufstellung gefundene Individuen müssen eingefangen und auf die aufgewerteten Zielflächen verbracht werden. Für eine Umsiedlung muss mindestens an zehn Terminen (LfU 2020) möglichst über eine komplette Vegetationsperiode hinweg kontrolliert bzw. gefangen und auf eine geeignete Ausgleichsfläche umgesiedelt werden. Angesicht der schwierigen Rahmenbedingungen (schlechte Einsehbarkeit des Geländes) werden möglicherweise mehr Fangtermine (mindestens 2-3x wöchentlich) erforderlich.
- Fangmethode: Das Fangen und Umsiedeln kann nur durch fachlich ausreichend qualifiziertes Personal erfolgen. Das Abfangen kann durch Hand- oder Schlingenfang erfolgen, unterstützt durch künstliche Verstecke und/oder Fangbehälter (Eimer oder 1-Liter-Becher) soweit dieses im Bereich der Ablagerungen möglich ist.
- Fangvorbereitung: Die abzufangenden Flächen sind mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen und in 2 - 3 Abschnitte zu unterteilen.
Die Fangbehälter sind mit ca. 10 m bis 20 m Abstand entlang des Schutzzaunes einzugraben, wenn es die Bodenverhältnisse zulassen. Die Fangbehälter sind mit einer Abdeckung (Abstandhalter zwischen Deckel und Behälter) gegen Fressfeinde und Witterung zu schützen. Nachts ist zur Vermeidung von Beifängen die Abdeckung zu verschließen. Die Fangbehälter sind an den Fangtagen dreimal täglich aufzusuchen (morgens, mittags, abends). Die Behälter müssen im Boden Drainagelöcher haben und Versteckmaterial enthalten.
- Abschluss der Umsetzung: Die Umsetzung gilt als erfolgreich beendet, wenn an drei aufeinanderfolgenden Tagen innerhalb von 14 Tagen bei optimaler Witterung (sonnig bis leicht bedeckt, Temperaturen zwischen 15 und 25°C, maximal leichter Wind) keine Zauneidechsen mehr gesichtet werden (LfU 2020). Die Umsetzung muss entweder vor der Eiablage bis etwa Mitte Mai abgeschlossen sein oder im September fortgesetzt werden, um auch die Schlüpflinge bergen zu können. Es erfolgt eine Freigabe für die weiteren Baumaßnahmen durch die UNB.

**V6 Verzicht auf Pestizid- und Insektizid- sowie Düngemitteleinsatz**
Verzicht auf Pestizid- und Insektizid- sowie Düngemitteleinsatz, um eine natürliche Biotopausprägung zu fördern und Schadstoffeinträge sowie eine Anreicherung in der Nahrungskette zu verhindern.

**V7 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel**
Für die Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden: Einsatz energiesparender Leuchtmittel mit geringen UV- und Blaulichtanteil mit einer maximalen Farbtemperatur von 3.000 Kelvin für die Beleuchtung, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist.

**V8 Verzicht auf Glasfassaden und durchsichtige Eckbereiche**
Zur Verringerung des Risikos von Vogelschlag an Glas, ist auf derartige Elemente so weit wie möglich zu verzichten. An erforderlichen Glasfenstern ist ein geeigneter Schutz gegen Vogelschlag anzubringen bzw. vogelschlagsicheres Glas zu verwenden. Aufkleber und Vorhänge zählen nicht als wirksames Mittel zur Vermeidung von Vogelschlag.

**V9 Ökologische Baubegleitung**
Eine ökologische Baubegleitung und Monitoring hat bei der Baufeldfreimachung, den notwendigen Gehölzfällungen und auf der anzulegenden Ausgleichsfläche für Zauneidechsen durch einen Sachverständigen zu erfolgen. Die Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist es, sicherzustellen, dass keine auf der Fläche vorhandenen Individuen aller planungsrelevanten Artengruppen geschädigt werden und die Ausgleichsfläche als Ersatzhabitat angenommen wird und dauerhaft bestehen bleibt.

## 4.0 Erfassung der Ausgleichsmaßnahmen im Ökokataster

Die Ausgleichsmaßnahmen sind nach ihrem Abschluss mit dem einschlägigen Meldebogen zur Erfassung im Ökoflächenkataster (im Internet unter http: llwww.oefk.bayern.de/oekol) dem Bayerischen Landesamt für Umwelt, Dienststelle Kulmbach, Referat 56, Schloss Steinhausen, 95326 Kulmbach, Tel: (09221) 604-5872 und -5876 zuzuleiten.

## 5.0 Gestaltung und Pflege von Rückhaltebecken für Regen- und Oberflächenwasser

Die Gestaltung und Pflege von Rückhaltebecken für Regen- und Oberflächenwasser ist nach abzustimmenden detaillierten Objektplänen einschließlich Darstellung der Begrünung in Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt auszuführen.

## 6.0 Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Staub-/Lärm-/Geruchseinwirkungen sind durch eine entsprechende Bewirtschaftung von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hinzunehmen.

## 7.0 Geogefahren

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Sulfatgesteinen des Mittleren Keupers, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann daher nicht ausgeschlossen werden.

## 8.0 Bodenveränderungen

Eingriffe in Böden sind, soweit möglich zu vermeiden bzw. minimieren. Der Boden soll nach Abschluss der Baumaßnahmen und der Rekultivierung möglichst vollständig wiederhergestellt werden und seine natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG wahrnehmen können.

## 9.0 Lichtwellenleiter

Ein Lichtwellenleiter der US-amerikanischen Streitkräfte verläuft innerhalb des Flurstücks Flur-Nr. 1052. Um Beachtung der Lichtwellenleiter bei den ggf. anfallenden Baumaßnahmen wird dringend gebeten.

## 10.0 Verbiss von Ausgleichsmaßnahmen durch Wild

Wenn ein erhöhter Verbiss der Gehölze der Ausgleichsflächen A1 oder A3 durch Wildtiere festgestellt wird, der die Entwicklung hemmt und somit das Erreichen der Entwicklungsziele gefährdet, ist nachrichtlich ein Wildschutzzaun anzulegen. Dieser ist regelmäßig zu kontrollieren und nach Etablierung der Hecken und des Waldes zurückzubauen.

# IV VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Gemeinderat der Gemeinde Geldersheim hat in der Sitzung vom 26.01.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am alten Flugplatz“ mit integrierter Grünordnung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2.0 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am alten Flugplatz“ mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 09.11.2023 hat in der Zeit vom 09.01.2024 bis 19.02.2024 stattgefunden.

3.0 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am alten Flugplatz“ mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 09.11.2023 hat in der Zeit vom 09.01.2024 bis 19.02.2024 stattgefunden.

4.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Am alten Flugplatz“ mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 01.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . . . . . . bis . . . . . . . . . . beteiligt.

5.0 Der Entwurf des Bebauungsplanes „Am alten Flugplatz“ mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 01.10.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . . . . . . bis . . . . . . . . . . im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit eine Auslegung in Papierform im Rathaus der Gemeinde Geldersheim, Würzburger Straße 18, Zimmer 6 während folgender Zeiten (Montag 8 - 12 Uhr und 13 - 17 Uhr; Dienstag 8 - 12 Uhr; Mittwoch 8 - 12 Uhr; Donnerstag 8 - 12 Uhr und 13 - 17 Uhr sowie Freitag 8 - 12 Uhr) bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6.0 Die Gemeinde Geldersheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom . . . . . . . . . . den Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“ mit integrierter Grünordnung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom . . . . . . . . . . als Satzung beschlossen..

Gemeinde Geldersheim, den . . . . . . . . . . . . . . . .

Hemmerich,
Erster Bürgermeister

7.0 Ausgefertigt.

Gemeinde Geldersheim, den . . . . . . . . . . . . . . . .

Hemmerich,
Erster Bürgermeister

8.0 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“ mit integrierter Grünordnung wurde am . . . . . . . . . . gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“ mit integrierter Grünordnung und Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Geldersheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“ mit integrierter Grünordnung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Geldersheim, den . . . . . . . . . . . . . . . .

Hemmerich,
Erster Bürgermeister

| Nr. | Änderungen | geänd. | Autor | gepr. | Autor |
|---|---|---|---|---|---|
| A | Einarbeitung Stellungnahmen TÖB und Öffentlichkeit gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB | 08.10.25 | has | 08.10.25 | kaf |

Projekt:
**Gemeinde Geldersheim**
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Landkreis: Schweinfurt

Leistungsphase:
**Entwurf**

| Planinhalt: | Plan-Nr.: | Maßstab: | | m, cm |
|---|---|---|---|---|
| Bebauungsplan "Am alten Flugplatz" | SB 010 | 1:1.000 | | |
| | Anlage: | gez. | has | 09.2023 |
| | Proj.Nr.: 227382 | gepr. | | 09.2023 |

Vorhabensträger: . . . . . . . . . . Datum / Unterschrift

Entwurfsverfasser: 09.11.2023 . . . . . . . . . . Datum / Unterschrift

Gemeinde Geldersheim
Würzburger Straße 18
97505 Geldersheim

BAURCONSULT
ARCHITEKTEN . INGENIEURE
Adam-Opel-Straße 7 . 97437 Haßfurt . T +49 9521 696 0

3_SB_001_B_SB_BBP_XX_XX_VA_2024-03.vwx