

UMWELTBERICHT

zum Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung vom 08.10.2025

VORHABEN

Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“
Gemeinde Geldersheim

LANDKREIS

Schweinfurt

VORHABENSTRÄGER

Gemeinde Geldersheim
Würzburger Straße 18
97505 Geldersheim

VERFASSER

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

Haßfurt, 08.10.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsgrundlagen	4
1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	4
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	5
1.2.1 Regionalplan	5
1.2.2 Flächennutzungsplan inkl. Landschaftsplan	6
1.2.3 Sonstige Fachpläne	8
1.2.4 Bebauungsplan	8
1.2.5 ABSP	8
1.2.6 Biotopkartierung und Schutzgebiete nach BNatSchG	9
1.2.7 Bestehende Ausgleichsflächen / Ökokonto	9
1.2.8 Wasserschutzgebiet	9
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung	10
2.1 Schutzgut Mensch	11
2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	12
2.3 Schutzgut Boden	18
2.4 Schutzgut Fläche	20
2.5 Schutzgut Wasser	20
2.6 Schutzgut Luft und Klima	22
2.7 Schutzgut Landschaftsbild	24
2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	25
2.9 Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter	25
2.10 Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können	25
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	26
4. Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	26
5. Eingriffs - / Ausgleichsbilanzierung	27
5.1 Eingriffsbilanzierung	27
5.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	32
5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	34
5.3.1 naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme A1 / artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme FCS1	34
5.3.2 Ausgleichsmaßnahme A2	38
5.3.3 Ausgleichsmaßnahme A3	38
5.3.4 naturschutzfachliche Ersatzfläche E1 / artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme FCS2 ..	41
5.3.5 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen CEF 1 und CEF2	42

5.4 Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring.....	43
6. Alternative Planungsmöglichkeiten	44
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	45
8. Quellen	47

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Lage des Plangebietes am nördlichen Ortsrand von Geldersheim, Grenze Plangebiet rot (Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung; ohne Maßstab).....	5
Abb. 2: Darstellung in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Gemeinde Geldersheim; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)	7
Abb. 3: Auszug aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan (Kartengrundlage: Gemeinde Geldersheim)	8
Abb. 4: Bestandsplan (Kataster und Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung; ohne Maßstab)	10
Abb. 5: Einfahrtsbereich mit Baumbestand.	13
Abb. 6: Drei Spitzahorne mittleren Alters.	13
Abb. 7: Zufahrtsstraße mit jungen Bäumen.....	13
Abb. 8: Gebüschstruktur mit Bruchweiden.	13
Abb. 9: Brachgefallenes Grünland.	13
Abb. 10: Stark verbuschte Grünlandbrache.	13
Abb. 11: Schotterweg entlang westlicher Grenze.	14
Abb. 12: Feldgehölz im Süden.	14
Abb. 13: Gehölz im Zufahrtsbereich.	14
Abb. 14: Auszug aus der Schutzgutkarte Klima/Luft – Planungshinweiskarte (LfU 2022).....	23
Abb. 15: Ausgleichskonzept der Ausgleichsmaßnahme A1 mit Legende (ohne Maßstab)	35
Abb. 16: Pflanzschema der Heckenzüge der Ausgleichsfläche A1 (ohne Maßstab) mit Artenlisten 1 und 3	35
Abb. 17: Ausgleichskonzept der Ausgleichsmaßnahme A3 und A2 mit Legende (ohne Maßstab).....	39
Abb. 18: Pflanzschema des Heckensaums der Ausgleichsfläche A3 (ohne Maßstab) mit Artenlisten 1 u. 3	39

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Übersicht zur Ausgleichsberechnung nach Leitfaden (STMUV 2021)	30
Tab. 2: Begründung und Berechnung des Planungsfaktors (STMUV 2021)	31
Tab. 3: Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung/Minimierung von Auswirkungen sowie zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	32
Tab. 4: Berechnung des Ausgleichsumfanges auf Ausgleichsfläche A1 (Flur-Nr. 4971, Gemarkung Geldersheim).....	37
Tab. 5: Berechnung des Ausgleichsumfanges auf Ausgleichsfläche A2 (Flur-Nr. 4685, Gemarkung Geldersheim).....	38
Tab. 6: Berechnung des Ausgleichsumfanges auf Ersatzfläche E1 (Flur-Nr. 1802, Gemarkung Geldersheim).....	42
Tab. 7: Zusammenfassende Darstellung der Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter	46

1. Planungsgrundlagen

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die möglicherweise erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht dient hierbei der baubewilligenden Behörde sowie der Öffentlichkeit als Grundlage zur sachgerechten Abwägung der Umweltbelange, die durch den aufgestellten Bebauungsplan zu erwarten sind. Er orientiert sich an der ergänzten Fassung des Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung von Januar 2007.

Zudem wird ein Grünordnungsplan erstellt, welcher im vorliegenden Fall in den Bebauungsplan integriert wurde. Der Grünordnungsplan (GOP) ist im Naturschutzgesetz als ergänzendes Instrument für den Bebauungsplan (B-Plan) zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (s. auch Eingriffsregelung) sowie zur Gestaltung von Grünflächen, Erholungsanlagen und anderen Freiräumen vorgesehen. Auf der örtlichen Ebene stellt der Grünordnungsplan die konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile eines Gemeindegebietes dar. Er ist Bestandteil des Bebauungsplans. Der Grünordnungsplan integriert außerdem die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dienen gleichermaßen als Grundlage zur Abwägung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, weshalb der GOP in den Umweltbericht integriert wurde.

Der derzeit im Ortskern befindliche Bauhof der Gemeinde Geldersheim (Oberdorf 32, 97505 Geldersheim) entspricht nicht mehr den Anforderungen zur Erfüllung der Pflichtaufgaben für die Gemeinde Geldersheim.

Im Rahmen einer Standortprüfung durch die Gemeinde wurde der vorliegende Standort am nördlichen Ortsrand von Geldersheim auf dem ehemaligen Gelände der Conn Barracks für den Neubau eines kommunalen Bauhofs gewählt. Das ca. 1,8 ha große Plangebiet erstreckt sich entlang der Würzburger Straße. Zusätzlich zum gemeindlichen Bauhof soll nach Beschluss des Gemeinderates vom 13.03.2025 östlich auch ein Neubau des gemeindlichen Feuerwehrhauses innerhalb des Geltungsbereiches verfolgt werden, nachdem eine ursprüngliche Planung auf der Flur-Nr. 1057 durch keinen Grundstücksverkauf möglich wurde.

Dabei wurde im Zuge der Entwurfserstellung vom Büro RWP-Architekten eine entsprechende Übersicht der Grundrisse mit Außenanlagen erstellt, welche der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 2.1 („Neubau kommunaler Bauhof Grundrisse EG mit Außenanlagen“) und 2.2 („Neubau kommunaler Bauhof Grundrisse EG mit Außenanlagen“) beiliegen.



Abb. 1: Lage des Plangebietes am nördlichen Ortsrand von Geldersheim, Grenze Plangebiet rot (Karten-grundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung; ohne Maßstab)

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

Die einschlägigen Fachgesetze umfassen unter anderem das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG), das Baugesetzbuch (BauGB), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

Bei der Planung wurden weitere übergeordnete Fachpläne berücksichtigt:

1.2.1 Regionalplan

Gemäß der aktuellen Raumstrukturkarte (Stand vom 01.03.2018) des Regionalplanes Region Main-Rhön (3) zählt die Gemeinde Geldersheim zum „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. Das Plangebiet liegt außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete. Folgende festgelegte Ziele des Regionalplans (Stand vom 03.12.2020) zu Natur und Landschaft sind für den Bauleitplan von Bedeutung, bzw. sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen:

Kapitel B I Natur und Landschaft, Pkt. 3 Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen, Ziffer 3.1 Grundsätze zur Grünordnung im Siedlungsbereich

- 3.1.4 (Z) Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich, insbesondere in den Gemeinden des Verdichtungsraums Schweinfurt, soll der Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt Rechnung getragen werden.
 - ➔ Die wertvollen Baumbestände im Norden des Plangebietes und das wertvolle Feldgehölz im Süden sind im Bebauungsplan als zu Erhalten festgesetzt und entsprechend vor Beeinträchtigungen zu schützen. Soweit es das Bebauungskonzept von RWP Architekten erlaubt, bleiben vorhandene Grün- und Freiflächen entweder erhalten oder werden im Zuge der Bauleitplanung neu angelegt.
- 3.1.5 (Z) Siedlungsrandbereiche sollen an die freie Landschaft durch Gehölzpflanzungen angebunden werden.
 - ➔ Das Plangebiet des Bauhofes und der Feuerwehr wird durch festgesetzte Heckenpflanzungen entlang der östlichen und südlichen Grenze eingegrünt und an die freie Landschaft angebunden.

Neben den Zielen und Vorgaben der Regionalplanung wurde ebenso das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Region Main-Rhön berücksichtigt. Das Plangebiet ist als Teil der Conn Barracks im LEK dem Siedlungsbereich zugeordnet, sodass keine konkreten Aussagen zum Plangebiet getroffen werden. Die Ziele des LEK sind bei der Beschreibung der nachfolgenden Schutzgüter eingeflossen.

1.2.2 Flächennutzungsplan inkl. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Bereich der 4. Änd. des Flächennutzungsplanes, i.d.F. vom 26.01.2023. Darin ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans als „Fläche für den Gemeindebedarf“ dargestellt. Somit ist eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist in der 4. Änd. des Flächennutzungsplanes die Schaffung von „Extensiven Landschaftsflächen“ vorgesehen, die „zur Eingriffsminimierung, Erhaltung und Entwicklung von Bebauung freigehalten werden sollen“. Diese im Flächennutzungsplan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellten Flächen reichen zwar geringfügig in den Geltungsbereich des

Bebauungsplanes hinein, werden aber nicht überbaut bzw. sind im Bebauungsplan als Grünfläche dargestellt.

Zudem liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine ehemalige Ausgleichsfläche aus früheren Eingriffen der Conn Barracks (ca. 7.600 m²), die in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes zur „Herausnahme“ gekennzeichnet ist. Der Wegfall dieser Ausgleichsfläche ist im Rahmen der hier vorliegenden Bauleitplanung zu kompensieren (siehe Kapitel 5.1).



Abb. 2: Darstellung in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Gemeinde Geldersheim; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

In die 2. Änderung und die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden Landschaftspläne integriert. Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Landschaftsplan nicht aktualisiert, aber als Grundlage übernommen. Der in die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes integrierte Landschaftsplan weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der Gebietsgrenzen neu anzulegende landschaftsbestimmende und ortsbildprägende Gehölzstrukturen auf (siehe Abb. 3). Dessen wurde in der vorliegenden Bauleitplanung durch den Erhalt bestehender Gehölze und der Neuanlage von Gehölzstrukturen entlang der östlichen und südlichen Grenze weitestgehend entsprochen.



Abb. 3: Auszug aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan (Kartengrundlage: Gemeinde Geldersheim)

1.2.3 Sonstige Fachpläne

Sonstige Fachpläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, liegen nicht vor.

1.2.4 Bebauungsplan

Im Planbereich sind keine bestehenden Bebauungspläne vorhanden.

1.2.5 ABSP

Das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Schweinfurt weist für das Plangebiet die Naturraum-Untereinheit Nördliches Schweinfurter Becken (136-A) aus. Geldersheim liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes. Folgende, für das Vorhaben relevante, übergeordnete Ziele und Maßnahmen wurden für diese Untereinheit formuliert:

- Erhalt und Vernetzung von Agrotopen (Ranken, Raine, etc.) in landwirtschaftlich intensiv genutzten Flurlagen; Einbinden naturschutzbedeutsamer Trockenstandorte und Abbaustellen.

- Entwicklung vernetzter Gehölzstrukturen in der Feldflur im Nördlichen Schweinfurter Becken (vgl. Karte 2.4). Zielarten (Beispiele): V: Ortolan, Neuntöter, Wendehals
 - abschnittsweise „Auf den Stock setzen“ von Hecken im langjährigen Zyklus;
 - Anlage von Pufferstreifen und Entwicklung artenreicher Säume, insbesondere in Süd- / West-Exposition.
 - Neuanlage von Hecken, Feldgehölzen und Streuobstwiesen in der Feldflur;
 - Vorsehen von ca. 2 m breiten Säumen / Pufferzonen an Hecken und Feldgehölzen, insbesondere in Süd- / West-Exposition;
 - Abstimmung mit Zielen des Arten- und Biotopschutzes auf Offenland-Lebensräumen.

Auf den Flächen der Conn Barracks sind des Weiteren folgende Ziele dargestellt: Erhaltung und Optimierung überregional bedeutsamer Lebensräume, landesweit bedeutsamer Lebensräume und lokal bedeutsamer Lebensräume (Karte 2.3 Trockenstandorte).

1.2.6 Biotopkartierung und Schutzgebiete nach BNatSchG

Das Plangebiet liegt außerhalb von biotopkartierten Flächen und nationalen sowie internationalen Schutzgebieten.

1.2.7 Bestehende Ausgleichsflächen / Ökokonto

Das Plangebiet liegt außerhalb eingetragener Flächen des Ökoflächenkatasters.

Innerhalb der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, i.d.F. vom 26.01.2023 sind Teilflächen des ehemaligen Kasernengeländes der Conn Barracks als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Extensive Landschaftsfläche), die von Bebauung freigehalten werden soll, dargestellt. Kleinteilig reichen diese Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. Sie werden aber nicht überbaut bzw. sind im Bebauungsplan als Grünfläche dargestellt.

Des Weiteren befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine ehemalige Ausgleichsfläche aus früheren Eingriffen der Conn Barracks (ca. 7.600 m²). In der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand: 26.01.2023) ist diese Ausgleichsfläche bereits zur „Ausnahme“ gekennzeichnet. Der Wegfall dieser Ausgleichsfläche ist im Rahmen der hier vorliegenden Bauleitplanung zu kompensieren (siehe Kapitel 5.1).

1.2.8 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, festgesetzten Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen.

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der Naturraum-Haupteinheit „Mainfränkische Platten“ und in der Naturraumeinheit „Schweinfurter Becken“. Es liegt am nördlichen Rand der Siedlung Geldersheim westlich der Stadt Schweinfurt.

Als potenzielle natürliche Vegetation ist „Typischer Waldmeister-Buchenwald“ angegeben. Aus diesen Angaben erschließen sich die zu verwendenden Pflanzenarten sowie das Saatgut, welches gemäß § 40 BNatSchG in freier Natur ausgebracht werden darf. Für das vorliegende Vorhaben sind somit regionales Saatgut des Ursprungsgebietes „Südwestdeutsches Bergland“ (UG 11) und Gehölze mit der Herkunftsbezeichnung „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ (Vorkommensgebiet 5.1) zu verwenden.

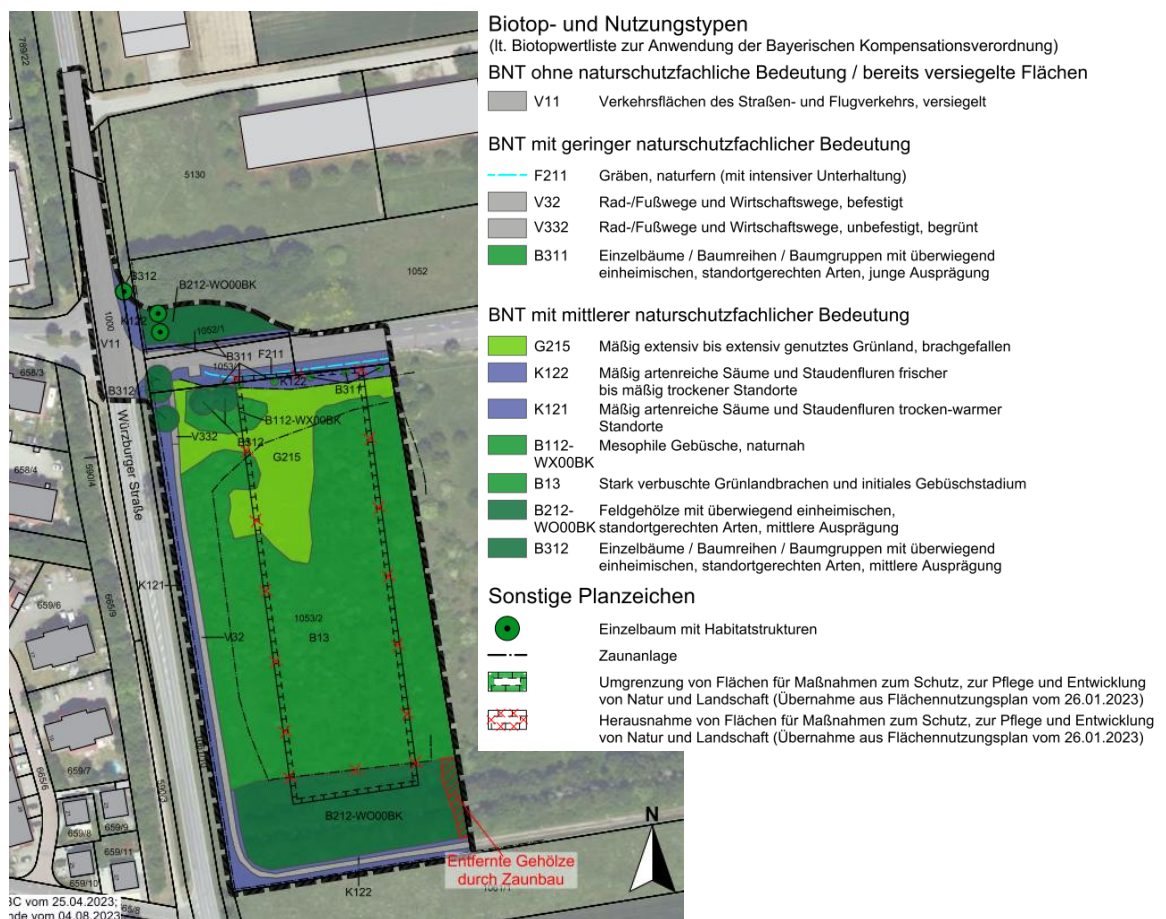


Abb. 4: Bestandsplan (Kataster und Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung; ohne Maßstab)

Zur Beurteilung des Umweltzustandes fand am 25.04.2023 eine Geländebegehung statt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind im Bestandsplan (Abb. 4) dargestellt und nachfolgend beschrieben.

Im Folgenden werden die erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB ermittelt. Die Beurteilung der zu erwartenden

Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei wird zwischen geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit unterschieden.

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens, lassen sich in drei Kategorien unterteilen:

- Baubedingte Wirkfaktoren: Wirkungen, die nur während der Bauphase auftreten
- Anlagebedingte Wirkfaktoren: Wirkungen, die durch die baulichen Anlagen und somit dauerhaft auftreten
- Betriebsbedingte Wirkfaktoren: Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlage andauernd auftreten

2.1 Schutzgut Mensch

Immission

Die Würzburger Straße liegt als direkter Lärmemittent vor, der auf das Plangebiet einwirkt. Bei der Wohnnutzung westlich der Würzburger Straße handelt es sich um schutzwürdige Wohnbaunutzung, die durch, von der Planung entstehenden, Immissionen betroffen sein kann. Zur Beurteilung der Situation wurde eine Schallimmissionsprognose für den regulären Anlagenbetrieb durch das Büro Wölfel angefertigt. Diese liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 3 bei.

Erholung

Da es sich bei der Fläche um eine eingezäunte, ehemals militärische Fläche der Conn Baracks handelt, besteht keine öffentliche Nutzung der Fläche. Sie dient demnach keiner Erholungsnutzung. Für die Erholung bedeutsame Rad- oder Wanderwege sind von der Planung nicht betroffen.

Auswirkung und Bewertung

Während der Bauphase kann es zu temporären Lärm- und Staubemissionen und optischen Störungen durch Transport- und Bauverkehr sowie Maschineneinsatz kommen. Diese können sich ggf. negativ auf die Anwohner im westlich gelegenen Wohngebiet auswirken. Da baubedingte Störungen aber zeitlich befristet sind und durch die Würzburger Straße und die gewerbliche Nutzung nördlich des Wohngebietes bereits Vorbelastungen bestehen, sind baubedingt höchstens geringe Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Zur Beurteilung der Situation wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes eine Schallimmissionsprognose zum geplanten Bauhof und Feuerwehrhaus durch das Büro Wölfel (21.07.2025; vgl. Anlage 3 zur Begründung des Bebauungsplanes) angefertigt. Darin wurden die Geräuschemissionen durch den Betrieb des geplanten Bauhofes sowie des Feuerwehrhauses sowie Spitzenpegelereignisse ermittelt.

An den Anlagenbetrieb sind folgende genehmigungsrelevante Anforderungen zu stellen:

- Einhaltung der zulässigen beurteilten Schallleistungspegel für die haustechnischen Anlagen (s. Schallimmissionsprognose Kap. 4.1.4, S. 14)
- Nachweis durch Prüfunterlagen der Hersteller / Lieferanten oder Abnahmemessung nach Inbetriebnahme
- Bauausführung der Schallschutzwand (s. Schallimmissionsprognose Kap. 5, S. 20)
- Die hier gemäß Betriebsbeschreibung angesetzten Betriebszeiten, Anzahl von Fahrzeugen usw., bzw. die hier untersuchten Ansätze sind als obere Grenze zu betrachten
- Nächtlicher Waschvorgang in der Waschhalle mit geschlossenen Toren. Mindestschalldämm-Maß der Tore $R_{w,R} \geq 15$ dB KC / DH

Bei sachgemäßer Ausführung der Schallschutzwand und Einhaltung der oben aufgeführten genehmigungsrelevante Anforderungen sind anlage-/betriebsbedingt keine Beeinträchtigungen der benachbarten zu schützenden Nutzung durch Lärmimmissionen zu erwarten.

Da das Plangebiet sowie die nähere Umgebung keine Erholungseignung aufweisen, sind auch keine Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion zu erwarten.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Vegetation und Nutzung

Der Geltungsbereich des geplanten Bauhofs mit Feuerwehr befindet sich östlich der Würzburger Straße und wird im Norden durch eine alte Zufahrt zu den Conn Barracks eingegrenzt. Der Großteil der Fläche unterliegt einer höchstens sporadischen Pflege bzw. wird nicht gepflegt. Entlang der Zufahrtsstraße liegen mäßig artenreiche Säume (BNT K122 und K121) mit jungen Einzelbäumen (Eichen und Linden, BNT B311) sowie einem temporär wasserführenden Graben (F211) vor. Entlang der Würzburger Straße und der südlichen Geltungsbereichsgrenze kann der Randbereich ebenfalls als K121 charakterisiert werden. Er wird von einem Schotterweg (BNT V32) begleitet. In der nordwestlichen Grundstücksecke bestehen drei Spitzahorne (*Acer platanoides*) mittlerer Ausprägung (BNT B312). Östlich davon besteht eine kleine Gebüschstruktur (BNT B112-WX00BK) mit v.a. Blutrotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Weißdorn (*Crataegus spec.*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*), in deren Zentrum zwei Bruchweiden mittleren Alters (*Salix fragilis*, BNT B312) stehen. Das Gebüsch wird im Süden und Osten durch ein brachgefallenes Grünland (BNT G215) umgeben. Hier finden sich einzelne Aufwüchse von Gehölzen. Der Anteil an Gehölzen erhöht sich nach Süden, sodass sich der zentrale Bereich der Fläche als stark verbuschte Grünlandbrache (BNT B13) darstellt. Es finden sich vermehrt Aufwüchse von Hasel (*Corylus avellana*), Europäischem Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Bruch-Weide (*Salix fragilis*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*). Im südlichen Bereich schließt sich ein Feldgehölz (B212-

WO00BK) mittleren Alters mit den gleichen Gehölzarten wie im BNT B13 und zusätzlich Hainbuche (*Carpinus betulus*) in der Baumschicht an.

Die Zufahrt wird aufgrund notwendiger Anpassungen überplant und nach Norden verschoben. Hierdurch entfallen weitere Gehölze (BNT B212-WO00BK) sowie Saumbereiche (BNT K122). In dem Zufahrtbereich finden sich zwei Spitz-Ahorne sowie ein Apfelbaum mit Habitatstrukturen, die durch die Anpassung entfallen (vgl. Anlage 7 zur Begründung des Bebauungsplans).



Abb. 5: Einfahrtbereich mit Baumbestand.



Abb. 6: Drei Spitzahorne mittleren Alters.



Abb. 7: Zufahrtsstraße mit jungen Bäumen.



Abb. 8: Gebüschstruktur mit Bruchweiden.



Abb. 9: Brachgefallenes Grünland.



Abb. 10: Stark verbuschte Grünlandbrache.



Abb. 11: Schotterweg entlang westlicher Grenze.



Abb. 12: Feldgehölz im Süden.



Abb. 13: Gehölz im Zufahrtsbereich.

Schutzgebiete

Es liegen keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete oder biotopkartierte Flächen vor.

Allerdings sind im Norden des Geltungsbereichs teilweise „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“, die in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (i.d.F. vom 26.01.2023) vorgesehen wurden, vorhanden. Diese sollen als „Extensive Landschaftsflächen“ entwickelt / erhalten und von Bebauung freigehalten werden. Diese Flächen werden nicht überbaut bzw. sind im Bebauungsplan als Grünfläche dargestellt.

Artenschutz

Durch das Büro Grünstifter wurden faunistische Kartierungen durchgeführt und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Als Anlage 6.1 zur Begründung des Bebauungsplans liegt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vor. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde durch das Büro Fabion GbR (Anlage 6.2 zur Begründung des Bebauungsplans) ein Maßnahmenkonzept für die Zauneidechse erstellt.

Aufgrund des Entfalls von Habitatbäumen durch die Überplanung der Zufahrt, wurde ein weiterer „Fachbeitrag zum speziellen artenschutzrechtlichen Artenschutz“ (Fabion GbR, 16.09.2025,

Anlage 7 zur Begründung des Bebauungsplans) erstellt. Durch die Anlage 7 und 6.2 werden teilweise Maßnahmen der Anlage 6.1 ersetzt oder geändert. Maßgeblich sind die im Bebauungsplan aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sowie festgesetzten vorgezogenen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

Die Ergebnisse der faunistischen Kartierung werden nachfolgend genannt. Demnach kommen im Untersuchungsgebiet folgende Tierarten / Artengruppen nachweislich oder potenziell vor.

Fledermäuse: Aufgrund der Lage und Habitatausstattung ist für das Plangebiet mit einem Vorkommen von Fledermausarten und deren Lebensstätten zu rechnen. Überflüge wurden nicht beobachtet, jedoch ist aufgrund der Beschaffenheit des Geländes eine zumindest temporäre Nutzung als Sommer-/ Zwischenquartier und als Jagdhabitat nicht auszuschließen. Aufgrund der angrenzenden Nutzung (Bundesautobahn, etc.) mit einhergehenden Störwirkungen (wie z. B. Licht, Fahrzeugverkehr) ist ein Vorkommen stör- oder lichtempfindlicher Arten eher unwahrscheinlich. Lebensstätten von typischerweise im Siedlungsgebiet vorkommenden, gebäudebewohnenden Arten sind durch das Vorhaben nicht betroffen, da kein Abriss von Gebäuden vorgesehen ist. Winterquartiere sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht im Untersuchungsgebiet vorhanden.

Erweiterung Zufahrt: Die drei zu rodenden Habitatbäume eignen sich als potenzielle Sommer- und Zwischenquartiere für Fledermäuse.

Reptilien: Im Wirkraum des Vorhabens wurden Vorkommen von Zauneidechsen nachgewiesen. Nachweise anderer europarechtlich geschützter Reptilienarten liegen nicht vor und sind aufgrund der Ausstattung des Lebensraumes eher unwahrscheinlich. Es wurde eine Adulte Zauneidechse während der Begehungen im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Da Zauneidechsen versteckt leben kann von einer höheren Populationsgröße ausgegangen werden. Eine vorsichtige, auf Korrekturfaktoren in der Fachliteratur gestützte Schätzung lässt eine Bestandszahl von etwa 5-10 Zauneidechsen vermuten (Korrekturfaktor 5 bzw. 10).

Erweiterung Zufahrt: Innerhalb der Erweiterungsfläche gibt es kleinräumig für Zauneidechsen geeignete Saumstrukturen (ca. 50 m²). Obwohl die Habitatausstattung nur mäßig ist, muss von einer Besiedlung ausgegangen werden, da die Kartierungen 2024 eine Besiedlung der Flächen jenseits der Zufahrtsstraße belegt haben. Die dortigen Vorkommen können auch in den Erweiterungsbereich ausstrahlen.

Vögel: Die mit Einzelbäumen und Hecken bestandenen Flächen bieten Lebensraum für ubiquitäre Vogelarten, wie Rotkehlchen, Amsel, Elster, Kohlmeise, Haussperling und Buchfink. Aufgrund der räumlichen Nähe zu Straßen und der Siedlung mit einhergehenden Lärmemissionen ist im Untersuchungsgebiet eher mit störungsempfindlichen Arten zu rechnen. Im Untersuchungsgebiet und im erweiterten Umgriff sind Baum- und Heckenbrüter vorhanden, welche jährlich neue Nester errichten. Weiterhin kommen Höhlenbrüter wie Star und Buntspecht vor.

Bodenbrütende Arten der Agrarlandschaft, wie die Feldlerche, können aufgrund der vorhandenen Nutzung sowie den Vertikalstrukturen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Fläche eignet sich als Jagdhabitat für ansitzende Greif- und Eulenvögel, wie Mäusebussard und Waldkauz. Jedoch besitzen die Arten einen weiträumigen Aktionsradius.

Erweiterung Zufahrt: Die Habitatbäume weisen eine eingeschränkte Eignung als dauerhafte Niststätte für z.B. Kohlmeisen auf.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt des Plangebietes ist aufgrund der extensiven Nutzung und der Nähe zum bestehenden Siedlungsrand und der Würzburger Straße als mittel einzuschätzen.

Auswirkung und Bewertung

Während der Bauphase kann es zu Störwirkungen (Lärm, Staubemission, Erschütterung, optische Störung, Kollisionsrisiko) auf die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten kommen. Im Bereich der stark verbuschten Grünlandbrache (B13) und des brachgefallenen Grünlandes (G215) sowie im Bereich der Zufahrt, müssen weitestgehend alle Gehölzstrukturen (junge Bäume, Sträucher, 3 Habitatbäume) inkl. der Wurzelstöcke entfernt werden. Auch die Gebüschstruktur (B112-WX00BK) im Norden wird für die Anlage von Stellplätzen wohl größtenteils gerodet. Dadurch besteht das Risiko der Verletzung oder Tötung von Tierarten wie Zauneidechsen und Gehölzbrütern sowie der Zerstörung von Nestern gehölzbrütender Vogelarten. Eine Betroffenheit von Lebensstätten für Gehölzbrüter und Fledermäuse begrenzt sich aufgrund der Entnahme von nur jungen Gehölzen auf die 3 Habitatbäume.

Durch die Anlage des Bauhofes und der Feuerwehr werden ca. 11.400 m² an stark verbuschte Grünlandbrache (B13) bzw. brachgefallenes Grünland (G215) überbaut und versiegelt. Lebensräume für Zauneidechsen und Brutvögel gehen somit nachhaltig verloren. Als Erhalt festgesetzt sind die 3 Spitz-Ahorne im Nordwesten und die beiden Bruchweiden im Zentrum der Gebüschstruktur jeweils mittleren Alters, sowie die jungen Einzelbäume entlang der Zufahrtsstraße. Weiterhin bleibt das Feldgehölz im Süden des Geltungsbereichs als Biotopverbund und Lebensraum für Tierarten dauerhaft erhalten. Zur Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes sind Baumpflanzungen innerhalb der Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung und Heckenpflanzungen entlang der östlichen Gebietsgrenze festgesetzt. Diese Maßnahmen schaffen neue Lebensräume für Tierarten. Es werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen genannt, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden. Baubegleitend und -vorbereitend werden zum Schutz der Vögel und anderen Tierarten während der Brut- und Vermehrungszeit, die Rückschnitt und das Kappen von Gehölzbeständen auf den Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar beschränkt (**V1.1**). Von diesem Fällzeitraum ausgenommen sind die drei Habitatbäume, welche zum Schutz der Fledermäuse und Vögel vom 15.09. bis 15.10. (vorrangig) oder vom 16.03. bis 30.04. (wenn nicht anders möglich und falls keine Vogelbruten betroffen sind) zu fällen sind (**V1.2**). Bei der Rodung

der Gehölze ist **Vermeidungsmaßnahme V5** (Baufeldfreistellung Zauneidechse) zwingend zu beachten. Die Gehölze sind bodengleich zurückzuschneiden und das Schnittgut zu entfernen. Gem. der **Vermeidungsmaßnahmen V2** und **V3** ist das Baufeld auf das technisch notwendige zu begrenzen und angrenzende Vegetation zu schützen. Die Fällung der Gehölze sowie die Anlage der Ausgleichsflächen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten (**Vermeidungsmaßnahmen V9**).

Anlage- und betriebsbedingt sind Störungen (Lärm, Stoff-/Staubemission, Erschütterung, optische Störung, Kollisionsrisiko) auf vorkommende Tierarten zu erwarten. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Eingrünung des Baugebietes können Beeinträchtigungen vermindert werden. Zur Minderung anlagen- und betriebsbedingter Störungen, die artenschutzrechtliche Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auslösen könne, erfolgen Hinweise, dass ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden ist, keine Pestizide und Insektizid sowie Düngemittel zu nutzen sowie auf Glasfassaden und durchsichtige Eckbereiche zu verzichten ist (vgl. **Vermeidungsmaßnahme V6, V7 und V8**).

Aufgrund des Verlustes von Habitatbäumen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Form von Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten (**CEF2**) und Fledermausflachkästen (**CEF1**) notwendig. Diese sind vor Rodung der drei Bäume innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Fläche unter Anleitung einer Fachperson anzubringen.

Für die Zauneidechse kann keine CEF-Maßnahme umgesetzt werden, da die angrenzenden Flächen nicht im Eigentum der Gemeinde sind. Daher wird die Ausgleichsfläche für die Zauneidechsen (**FCS1**) außerhalb des räumlichen Zusammenhangs auf dem Flurstück 4971, Gemarkung Geldersheim festgesetzt. Die Umsetzung wurde bereits im Herbst 2024 begonnen, damit Fläche zum Zeitpunkt der geplanten Umsiedelung aufnahmefähig ist. Die Artenschutzrechtliche Ausnahme u. a. zum Lebendfang von Zauneidechsen und zu deren Umsiedlung sowie zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse (s. Anlage 8 zur Begründung des Bebauungsplanes; Höhere Naturschutzbehörde) liegt bereits vor.

Aufgrund der Überplanung einer bestehenden Ausgleichsfläche im Bereich des geplanten Bauhofes mit Feuerwehr, ist die Fläche an anderer Stelle auszugleichen. Dies ist östlich des Waldstückes Asbach auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 4685, Gemarkung Geldersheim vorgesehen. Als Zielzustand ist, wie bei der ursprünglichen Ausgleichsfläche weiterhin „Laubwald“ festzusetzen. Da das Flurstück randlich von nachgewiesenen Vorkommen des Feldhamsters liegt, und damit Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Feldhamsters verloren gehen können, ist ein Ausgleich zu erbringen. Dies erfolgt auf dem Flurstück 1802, Gemarkung Geldersheim (**FCS2**). Eine aktive Umsiedelung von Feldhamstern auf die Fläche ist nicht notwendig.

Bei Umsetzung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sowie der vorgezogenen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kann das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verhindert werden.

Aufgrund der mittleren biologischen Vielfalt im Gebiet sind bei Beachtung der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen insgesamt geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

2.3 Schutzgut Boden

Geologie und Relief

Das Plangebiet ist nach Osten leicht geneigt. Der höchste Punkt liegt direkt an der angrenzenden Würzburger Straße auf 239 m ü.NN. Die östliche Flanke des Gebietes liegt auf 238 m ü.NN. So ergibt sich eine Steigung von maximal 1 % auf einer Länge von 98 m.

Die Geologie des Geländes wird der Einheit Löß oder Lößlehm zugeschrieben. Das Gestein ist feinsandig und tonig. Es wechseln sich schluffhaltige und karbonatische Gesteine ab.

Boden

Die Böden bestehen gemäß Übersichtsbodenkarte (1:25.000, UmweltAtlas Bayern) überwiegend aus Parabraunerden (4c). Genauer sind hier Braunerden aus Schluff, Schluffton (Lösslehm) und Carbonatschluff (Löss) zu finden.

Die Böden weisen folgende Eigenschaften auf:

- Ertragsfähigkeit des Bodens: hoch bis sehr hoch 82-74
- Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlag: sehr hoch (5)
- Rückhaltevermögen des Bodens für Schadstoffe: hoch (eigene Recherchen) (nicht im Umweltatlas) (Gem. Bodenschätzungsübersichtskarte L3Lö = Rückhaltevermögen 4)

Aufgrund der militärischen Nutzung ist jedoch davon auszugehen, dass die Böden in gewisser Weise anthropogen überformt sind.

Gemäß dem Bericht zur Auswertung historischer Luftbilder der Conn Barracks Schweinfurt (Anlage 5.1 zum Bebauungsplan) wurden die Flächen nördlich der Zufahrt als Ablagerungs- und Lagerflächen genutzt. Die Flächen des geplanten Geltungsbereiches wiesen in den historischen Luftbildern bis ca. 1992 intensive Befahrungen durch Militärfahrzeuge auf. Hier ist gem. dem Gutachten „eine diffuse Belastung durch Treibstoff und Schmieröl nicht auszuschließen, dürfte aber vernachlässigbar sein“.

Gemäß der Historischen Untersuchung der „Conn Barracks“ bei Schweinfurt (Anlage 5 zum Bebauungsplan) und der Ergebniskarte (Anlage 5.2 zum Bebauungsplan) finden sich im

Geltungsbereich keine Kampfmittelverdachtsflächen (KMVF). Jedoch wird der Geltungsbereich größtenteils durch eine KMVF Sicherheitszone überlagert.

Auswirkung und Bewertung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Innenentwicklung zu bevorzugen, weshalb eine Prüfung von alternativen Planmöglichkeiten (vgl. Kapitel 6) erfolgte. In Hinblick auf das Schutzgut Boden gehen zwar Böden mit größtenteils hoher bis sehr hoher Ertragsfunktion verloren, aber es werden keine landwirtschaftlich genutzten Böden in Anspruch genommen.

Durch das geplante Vorhaben kommt es während der Bauphase zu Bodenverdichtungen durch Flächeninanspruchnahme durch Baustraßen und Baustelleneinrichtungen sowie zu Bodenverdichtungen und potenziellem Schadstoffeintrag durch Transportverkehr, Bauverkehr und Maschineneinsatz. Dieser ist so gering wie möglich zu halten. Der Oberboden ist zu schützen und nach den einschlägigen DIN-Normen zu behandeln.

Anlagenbedingt kommt es zur Bodenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen von bisher unversiegelten Flächen. Durch die Festsetzung der GRZ von 0,8 können 80% des Geltungsbereiches durch bauliche Anlagen überdeckt werden. Dadurch gehen die natürlichen Bodenfunktionen, mit Auswirkung auf die Schutzgüter Klima/Luft und Wasser, in diesem Bereich großflächig verloren. Es werden zwar Böden mit größtenteils hoher bis sehr hoher Ertragsfunktion in Anspruch genommen, aber keine Böden, die für die Gemarkung Geldersheim eine überdurchschnittliche Bodenfunktion erfüllen. Durch die grünordnerischen Festsetzungen sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und unversiegelt zu belassen. Zudem bleibt der gehölzbestandene Streifen im Süden des Geltungsbereiches unversiegelt erhalten. Insgesamt liegen anlagebedingt somit mittelschwere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden vor.

Betriebsbedingt ergeben sich im Geltungsbereich potenziell Schadstoffeinträge durch nutzungsspezifischen Verkehr, Aktivitäten und Emissionen im geringen Umfang. Durch die ehemalige Nutzung als Kasernengelände können bereits Vorbelastungen durch stoffliche Einträge sowie Verdichtungen des Bodens bestehen.

Zwar geht mit dem Vorhaben ein Verlust von Grund und Boden einher. Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden unversiegelte Bereiche aber erhalten. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Boden sind insgesamt von mittlerer Erheblichkeit.

2.4 Schutzgut Fläche

Gemäß Anlage 1 zu § 2 BauGB ist eine Prognose der Umweltauswirkung auf das „Schutzgut Fläche“ zu tätigen. Nähere Angaben zur Art und zum Umfang der Prüfung macht das Gesetz allerdings nicht.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 2,04 ha. Eine konkrete Flächenbilanz und Aufgliederung der geplanten Flächen im Geltungsbereich ist der Begründung zum Bebauungsplan vom 08.10.2025 (Kapitel 7) zu entnehmen.

Die Flächen zeigen sich im Bestand vorrangig unversiegelt als Brachflächen mit verschiedenen Verbuschungsstadien, als Feldgehölz sowie Säume. Versiegelungen sind mit der Einfahrt im Norden und des befestigten Weges vorhanden.

Auswirkung und Bewertung

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Innenentwicklung zu bevorzugen. Eine Erweiterung des Bauhofes an dem bestehenden Standort, Oberhof 32, 97505 Geldersheim ist nicht möglich. Durch einen Standort im Bereich der ehemaligen Liegenschaft der Conn Barracks können alle wichtigen Funktionen des Bauhofs gebündelt an einem Standort zusammengefasst und flächensparend errichtet werden. Des Weiteren kann durch die Hinzunahme der Feuerwehr die Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden werden.

Die Fläche wird durch den Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“ als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Kommunaler Bauhof und Feuerwehrhaus" sowie Zweckbestimmung "Lagerhalle kommunaler Bauhof" festgesetzt. Das Gebiet hat einen Geltungsbereich von rund 2,04 ha. Durch den Eingriff können ca. 80 % der unversiegelten Flächen versiegelt werden. Der Flächencharakter sowie die natürlichen Bodenfunktionen, mit Auswirkung auf die Schutzgüter Klima/Luft und Wasser, gehen in diesem Bereich größtenteils verloren. Anlagenbedingt kommt es im nördlichen und zentralen Bereich zum Verlust von Brachflächen und damit Lebensräumen für Tierarten. Das Feldgehölz im Süden ist zu erhalten und entlang der Geltungsbereichsgrenzen zu erweitern.

Mit dem Vorhaben gehen Versiegelung, Überbauung und Nutzungsänderung von Flächen einher. Die Auswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Fläche sind insgesamt von mittlerer Erheblichkeit.

2.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Lediglich entlang der Zufahrtsstraße verläuft ein Entwässerungsgraben, der aber nur zeitweise Wasser führt.

Grundwasser

Das Gebiet liegt laut digitaler Hydrologischer Karte (dHK100) in der hydrogeologischen Einheit Myophorienschichten. Die Gesteinsausbildung besteht aus Ton- oder Mergelstein mit Dolomitmergelsteinlagen. An der Basis befinden sich Anhydrit- bzw. Gipssteine (Grundgipsschichten) bzw. deren Residuale mit Verkarstungshorizonten. Die Mächtigkeiten belaufen sich auf 80-120 m, die der Grundgipsschichten auf maximal 17 m. Die Einheit wird als meist Grundwassergeringleiter ohne nennenswerte Wasserführung angegeben. In den Grundgipsschichten bei Verkarstung treten lokal bedeutende Kluft-Karst-Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren Gebirgsdurchlässigkeiten auf, welche auch mäßige bis mittlere Ergiebigkeiten zur Folge haben. Diese treten oft als Karst-Quelle auf. Die Deckschicht ist schluffig, feinsandig und tonig mit wechselndem Karbonatgehalt. Die Mächtigkeit wird auf den Gäuflächen mit ein bis zwei Metern angegeben. Als hydrologische Eigenschaften besitzt der Boden eine Deckschicht aus Lockergestein mit geringer Porendurchlässigkeit. Außer im Gipskarst, welcher ein geringes Filtervermögen aufweist, besitzt die Einheit ein hohes bis sehr hohes Filtervermögen.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem als wassersensiblen Bereich kartiertem Areal. Ebenfalls liegt das Plangebiet nicht im Bereich von Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebieten.

Auswirkung und Bewertung

Da das Plangebiet in keinem Wasserschutz- oder Wasserversorgungsgebiet liegt und kein größerer Tiefbau geplant ist, sind die Auswirkungen auf das Grundwasser als gering einzuschätzen. Es gehen aber Flächen mit einem hohen Filtervermögen und somit nährstoffreiche Böden verloren. Anlagebedingt gehen mit der Versiegelung von Böden auch eine Erhöhung der Oberflächenabflüsse im Gebiet sowie eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate einher. Um den Verlust von Versickerungsflächen zu vermindern sind Verkehrsflächen, soweit keine anderen Belange dagegensprechen wasserdurchlässig zu gestalten. Des Weiteren ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort durch Verdunstungs- und Sickerbecken oder Rigolen auf der Fläche zurückzuhalten, sodass anlagebedingt geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten sind.

Betriebsbedingt können durch die Nutzung als Bauhof und Feuerwehr potenzielle Schadstoffeinträge durch nutzungsspezifischen Verkehr, Aktivitäten und Emissionen ins Grundwasser entstehen. Auf eine angemessene Lagerung von gefährlichen Materialien und Stoffen ist zu achten. Wasserdurchlässige Beläge sind nur dort herzustellen, wo es die wasserrechtlichen Belange (nur Anfall von sauberem Oberflächenwasser) zulassen.

Aufgrund des hohen Rückhaltevermögens des Bodens für Schadstoffe, dem Rückhalt von Niederschlagswasser im Gebiet und der möglichst durchlässigen Belagsgestaltung ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser auszugehen.

2.6 Schutzgut Luft und Klima

Gemäß der Auswertung der Daten des Gewässerkundlichen Dienstes Bayern (GKD; Messstelle Ettleben) zu Niederschlag und Lufttemperatur konnte für die letzten 20 Jahre eine Jahresdurchschnittstemperatur von 9,3 °C und ein durchschnittlicher Jahresniederschlag von 543 mm ermittelt werden.

Die Flächen im Plangebiet sind größtenteils unversiegelt und mit Gehölzen bewachsen, sodass ihnen eine gewisse Funktion als Kaltluft- oder Frischluftentstehungsgebiet mit Abfluss nach Südosten in Richtung des Wirkraumes Geldersheim zukommt. Im Umfeld des Plangebietes sind noch weitläufige Ackerflächen und auch gehölzbestandene Flächen vorhanden, die der Kaltluft- bzw. Frischluftproduktion dienen.

Laut der Schutzgutkarte Klima/Luft - Planungshinweiskarte (LfU 2022) () wird dem Geltungsbereich aber keine klimatische Ausgleichsfunktion zugewiesen. Das Planungsgebiet liegt innerhalb einer Fläche mit Zugehörigkeit zu einem regionalen Kaltluftströmungssystem. Das Gebiet selbst ist als Wirkraum mit Belastungsstufe 4 ausgewiesen. Dabei handelt es sich um Flächen, die unter der Annahme eines schwachen Klimawandels eine ungünstige humanbioklimatische Situation aufweisen werden. In dieselbe Kategorie sind die östlich angrenzenden Flächen einzuordnen. Die Siedlungs- und Gewerbeflächen im Westen liegen im Wirkraum mit Belastungsstufe 5, welche heute schon eine ungünstige klimatische Situation aufweisen. Nördlich und südlich des Plangebiets befinden sich Grün-/Freiflächen, mit einer hohen kaltlufthaushaltlichen Bedeutung für die Entlastung des Wirkraumes in der Nacht.



Abb. 14: Auszug aus der Schutzgutekarte Klima/Luft – Planungshinweiskarte (LfU 2022)

Auswirkung und Bewertung

Da die Fläche schon mit Belastungszone 4 dargestellt ist, sollte es keine nennenswerten Folgen für das weitere Klima haben. Es ist aber möglich, wenn große Flächen versiegelt werden, dass eine leichte Erwärmung festzustellen ist.

Während der Bauphase ergeben sich temporäre Schadstoffbelastungen durch Transportverkehr, Bauverkehr und Maschineneinsatz, die aufgrund der zeitlichen Beschränkung als gering eingeschätzt werden.

Durch die geplanten Versiegelungen geht die Funktion der Fläche als Kaltluft- oder Frischluftentstehungsgebiet teilweise verloren und es kann anlagebedingt zu leichten Erwärmungen auf der Fläche kommen. Da das Plangebiet gemäß Schutzgutekarte Klima/Luft aber bereits im Wirkraum mit Belastungsstufe 4 liegt und ihm demnach keine klimatische Ausgleichsfunktion zukommt und da im Umfeld großflächig Freiflächen mit einer hohen kaltluftthaushaltlichen Bedeutung vorliegen, sind höchstens geringe Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten. Die frischluftbildenden Gehölze im Süden des Plangebietes bleiben erhalten.

Betriebsbedingt kann sich eine leichte Erhöhung der Immissionsbelastung der Luft durch hinzukommenden nutzungsspezifischen Verkehr, Aktivitäten und Emissionen ergeben.

Als Beitrag zum Klimaschutz werden Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie in den Bebauungsplan

aufgenommen. Darüber hinaus wurde für den Bauhof im Rahmen einer Studie der Technischen Hochschule Würzburg-Schweinfurt ein Konzept für einen energieautarken Bauhof entwickelt, mit dem Ziel mit Wasserstoff den Standort klimaneutral zu versorgen.

Insgesamt sind somit geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Geldersheim, im Außenbereich. Bis etwa zur Mitte des Plangebietes fällt das Gelände leicht von Nordwesten nach Südosten ab. Wobei die Differenz unter 1 m liegt. In der Mitte des Plangebietes ist das Gelände eben ausgeprägt, bis es dann nach Südosten hin wieder leicht ansteigt.

Das LEK Main-Rhön weist für die Flächen um Geldersheim eine geringe Eigenart der Landschaft und einen potenziellen Erlebniswert der Landschaft mit hohen Entwicklungsmöglichkeiten aus.

Das Landschaftsbild im Plangebiet selbst ist durch die Gehölze und Gehölzaufwüchse, sowie den Ortsrand von Geldersheim und die angrenzende ackerbauliche Nutzung geprägt und teilweise anthropogen vorbelastet. Als besonders prägend ist der südliche Feldgehölzstreifen zu bezeichnen, da sich dieser als Eingrünung des Kasernengeländes durchgängig ca. 1,6 km nach Osten weiterzieht.

Auswirkung und Bewertung

Baubedingt kann es zu einer geringen temporären Störung des Landschaftsbildes durch Baufahrzeuge und Maschineneinsatz kommen. Aufgrund der Vorbelastung durch die westlich angrenzende Bebauung sind zusätzliche Belastungen des Landschaftsbildes höchstens im geringen Maße zu erwarten.

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind maximale Gebäudehöhen von 247,50 m ü. NHN (SO2) und 249,00 m ü. NHN (SO1) zulässig. Die Gebäudehöhe im Bereich SO1 durch notwendige untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die westliche Abgrenzung der Schüttgutboxen (Sg) ist als Schallschutzwand mit einer Höhe von mind. 6,00 m über Oberkante Fertigfußboden EG Schüttgutboxen auszuführen. Der Schallschutzwand vorgelagert ist eine ca. 8 m breite Eingrünung festgesetzt. Der landschaftsbildprägende Feldgehölzstreifen im Süden bleibt als Sichtschutz und Eingrünung erhalten. Zusätzlich sind als Erweiterung des Gehölzstreifens weitere Strauchpflanzungen entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Ebenso als Erhalt festgesetzt sind die landschaftsbildprägenden Einzelbäume im Norden des Geltungsbereichs. Somit kann der Bauhof und die Feuerwehr gut in das Landschaftsbild eingebunden werden und anlagebedingte Beeinträchtigungen werden als gering erachtet.

Betriebsbedingt können sich geringe Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den zusätzlichen fließenden und ruhenden Verkehr ergeben. Ein Sichtschutz ist durch die bestehenden / zu erhaltenden Gehölze und neu zu pflanzenden Gehölze nach Norden, Osten und Süden gegeben.

Bei fachgerechtem Umgang mit den zum Erhalt festgesetzten Gehölzbeständen und fachgerechter Anlage neuer Gehölzpflanzungen, werden Fernwirkungen auf das Landschaftsbild vermindert und es sind insgesamt geringe Auswirkungen zu erwarten.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter

Weder auf dem Baugrund noch in unmittelbarer Nähe befinden sich Boden- oder Baudenkmäler.

Sachgüter

Die Flächen verbrachen seit der Aufgabe der Kasernennutzung. Es findet derzeit keine weitere Nutzung statt. Der Boden hat aufgrund des Lössgehaltes eine hohe Ertragsfunktion.

Auswirkung und Bewertung

Im Geltungsbereich sind keine Bau-, Boden- oder landschaftsprägenden Denkmäler vorhanden. Auswirkungen auf Denkmäler in der Umgebung können ausgeschlossen werden.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von dem Vorhaben nicht erheblich berührt, sodass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

2.9 Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter

Über das übliche Maß hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen. Negative Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern bewerteten Eingriffe hinausgehen würden, sind daher nicht zu erwarten.

2.10 Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Bereichen, in denen schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind.

Es liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzgebieten.

Es grenzen keine Nutzungen / Betriebe gemäß Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) an.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche vermutlich weiterhin ungenutzt verbleiben und weiter verbrachen. In den nächsten Jahren würde sich bei Nutzungsverzicht auf der gesamten Fläche eine stark verbuschte Grünlandbrache entwickeln und sich in ein paar Jahrzehnten evtl. als flächiges Feldgehölz darstellen.

Die aktuell vorhandenen Funktionen der Fläche für den Boden-/Wasserhaushalt und das Landschaftsbild sowie als Lebensstätte für vor allem Brutvögel (Gehölzbrüter) und Fledermäuse würden bei Nichtdurchführung weiterhin bestehen bleiben bzw. sich verbessern. Für Reptilienarten, wie die im Plangebiet nachgewiesene Zauneidechse wäre ein zu dichter Gehölzaufwuchs nicht wünschenswert und würde einen Lebensraumverlust bedeuten.

Die bestehende Ausgleichsfläche aus früheren Eingriffen der Conn Barracks (ca. 7.600 m²) würde bei Nichtdurchführung der Planung erhalten bleiben.

4. Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht wurde entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des BAYSTUGV (2007) erstellt.

Die Bewertung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens einschließlich der Erheblichkeitsabschätzung basieren auf einer ausführlichen Analyse und Bewertung des Bestandes. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden die einschlägigen Regelwerke herangezogen sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Die Datenlage war für die Schutzgüter soweit ausreichend, sodass bei der Bearbeitung keine nennenswerten Schwierigkeiten festzustellen sind. Die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser basiert auf den Angaben der Übersichtsbodenkarte (1:25.000, UmweltAtlas Bayern), der Bodenschätzungsübersichtskarte (1:25.000, UmweltAtlas Bayern), der digitalen Hydrogeologischen Karte (dHK100, 1:100.000, UmweltAtlas Bayern) sowie der geologischen Karte (1:500.000, UmweltAtlas Bayern).

5. Eingriffs - / Ausgleichsbilanzierung

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff, der im Sinne des § 14 BNatSchG die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigt. Entsprechend § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes einerseits verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (vgl. Vermeidungsmaßnahmen), andererseits unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Beeinträchtigungen gelten als ausgeglichen, sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

5.1 Eingriffsbilanzierung

Die Bewertung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, in der aktuellen Fortschreibung vom Dezember 2021. Mit der Fortschreibung des Leitfadens wurden Bewertungselemente der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) für die baurechtliche Eingriffsregelung nutzbar gemacht und in den Leitfaden integriert.

Laut Leitfaden ergibt sich der Kompensationsbedarf aus der Eingriffsfläche (Geltungsbereich) multipliziert mit der Eingriffsschwere (Grundflächenzahl GRZ) und dem Ausgangszustand der Eingriffsfläche (Wertpunkte der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) nach Biotopwertliste zur BayKompV). Auf die im Leitfaden genannte Vereinfachung zur Einteilung der Biotop- und Nutzungstypen in die Gruppen mit geringer (pauschal 3 WP) oder mittlerer (pauschal 8 WP) naturschutzfachlicher Bedeutung wird in der nachfolgenden Bilanzierung verzichtet. Stattdessen wird auf das Bewertungsschema der Biotopwertliste zur BayKompV zurückgegriffen und eine konkrete flächenscharfe Erfassung vorgenommen.

Die bestehenden Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet sind folgendermaßen bewertet:

Die versiegelten Verkehrsflächen (V11) im Einfahrtsbereich der Konversionsfläche haben keine naturschutzfachliche Bedeutung, sodass für diese Flächen kein Ausgleichsbedarf besteht.

Der bestehende Wirtschaftsweg entlang der westlichen und südlichen Gebietsgrenze ist Anfangs als Grünweg (V332) angelegt, später größtenteils geschottert (V32) und hat somit genauso wie die jungen Einzelbäume (B311) entlang der Zufahrtsstraße eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Gemäß der Biotopwertliste werden den Biotop- und Nutzungstypen Wertpunkte von 1-5 zugeordnet.

Das brachgefallene mäßig extensiv bis extensiv genutzte Grünland (G215) und die stark verbuschte Grünlandbrache (B13) im zentralen Bereich der Fläche weisen eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung mit 7 bzw. 6 Wertpunkten auf. Ebenfalls mit 6 Wertpunkten bewertet sind die mäßig artenreichen Säume (K122) entlang der Zufahrtsstraße sowie der westlichen und südlichen Gebietsgrenze. Zwar auch von mittlerer Bedeutung aber dennoch im oberen Bereich einzustufen sind das mesophile Gebüsch (B112-WX00BK) und der Feldgehölzstreifen (B212-WO00BK) im Süden mit jeweils 10 Wertpunkten sowie die Einzelbäume mittleren Alters im Norden des Plangebietes mit 9 Wertpunkten.

Im Bereich der Eingriffsfläche mit Überplanung als Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung "Kommunaler Bauhof und Feuerwehrhaus" (GRZ = 0,8) sowie Zweckbestimmung "Lagerhalle kommunaler Bauhof" (GFZ = 2,4), Verkehrsfläche, Fläche für Stellplätze, Fläche für Rückhaltebecken für Regen- und Oberflächenwasser und Fläche für erneuerbare Energien sind die Eingriffe in die Biotop- und Nutzungstypen mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,8 gemäß der festgesetzten GRZ bilanziert. Die Zufahrtsstraße wird aufgrund des Versiegelungsgrades mit dem Faktor 1,0 verrechnet.

Im Bereich der im B-Plan festgesetzten Grünflächen und der festgesetzten Flächenpflanzgebote bleiben die bestehenden Biotoptypen entweder erhalten (festgesetzter Erhalt von Einzelbäumen) oder es werden durch die im B-Plan festgesetzte Neuansaat von ausschließlich standortgerechtem und gebietseigenem Saatgut (Ursprungsgebiet 11) und die festgesetzten Heckenpflanzungen neue wertvolle Biotopstrukturen geschaffen. Für diese Flächen wird somit keine Beeinträchtigung angenommen (Beeinträchtigungsfaktor = 0). Das im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzte Feldgehölz unterliegt ebenfalls keiner Beeinträchtigung.

Wie in Tab. 1 bilanziert, ergibt sich somit insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 72.139 WP.

Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge bis zu max. 20 % beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden. Die in Tab. 1 genannten und im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen zur Durch- und Eingrünung, Gestaltung der Grünflächen und Dachbegrünung können über den Planungsfaktor einbezogen werden, sodass der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf um 10 % reduziert werden kann. Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von **64.925 WP**.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wurde vom Vorhabensträger im Zuge des Bauleitplanverfahrens bereits ein Zaun errichtet. Hierfür war die Rodung eines ca. 3 bis 6 m breiten Streifens des Feldgehölzes (ca. 143 m²) im Süden notwendig. In Abstimmung mit der Unteren

Naturschutzbehörde ist dieser gerodete Gehölzstreifen 1:1 auszugleichen, was einem zusätzlichen Kompensationsbedarf von **143 m²** entspricht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine ehemalige Ausgleichsfläche aus früheren Eingriffen der Conn Barracks (insgesamt ca. 7.600 m²). Durch den Neubau des Bauhofes und der Feuerwehr werden 7.000 m² dieser Ausgleichsfläche überbaut. Die wegfallende Ausgleichsfläche von **7.000 m²** ist im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung zusätzlich zum ermittelten Ausgleichsbedarf 1:1,3 auszugleichen.

Tab. 1: Übersicht zur Ausgleichsberechnung nach Leitfaden (STMUV 2021)

Code BNT	Bezeichnung BNT	WP BNT	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Eingriffsfläche (m ²)	Ausgleichsbedarf (WP)
Biotop- und Nutzungstypen ohne Bedeutung					
Biotoptypen mit einem Biotopwert von 0 gemäß Biotopwertliste					
V11	Verkehrsflächen des Straßen und Flugverkehrs, versiegelt	0	0	340	0
		0	1	1.688	0
Biotop- und Nutzungstypen geringer Bedeutung					
Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5 gemäß Biotopwertliste					
V32	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt	1	0	256	0
		1	0,8	303	242
V332	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, begrünt	3	0	2	0
		3	0,8	27	65
B311	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung	5	0	17	0
		5	0,8	21	84
		5	1	6	30
Biotop- und Nutzungstypen mittlerer Bedeutung					
Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 6 und 10 gemäß Biotopwertliste					
G215	Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen	7	0	51	0
		7	0,8	2.007	11.239
K121	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, trocken-warmer Standorte	8	0	417	0
		8	0,8	499	3.194
K122	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, frischer bis mäßig trockener Standorte	6	0	328	0
		6	0,8	217	1.042
		6	1	498	2.988
B112-WX00BK	Mesophile Gebüsche, naturnah	10	0,8	272	2.176
B13	stark verbuschte Grünlandbrachen und initiales Gebüschstadium	6	0	479	0
		6	0,8	9.452	45.370
B212-WO00BK	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	10	0	2.620	0
		10	1	543	5.430
B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9	0	340	0
		9	1	31	279
				Fläche Geltungsbereich (m ²)	20.414
Summe Ausgleichsbedarf (WP)					72.139

Tab. 2: Begründung und Berechnung des Planungsfaktors (STMUV 2021)

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen. Bei Neuansaat ist ausschließlich standortgerechtes und gebietseigenes Saatgut (Ursprungsgebiet 11) zu verwenden. Kunstrasen und sog. Schottergärten sind nicht zulässig.	Reduzierung der Versiegelung im Plangebiet Sicherung und Neuanlage von Lebensstätten für Tierarten	Festsetzung im B-Plan
Pflanzung von klimaresistenten Einzelbäumen innerhalb der Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung	Zur Durchgrünung des Gebietes, Sicherung von Lebensstätten für Tierarten, Minderung der Fernwirkung auf das Landschaftsbild	Festsetzung im B-Plan
Pflanzung von 1- bis 2-reihigen Strauchhecken entlang der östlichen und südlichen Gebietsgrenze. Es sind standortgerechte und gebietseigene Sträucher (Vorkommensgebiet 5.1) zu verwenden.	Zur Erweiterung des bestehenden Feldgehölzes als sinnvoller Biotopverbund, Schaffung neuer Lebensstätten für Tierarten, Minderung der Fernwirkung auf das Landschaftsbild	Festsetzung im B-Plan
Dauerhafte Begrünung der Flachdächer	Verbesserung der optischen Einbindung in die Landschaft, Verbesserung Rückhaltung Niederschlagswasser im Plangebiet, Verbesserung des Mikroklimas	Festsetzung im B-Plan
		Summe Planungsfaktor (10%)
		-7.214
		Summe Ausgleichsbedarf - Planungsfaktor (WP)
		64.925

5.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung/Minimierung von Auswirkungen sowie zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zusammengefasst.

V	=	Vermeidungsmaßnahmen
CEF	=	vorgezogene Ausgleichsmaßnahme
FCS	=	artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
M	=	Minimierungsmaßnahmen
A	=	Maßnahmen zum Ausgleich / Kompensation

Einzelne Maßnahmen können sich in ihrer Funktion überschneiden und gleichzeitig verschiedenen Maßnahmenkategorien zugeordnet werden.

Tab. 3: Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung/Minimierung von Auswirkungen sowie zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

Vermeidungsmaßnahmen		Wirkung auf Schutzgut						
		Boden	Wasser	Arten- und Lebensräume	Klima / Luft	Landschaft	Mensch	Kultur- und Sachgüter
M1	Um die Freiflächen qualitativ hochwertig zu gestalten und die Versiegelung im Plangebiet zu reduzieren, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und zu unterhalten, wobei bei Neuansaat ausschließlich standortgerechtes und gebietseigenes Saatgut (Ursprungsgebiet 11) zu verwenden ist. Kunstrasen und sog. Schottergärten sind nicht zulässig (vgl. Festsetzung 2.2 im Bebauungsplan). Hierdurch können auch Lebensräume für Tierarten erhalten bzw. neu geschaffen werden.	X	X	X	X			
M2	Zur Durchgrünung des Gebietes und Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie um neue Lebensräume für Tierarten herzustellen sind Einzelpflanzgebote innerhalb der Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung festgesetzt (vgl. Festsetzung 2.3.1 im Bebauungsplan). Es sind klimaresistente Bäume zu verwenden.	X	X	X	X	X		
M3	Um das bestehende Feldgehölz zu erweitern und einen sinnvollen Biotopverbund herzustellen werden 1- bis 2-reihige Heckenpflanzungen entlang der östlichen und südlichen Gebietsgrenze festgesetzt (vgl. Festsetzung 2.3.2 im Bebauungsplan). Hierdurch können auch neue Lebensräume für Tierarten geschaffen und eine Fernwirkung auf das Landschaftsbild gemindert werden.	X	X	X	X	X		

M4	Die Dacheindeckung des Hauptgebäudes ist mit einer Dachbegrünung auszuführen. Diese führt dabei nicht nur zu einer besseren optischen Einbindung in die angrenzende freie Landschaft, sondern trägt im Sinne des Konzepts der Schwammstadt und einer klimagerechten Ortsentwicklung ebenfalls zu einer besseren Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswasser und einem besseren Mikroklima bei (vgl. Festsetzung 4.1. zum Bebauungsplan).		X		X	X			
Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen									
	Als Anlagen zur Begründung des Bebauungsplans liegen die spezielle artenschutzrechtlichen Prüfungen (saP, Anlage 6.1), das ergänzende Maßnahmenkonzept Zauneidechse (Anlage 6.2) und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Erweiterung (Anlage 7) bei.			X					
V1.1	Bauzeitenbeschränkungen für den Rückschnitt und das Kappen von Gehölzbeständen			X					
V1.2	Fachgerechtes Fällen der Habitatbäumen mit Asthöhlen und Spalten			X					
V2	Erhalt und Schutz wertvoller Gehölze und Habitatbäume sowie Biotopbereiche			X					
V3	Begrenzung der Bauflächen auf ein Mindestmaß			X					
V4	Fachgerechtes Abräumen des Oberbodens und Rekultivierung des Arbeitsstreifen und der Baustelleneinrichtungsflächen			X					
V5	Baufeldfreistellung Zauneidechse			X					
V6	Verzicht auf Pestizid- und Insektizid- sowie Düngemiteleininsatz			X					
V7	Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel			X					
V8	Verzicht auf Glasfassaden und durchsichtige Eckbereiche			X					
V9	ökologische Baubegleitung			X					
CEF-Maßnahmen									
CEF1	Anbringen von Fledermauskästen (als Ersatz für Quartierstrukturen)			X					
CEF2	Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten			X					
FCS-Maßnahmen									
FCS1	Ausgleichsmaßnahme Zauneidechse - Flurstück 4971, Gemarkung Geldersheim			X					
FCS2	Ausgleichsmaßnahme Haselmaus - Flurstück 1802, Gemarkung Geldersheim			X					
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen									
A1	Strukturreiche Wiese mit Obstgehölzen und Heckenzügen; Flurstück 4971, Gemarkung Geldersheim	X	X	X					

A2	Wiesensäume entlang A3; Teilfl. Flurstück 4685, Gemarkung Geldersheim	X	X	X				
A3	Ersatz der Ausgleichsfläche Wald; Teilfl. Flurstück 4685, Gemarkung Geldersheim	X	X	X				
E1	Extensivacker; Flurstück 1802, Gemarkung Geldersheim	X	X	X				

5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch das Bauvorhaben ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **64.925 WP**, der auf mehreren externen Ausgleichs- und Ersatzflächen (A1, A2, A3, E1) festgesetzt ist.

Als zusätzliche Kompensation kommen 143 m² für die Rodung des Feldgehölzstreifens zum Zaunbau hinzu, welche gemäß Aussage der Unteren Naturschutzbehörde im Verhältnis 1:1 auszugleichen ist.

Zusätzlich ist die wegfallende Ausgleichsfläche der Conn Barracks von 7.000 m² im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung 1:1,3 auszugleichen.

5.3.1 naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme A1 / artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme FCS1

Das Flurstück Nr. 4971 Gemarkung Geldersheim hat eine Gesamtgröße von ca. 15.176 m². Es ist mit einer mehrjährigen Ackerbrache (BNT A2) bestanden.

Zielzustand der Fläche ist die Entwicklung zu mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland (BNT G212) mit randlichen Heckenzüge (BNT B112) und vorgelagerten Säumen sowie Streuobstfläche (BNT B432) (vgl. Abb. 15).



Abb. 15: Ausgleichskonzept der Ausgleichsmaßnahme A1 mit Legende (ohne Maßstab)

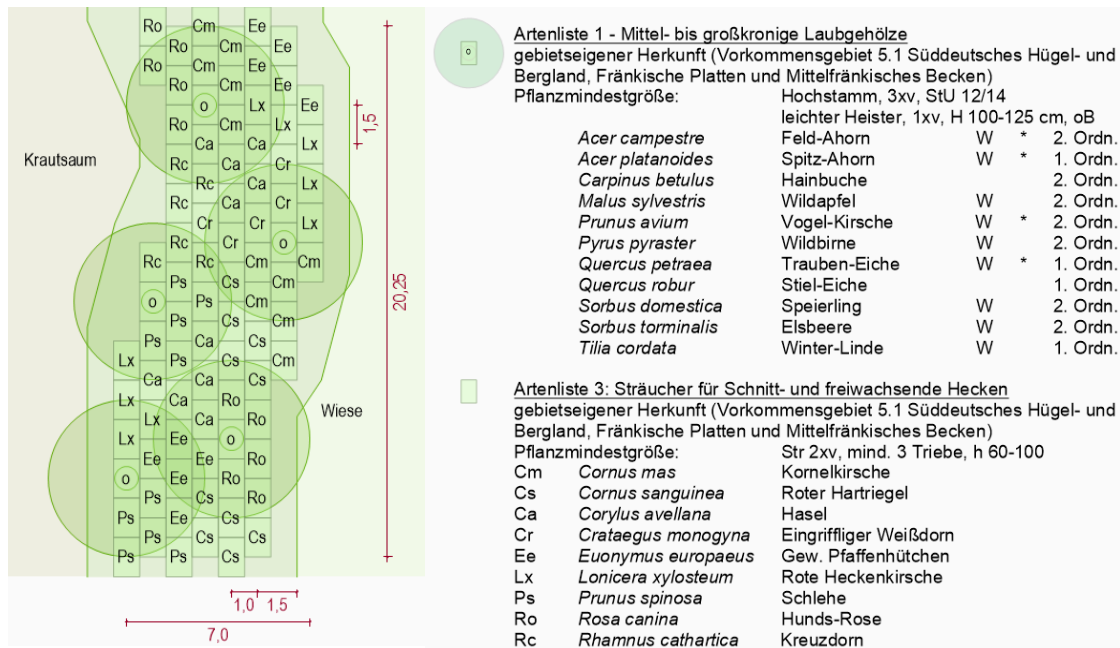


Abb. 16: Pflanzschema der Heckenzüge der Ausgleichsfläche A1 (ohne Maßstab) mit Artenlisten 1 und 3

Hierfür ist die Fläche im Herbst 2024 zu räumen und eine Vegetationsperiode durch regelmäßige Bodenbearbeitung als Schwarzbrache vorzuhalten. Nach erfolgreicher Verdrängung der Ruderal- und Ackervegetation ist die Fläche im Herbst 2025 mit Blumenwiesensaatgut gebietseigener Herkunft (UG 11 - Südwestdeutsches Bergland; mind. 50 % Kräuteranteil) anzusäen.

Ebenfalls im Herbst sind die Hecken und Obstbäume gem. Artenliste 4 (Wild- und Kulturobst) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes anzulegen. Die Obstgehölze sind in

versetzten Reihen im Abstand von 15 m zu pflanzen. Zu den Hecken (Entwicklungsbreiten) ist ein Abstand von 10 m einzuhalten.

Für die Hecken sind ausschließlich Gehölze gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 - Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platte und mittelfränkisches Becken) zu pflanzen. Die Hecken sind im versetzten Raster im Pflanzabstand 1 x 1,5 m gem. gem. Pflanzschema (s. Abb. 16) zu pflanzen. Als Arten sind die in Artenliste 1 mit "W" gekennzeichnete mittel- bis großkronigen Laubgehölze und die in Artenliste 3 aufgeführten Sträucher 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.

Durch die Räumung der Bauelfläche anfallendes Astwerk kann als Benjeshecke (max. 5-10% der geplanten Heckenflächen) auf die Ausgleichsfläche aufgebracht werden.

In den besonnten Bereichen sind 11 Zauneidechsen-Habitatstrukturen aufzubringen.

Hierfür ist je Struktur eine Mulde (ca. 5 x 3 m mit ca. 1,00 m Tiefe) auszuheben, sodass der Haufen auch als Winterquartier genutzt werden kann. Die entnommene Erde ist nördlich davon als Wall anzuhäufen. Die Mulde wird mit einer Kies- und Sandschicht (10-20 cm) sowie mit Steinen, unterirdisch mindestens 80 cm stark und eine weitere Steinschicht oberhalb der Bodenoberfläche gefüllt. Die Mindestdicke von 80 cm unterhalb der Oberkante ist wichtig für die Frostfreiheit (Überwinterung). Wichtig ist es, Steine mit unterschiedlicher Korngröße zu verwenden. Ca. 80% der Steine sollen einen Durchmesser von 20 - 40 cm haben (70/300er Material). Es ist frostfestes, möglichst bodenständiges Gestein zu verwenden.

Oberirdisch sind auf die Steinfüllung auf eine Höhe von 80 cm eine Aufschüttung aus grobem und feinem Holz und Wurzelstöcken aufzubringen. Es muss auch älteres Holz eingebaut werden, das von Kleintieren besiedelt ist, die als Futter für die Zauneidechsen geeignet sind.

Das Holz ist bei Verwitterung zu erneuern. Die Habitatstrukturen sind regelmäßig freizuschneiden.

Auf der Südseite ist auf der gesamten Breite ein vorgelagerter Sandstreifen (10 cm tief ausgraben, min. 0,50, besser 1,00 m breit) als Fortpflanzungshabitat anzulegen.

Bei freistehenden Habitatelementen werden zusätzliche niedrige Dornensträucher wie Wildrosen, Schlehen oder ähnliches gepflanzt.

Die Wiese ist durch 2-schürige Mahd mit Entnahme des Mahdgutes zu pflegen. Der erste Pflegegang erfolgt zwischen dem 15. und 30. Juni. 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.

Die Krautsäume sind im 1. Jahr nach Ansaat 2-schürig mit Entnahme des Mahdgutes zu pflegen. Der erste Pflegegang hat auch hier zwischen dem 15. und 30. Juni. Zwischen dem ersten und dem zweiten Pflegegang müssen mindestens 8 Wochen liegen. Ab dem 2. Jahr nach der Ansaat ist die Pflege zu reduzieren. Die jährliche Pflege erfolgt auf ca. 50% der Fläche im Wechsel durch eine Herbstmahd (ca. 30.09.). Das Schnittgut ist zu entnehmen.

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.

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

Auf der Fläche ergibt sich durch die festgesetzten Maßnahmen ein Ausgleichswert von ca. 50.135 WP. Die Ausgleichsfläche wird multifunktional auch als artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche FCS1 für Zauneidechsen genutzt. Ca. 143 m² der festgesetzten Heckenpflanzungen entfallen zudem auf die zusätzliche Kompensation durch die Rodung des Feldgehölzstreifens zum Zaunbau am Bauhofgelände:

Tab. 4: Berechnung des Ausgleichsumfanges auf Ausgleichsfläche A1 (Flur-Nr. 4971, Gemarkung Geldersheim)

Flur-Nr. 4971, Gemarkung Geldersheim (A1 / CEF 1 Zauneidechse)									
Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste				Aufwertungsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	time-lag	Fläche (m ²)	Aufwertung (WP)	Aufwertungs-umfang (WP)
A2	Ackerbrache	5	B112	Mesophiles Gebüsch / Hecken	10	0	2.668	5	13.340
A2	Ackerbrache	5	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	10	1	2.700	4	10.800
A2	Ackerbrache	5	K122	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, frischer bis mäßig trockener Standorte	6	0	1.500	1	1.500
A2	Ackerbrache	5	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	0	8.165	3	24.495
Ersatz Rodung Feldgehölzstreifen durch Zaunbau (1:1)							143	0	0
							15.176		
Summe Ausgleichsumfang A1 (WP)									50.135

Wenn ein erhöhter Verbiss der Gehölze der Ausgleichsflächen A1 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.

Mit der Ausgleichsmaßnahme A1 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. Vermeidungsmaßnahme V5.

5.3.2 Ausgleichsmaßnahme A2

Das Flurstück Nr. 4685 Gemarkung Geldersheim hat eine Gesamtgröße von ca. 25.470 m². Es wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich als Acker (BNT A11) genutzt.

Für die Ausgleichsfläche A2 werden ca. 1.030 m² in Anspruch genommen, auf denen ein Wiesensaum angelegt und entwickelt wird, der sich entlang der Ausgleichsfläche A3 (vgl. Kap. 5.3.3 und Abb. 17, S. 39) erstreckt.

Hierzu ist die Fläche im Herbst vor der Ansaat abzuernten, umzubrechen und bis zur Ansaat im September des folgenden Jahres als Schwarzbrache vorzuhalten. Die Ansaat erfolgt mit Wiesensaatgut gebietseigener Herkunft (UG 11 - Südwestdeutsches Bergland; mind. 50 % Kräuteranteil). Die Saatgutmischung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Wiesensäume sind durch 2-schürige Mahd mit Entnahme des Mahdgutes zu pflegen wobei der erster Pflegegang zwischen 15.06. und 30.06. zu erfolgen hat und der zweite Pflegegang frühestens 8 Wochen nach dem ersten zu erfolgen hat. Das Schnittgut ist zu entnehmen. 5 Jahre nach der Ansaat kann unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geprüft werden, ob auf ca. 10 % der Fläche Altgrasstreifen entwickelt werden können. Diese sind dann jährlich auf ca. 50 % der Fläche im Wechsel durch eine Herbstmahd (ca. 30.09.) zu pflegen. Das Schnittgut ist weiterhin zu entnehmen.

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.

Tab. 5: Berechnung des Ausgleichsumfanges auf Ausgleichsfläche A2 (Flur-Nr. 4685, Gemarkung Geldersheim)

Flur-Nr. 4685, Gemarkung Geldersheim (A2; Streifen neben Aufforstung)									
Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste				Aufwertungsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	time-lag	Fläche (m ²)	Aufwertung (WP)	Aufwertungsumfang (WP)
A11	Acker	2	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	0	1.030	6	6.180
							1.030		
Summe Ausgleichsumfang A2 (WP)									6.180

5.3.3 Ausgleichsmaßnahme A3

Das Flurstück Nr. 4685 Gemarkung Geldersheim hat eine Gesamtgröße von ca. 25.470 m². Es wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich als Acker (BNT A11) genutzt.

Für die Ausgleichsfläche A3 werden ca. 9.100 m² (7.000 m² x time-lag 1,3) in Anspruch genommen, auf der ein standortgerechter, naturnaher Laubwald mit ausgeprägtem Waldrand anzulegen ist. Der Waldrand besteht aus einem Strauchsaum sowie einem Wiesen- und Krautsaum. 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. Diese Fläche schließt direkt an den Wald "Asbach" an und schafft somit einen sinnvollen Anschluss an bestehende Waldflächen.



Abb. 17: Ausgleichskonzept der Ausgleichsmaßnahme A3 und A2 mit Legende (ohne Maßstab)

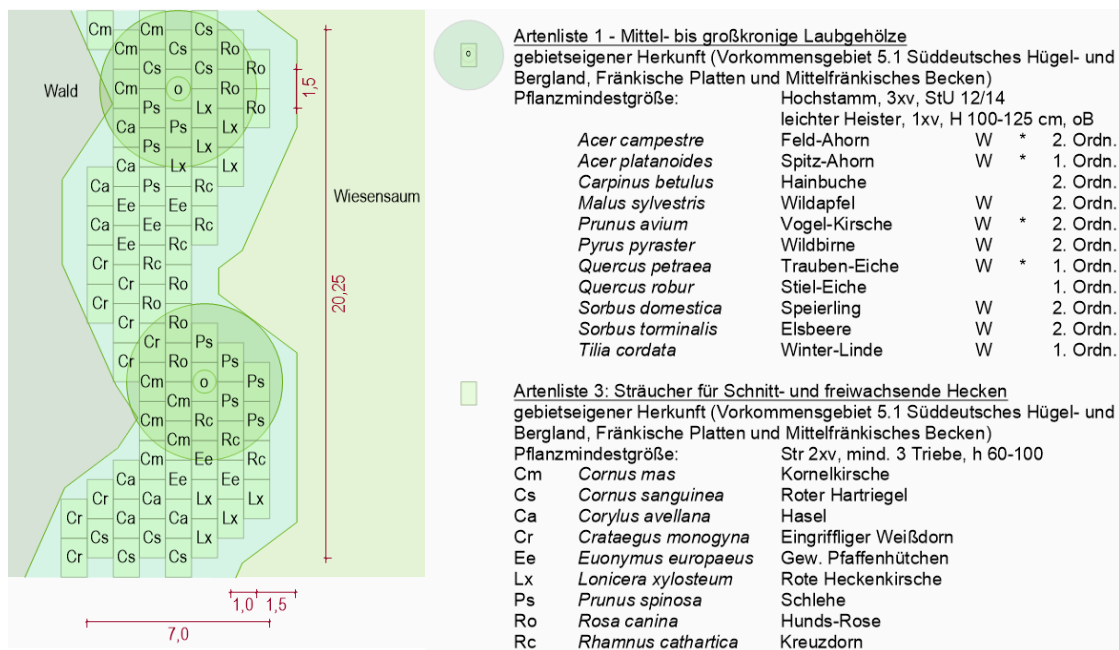


Abb. 18: Pflanzschema des Heckensaums der Ausgleichsfläche A3 (ohne Maßstab) mit Artenlisten 1 u. 3

Zur Vorbereitung der Fläche sind im Herbst der wegbegleitende Luzernenstreifen umgebrochen und die Ackerfläche abgeerntet und ebenfalls umzubrechen.

Im Bereich der Wiesen- und Krautsäume (Norden, Osten und Westen) sind die Flächen bis zur Ansaat im September des folgenden Jahres als Schwarzbrache vorzuhalten. Die Ansaat erfolgt

mit Wiesensaatgut gebietseigener Herkunft (UG 11 - Südwestdeutsches Bergland; mind. 50 % Kräuteranteil). Die Saatgutmischung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Wiesensäume sind durch 2-schürige Mahd mit Entnahme des Mahdgutes zu pflegen wobei der erster Pflegegang zwischen 15.06. und 30.06. zu erfolgen hat und der zweite Pflegegang frühestens 8 Wochen nach dem ersten zu erfolgen hat. Das Schnittgut ist zu entnehmen. 5 Jahre nach der Ansaat kann unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geprüft werden, ob auf ca. 10% der Fläche Altgrasstreifen entwickelt werden können. Diese sind dann jährlich auf ca. 50% der Fläche im Wechsel durch eine Herbstmahd (ca. 30.09.) zu pflegen. Das Schnittgut ist weiterhin zu entnehmen.

Die Krautsäume sind im 1. Jahr nach Ansaat 2-schürig zu mähen wobei der erster Pflegegang zwischen 15.06. und 30.06. zu erfolgen hat und der zweite Pflegegang frühestens 8 Wochen nach dem ersten zu erfolgen hat. Das Schnittgut ist zu entnehmen.

Ab dem 2. Jahr nach Ansaat ist jährlich ca. 50% der Fläche im Wechsel durch eine Herbstmahd (ca. 30.09.) zu pflegen. Das Schnittgut ist zu entnehmen.

Im Bereich der Waldfläche sind Bäume gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 - Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platte und mittelfränkisches Becken / Herkunftsgebiet gem. Forstvermehrungsgutgesetz) im Pflanzabstand 2 x 2 m in Gruppen von 5 - 7 Bäumen der gleichen Art zu pflanzen. 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 zur Grundstücksgrenze 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.

Der Strauchsaum ist 4- bis 7-reihig mit Gehölzen gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 - Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platte und mittelfränkisches Becken/Herkunftsgebiet gem. Forstvermehrungsgutgesetz) anzulegen. Die Gehölze sind im versetzten Raster im Pflanzabstand 1 x 1,5 m gem. Abb. 18 (S.39). 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 Laubgehölze der Artenliste 1 (mit "W" gekennzeichnet) zu pflanzen. Als Mindestpflanzqualität ist leichter Heister, 1xv, H 100-125 cm, oB zu wählen. Ausgenommen von der Bepflanzung mit mittelkronigen Laubgehölze der Artenliste 1 ist der nördliche Heckenstreifen.

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.

Wenn ein erhöhter Verbiss der Gehölze der Ausgleichsflächen 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.

Der Ausgleichsbedarf von 9.100 m² wird mit der Maßnahme A3 im ausreichenden Umfang erbracht.

5.3.4 naturschutzfachliche Ersatzfläche E1 / artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme FCS2

Das Flurstück Nr. 1802 Gemarkung Geldersheim hat eine Gesamtgröße von ca. 5.625 m². Es wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich als Acker (BNT A11) genutzt.

Für die Ersatzfläche E1 wird die Ackerfläche extensiviert durch die Anlage des 3-Streifen-Modells (Streifenbreite jeweils ca. 6 – 12 m).

Hierzu ist ein Drittel der Fläche mit Luzerne, ein Drittel als Blühstreifen und ein Drittel als Getreidestreifen einzusäen.

Die Luzerne ist im Vorjahr einzusäen. Das Getreide ist als Wintergetreide im Herbst des Vorjahres mit einer reduzierten Saatgutmenge (max. 50 - 70 % der regulären Menge) anzusäen. Der Blühstreifen ist spätestens im Frühjahr mit einer ebenfalls verringerten Saattiefe anzusäen.

Der Luzerne-Streifen muss bereits im Jahr vor der „Inbetriebnahme“ als Untersaat angelegt und anschließend i.d.R. drei Hauptnutzungsjahre lang stehen gelassen werden. Es müssen zwei Schnitte, einmal Ende Juni und einmal im September, durchgeführt werden. Der Umbruch vor einer Neuansaat darf erst ab dem 15. Oktober und nur bis zu einer Tiefe von 25 cm erfolgen. Ab der zweiten Ansaat (i.d.R. 4. Jahr) muss die Luzerne im Frühjahr gesät werden.

Die Streifen sind gem. der Bewirtschaftungsauflagen: Ausgleichsfläche Feldhamster zu bewirtschaften:

- *„Der Getreidestreifen muss mit reduzierter Saatgutmenge erfolgen (max. 50 – 70 % der regulären Saatgutmenge). Ernteverzicht bis zum 01. Oktober auf mindestens 50 % der Getreidestreifen. Teilernte bei Mahd mit hohem Schnitt und Belassen der Stoppeln mit einer Mindesthöhe von 30 cm möglich. Anschließend kann – frühestens ab dem 15. Oktober – eine flache Bodenbearbeitung bis ca. 25 cm Tiefe erfolgen. Bei starkem Auftreten von Problemunkräutern oder –gräsern ist eine Herbizidmaßnahme mit einem problemunkrautspezifischen Herbizid maximal einmal pro Jahr nur im Bereich der auftretenden Problemunkräuter erlaubt. Sie muss während des Getreideaufwuchses erfolgen. Es ist Wintergetreide zu verwenden, insbesondere der Anbau von Mais ist nicht*

zulässig. Nachfolgendes Luzernegrass soll als Untersaat unter Getreide gesät werden. regelmäßige jährliche Nachsaat der Getreidestreifen.

- Der Blühstreifen ist mit einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands einzusäen. Die Aussaat hat im Frühjahr zu erfolgen. Ein Schröpschnitt im Ansaatjahr ist erlaubt. Es darf nur ab 15. Februar bis zum 15. März und nicht mehr als 50 % der Fläche des Blühstreifens gemulcht werden. Bei Neuanlage darf der Umbruch erst ab dem 15. Oktober und bis zu einer Tiefe von maximal 25 cm erfolgen.
- Auf der gesamten Ausgleichsfläche ist ganzjährig auf das Ausbringen von Rodentiziden, Insektiziden, Herbiziden (Ausnahme: Sonderregelung für Getreidestreifen) und Wachstumsregulatoren sowie von Klärschlamm zu verzichten. Die Ausbringung von flüssigen organischen Wirtschaftsdüngern ist nur nach Ende der Sperrfrist im Winterausgang und bis zum 15. März standortangepasst gestattet. Feldarbeiten, insbesondere die Ernte, dürfen nur am Tag durchgeführt werden, nicht in der Dämmerung oder in der Nacht.“

Tab. 6: Berechnung des Ausgleichsumfanges auf Ersatzfläche E1 (Flur-Nr. 1802, Gemarkung Geldersheim)

Flur-Nr. 1802, Gemarkung Geldersheim (A4; CEF 2 Feldhamster)									
Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste				Aufwertungsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	time-lag	Fläche (m ²)	Aufwertung (WP)	Aufwertungsumfang (WP)
A11	Acker	2	A12	Acker, extensiv genutzt	4	0	5.625	2	11.250
							5.625		
Summe Ausgleichsumfang A4 (WP)									11.250

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 festgesetzt.

Mit der feldhamsterfördernden Bewirtschaftung kann der Ausgleichsbedarf auf dem Flurstück im ausreichenden Maß erbracht werden.

5.3.5 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen CEF 1 und CEF2

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.

5.4 Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring

Sowohl die Hinweise als auch die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sollen bewirken, dass möglichst keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben. Diese Maßnahmen sind daher bezüglich ihrer Wirksamkeit zu überprüfen. Während der Baugenehmigung ist besonders auf die Einhaltung der umweltrelevanten Aspekte betreffenden Festsetzungen zu achten, um gegebenenfalls eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und einzugreifen.

Die aufzuhängenden Kästen (CEF1 und CEF2) sind jährlich zu kontrollieren, zu säubern und ggf. zu ersetzen.

Nebenbestimmungen zum Monitoring der FCS-Maßnahmen:

Zauneidechse: Nach Abschluss der Umsiedlungsmaßnahmen, spätestens zum 15.11. des Jahres in dem die Umsiedlung stattgefunden hat, ist der höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Unterfranken und der örtlich zuständigen unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt unaufgefordert ein Bericht über die Ausführung und Ergebnisse der durchgeführten naturschutzfachlichen Maßnahmen mit Dokumentation der Ausgleichsflächen mit Text und Fotos und Dokumentation der umgesiedelten Zauneidechsen mit Angabe der Umsiedlungstermine (Datum, Uhrzeit) und der Witterung sowie differenziert nach Art, Alter und Geschlecht sowie eine Fotodokumentation vorzulegen. Es ist nachvollziehbar darzulegen, dass alle vorhabenbedingt verlorengehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten in ihrem Umfang und in ihrer Qualität durch den Umfang und die Qualität der FCS-Maßnahmen ausgeglichen werden. Die Ausgleichsflächen sind in die per E-Mail übermittelte Shape-Datei einzutragen und der höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Unterfranken wieder zuzuleiten.

Feldhamster: Im zweiten, dritten, fünften und achten Jahr nach Anlage der Ausgleichsfläche ist durch eine qualifizierte Fachkraft (bspw. UBB) ein Monitoring durchzuführen.

Die Monitoringjahre ausgenommen hat eine jährliche Fotodokumentation der fachgerechten Durchführung der feldhamsterfreundlichen Bewirtschaftung für die Dauer der Pflegeverpflichtung zu erfolgen. Dies muss nicht durch externe Fachkräfte erfolgen.

Bis zum 31. Oktober des jeweiligen Jahres ist der höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Unterfranken sowie der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt über die Ausführung und die Ergebnisse der Tätigkeiten kurz Bericht zu erstatten kurz Bericht zu erstatten und eine Fotodokumentation zu übermitteln.

Nachgewiesen durch das Monitoring (vgl. Ziff. 5.3.1.) muss auf den Ausgleichsflächen gem. Ziff. 5.2. mindestens die dreifache Dichte an belaufenen Sommer oder Winterbauen im Vergleich zu der am stärksten besiedelten von drei Referenzflächen (Ackerflächen mit Getreideanbau im Umfeld). Referenzflächen sind hierbei

- im Monitoringjahr mit Getreide bepflanzte Ackerflächen
- im Umkreis von mindestens 500 m und höchstens 1.500 m um die Ausgleichsfläche innerhalb des Verbreitungsgebiets der gleichen Teilpopulation des Feldhamsters,
- die vor Beginn des Monitorings mit der Regierung von Unterfranken höhere Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Sollte diese Baudichte nicht erreicht worden sein, ist in Absprache mit der Regierung von Unterfranken höhere Naturschutzbehörde eine Optimierung des Bewirtschaftungskonzepts der Ausgleichsflächen vorzunehmen. Die Anordnung weiterer Auflagen bleibt für diesen Fall vorbehalten.

Die Ausgleichsflächen sind in die mit dem Bescheid digital übermittelte Shape-Datei einzutragen und der höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Unterfranken wieder zuzuleiten.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Erweiterung des Bauhofes an dem bestehenden Standort, Oberhof 32, 97505 Geldersheim ist nicht möglich. Durch einen Standort im Bereich der ehemaligen Liegenschaft der Conn Barracks können alle wichtigen Funktionen des Bauhofs gebündelt an einem Standort zusammengefasst und flächensparend errichtet werden. Die Wahl des Standortes basiert auf einer Standortprüfung durch die Gemeinde, bei der auch mehrere Alternativstandorte betrachtet wurden, z.B. südlich angrenzend der Gewerbefläche der ehemaligen Conn Barracks.

Zusätzlich zum gemeindlichen Bauhof soll nach Beschluss des Gemeinderates vom 13.03.2025 östlich auch ein Neubau des gemeindlichen Feuerwehrhauses innerhalb des Geltungsbereiches verfolgt werden, nachdem eine ursprüngliche Planung auf der Flur-Nr. 1057 durch keinen Grundstücksverkauf möglich wurde.

Dabei wurde im Zuge der Entwurfserstellung vom Büro RWP-Architekten eine entsprechende Übersicht der Grundrisse mit Außenanlagen erstellt, welche der vorliegenden Begründung zum

Bebauungsplan als Anlage 2.1 („Neubau kommunaler Bauhof Grundrisse EG mit Außenanlagen“) und 2.2 („Neubau kommunaler Bauhof Grundrisse EG mit Außenanlagen“) beiliegen.

In der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, genehmigt mit Bescheid vom 19.04.2023, ist die Fläche des Standorts bereits als Fläche für Gemeinbedarf enthalten.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Da der derzeit im Ortskern befindliche Bauhof der Gemeinde Geldersheim nicht mehr den Anforderungen zur Erfüllung der Pflichtaufgaben für die Gemeinde Geldersheim entspricht, soll im Zuge der hier vorliegenden Bauleitplanung der Neubau eines Bauhofes am nördlichen Ortsrand von Geldersheim auf dem ehemaligen Gelände der Conn Barracks ermöglicht werden.

Die Wahl eines neuen Standortes basiert auf einer Standortprüfung durch die Gemeinde, bei der auch mehrere Alternativstandorte betrachtet wurden, z.B. südlich angrenzend der Gewerbefläche der ehemaligen Conn Barracks. Nach entsprechenden Sondierungen wurde ein Standort direkt an der Kreisstraße SW 31 („Würzburger Straße“) auf dem ehemaligen Gelände der Conn Barracks Schweinfurt festgelegt. Dabei wurde im Zuge der Entwurfserstellung vom Büro RWP-Architekten eine entsprechende Übersicht der Grundrisse mit Außenanlagen erstellt, welche der vorliegenden Begründung als Anlage 2.1 („Neubau kommunaler Bauhof Grundrisse EG mit Außenanlagen“) und 2.2 („Neubau kommunaler Bauhof Grundrisse EG mit Außenanlagen“) beiliegen. Der neue kommunale Bauhof der Gemeinde Geldersheim teilt sich dabei in zwei Bereiche auf. Auf dem westlichen Gelände soll eine Lagerhalle mit einem Kleinteil- und Gefahrstofflager sowie allgemeinen Lagerflächen für den Bauhof entstehen. Südlich davon befinden sich für die Lagerung von Schüttgut vorgesehene Boxen. Zusätzlich zum gemeindlichen Bauhof soll nach Beschluss des Gemeinderates vom 13.03.2025 östlich auch ein Neubau des gemeindlichen Feuerwehrhauses innerhalb des Geltungsbereiches verfolgt werden, nachdem eine ursprüngliche Planung auf der Fl.Nr. 1057 durch keinen Grundstücksverkauf möglich wurde. Das Feuerwehrhaus umfasst dabei im Erdgeschoss eine Wagenhalle sowie Umkleieräume für die Feuerwehr.

Im Bestand ist das Plangebiet weitestgehend ungenutzt und stellt sich als brachgefallenes Grünland mit teils geringem, teils stärkerem Gehölzaufwuchs dar. Der Feldgehölzstreifen im Süden und die Baumbestände im Norden prägen das Gebiet und das Landschaftsbild.

Da es sich bei dem Standort für den geplanten Neubau des Bauhofes um eine Teilfläche des ehemaligen Kasernengeländes handelt, sind bereits gewisse anthropogene Vorbelastungen (evtl. Schadstoffeinträge, Verdichtungen) gegeben. Aufgrund dessen und bei Berücksichtigung der aufgeführten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Pflanzgebote, Rückhalt von Niederschlagswasser im Gebiet) sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sowie das Landschaftsbild zu erwarten. Bei sachgemäßer Ausführung

der Schallschutzwand sind keine oder höchstens geringe negative Auswirkungen für das Schutzgut Mensch (Lärm) und die menschliche Gesundheit gegeben. Für die Erholungsnutzung spielt das Gebiet keine Rolle.

Aufgrund der mittleren biologischen Vielfalt im Gebiet sind bei Beachtung der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen (CEF1, CEF2, FCS1, FCS2) insgesamt mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Durch den Eingriff werden ca. 80 % der bisher unversiegelten Flächen versiegelt, sodass trotz Vorbelastung und festgesetzter Minimierungs- / Vermeidungsmaßnahmen mittelschwere Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Fläche angenommen werden.

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Tab. 7: Zusammenfassende Darstellung der Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

Schutzgut	Baubedingte Wirkung	Anlagebedingte Wirkung	Betriebsbedingte Wirkung	Ergebnis, bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch	gering	keine	keine	gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel	mittel	mittel	mittel
Boden	gering	mittel	gering	mittel
Fläche	gering	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Luft und Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Durch das Bauvorhaben ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **64.921 WP**, der auf externen Ausgleichsflächen festgesetzt wird:

Als zusätzliche Kompensation kommen 143 m² für die Rodung des Feldgehölzstreifens zum Zaunbau hinzu, welche gemäß Aussage der Unteren Naturschutzbehörde im Verhältnis 1:1 auszugleichen ist. Zusätzlich ist die wegfallende Ausgleichsfläche der Conn Barracks von 7.000 m² im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung 1:1,3 auszugleichen.

Geeignete Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen werden zum jetzigen Zeitpunkt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entwickelt.

8. Quellen

BAYERISCHEN LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): FIS Natur Online (FIN-Web), Augsburg
URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm (aufgerufen 07.2023/2025)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2025): UmweltAtlas Bayern, URL: www.umweltatlas.bayern.de (aufgerufen 07.2025).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2007): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung ergänzte Fassung, Auflage Januar 2007.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden.

FABION GBR (2025a): Maßnahmenkonzept Artenschutz – Zauneidechse, Stand: 06.05.2025.

FABION GBR (2025b): Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz, Erweiterung des Bebauungsplans „Am alten Flugplatz“, Stand: 16.09.2025.

GRÜNSTIFTER GBR (2024): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Stand: 07.2024.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): GeoFachdatenAtlas Bodeninformationssystem Bayern, Augsburg. URL: <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/> (aufgerufen 07.2023)
LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG (2025): BayernAtlas, URL: www.geoport.bayern.de/bayernatlas (aufgerufen 07.2025).

REGIERUNG VON UNTERFRANKEN (2003): Landschaftsentwicklungskonzept Region Main-Rhön.

REGIERUNG VON UNTERFRANKEN, HÖHERE NATURSCHUTZBEHÖRDE (2025): Vollzug der Naturschutzgesetze; Artenschutzrechtliche Ausnahme u. a. zum Lebendfang von Zauneidechsen und zu deren Umsiedlung sowie zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Feldhamsters und der Zauneidechse, Stand: 17.09.2025.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MAIN-RHÖN (2008): Regionalplan- Region Main-Rhön (3).

WÖLFEL ENGINEERING GMBH + CO. KG (2025): Gemeinde Geldersheim, Bebauungsplan "Am alten Flugplatz", Schallimmissionsprognose zum geplanten Bauhof und Feuerwehrhaus (Y0091.005.03.001), Stand: 21.07.2025.

AUFGESTELLT

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 08.10.2025

Anna Roßmanith
Abteilung Landschaftsarchitektur