

UMWELTBERICHT

VORABZUG

zum Vorentwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung vom 09.11.2023

VORHABEN

Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“
Gemeinde Geldersheim

LANDKREIS

Schweinfurt

VORHABENSTRÄGER

Gemeinde Geldersheim
Würzburger Straße 18
97505 Geldersheim

Geldersheim,

VERFASSER

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

Haßfurt, 09.11.2023

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	17
2.4 Schutzgut Fläche	18
2.5 Schutzgut Wasser	19
2.6 Schutzgut Luft und Klima	21
2.7 Schutzgut Landschaftsbild	22
2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
2.9 Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter	24
2.10 Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können	24
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	24
4. Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	25
5. Eingriffs - / Ausgleichsbilanzierung	25
5.1 Eingriffsbilanzierung	25
5.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	30
5.3 Ausgleichsmaßnahme	31
5.4 Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring	32
6. Alternative Planungsmöglichkeiten	32
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung	32
8. Quellen	34

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.	14
Abb. 10: stark verbuschte Grünlandbrache.	14
Abb. 11: Schotterweg entlang westlicher Grenze.	14
Abb. 12: Feldgehölz im Süden.	14
Abb. 13: Auszug aus der Schutzgutkarte Klima/Luft – Planungshinweiskarte (LfU 2022)	21
tabellenverzeichnis	
Tab. 1: Übersicht zur Ausgleichsberechnung nach Leitfaden (STMUV 2021).....	28
Tab. 2: Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung/Minimierung von Auswirkungen sowie zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	30
Tab. 3: Zusammenfassende Darstellung der Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter	33

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.

Für diesen Standort erstellte RWP Architekten ein Baukonzept, welches als Grundlage für einen aufzustellenden Bebauungsplan am 26.01.2023 im Gemeinderat beschlossen wurde.



Abb. 1: Lage des Plangebietes am nördlichen Ortsrand von Geldersheim, Grenze Plangebiet rot (Kartengrundlage: © 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 Baukonzept 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 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 keinen konkreten Aussagen zum Plangebiet getroffen werden. Die Ziele des LEK sind bei der Beschreibung der nachfolgenden Schutzgüter eingeflossen ist.

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)

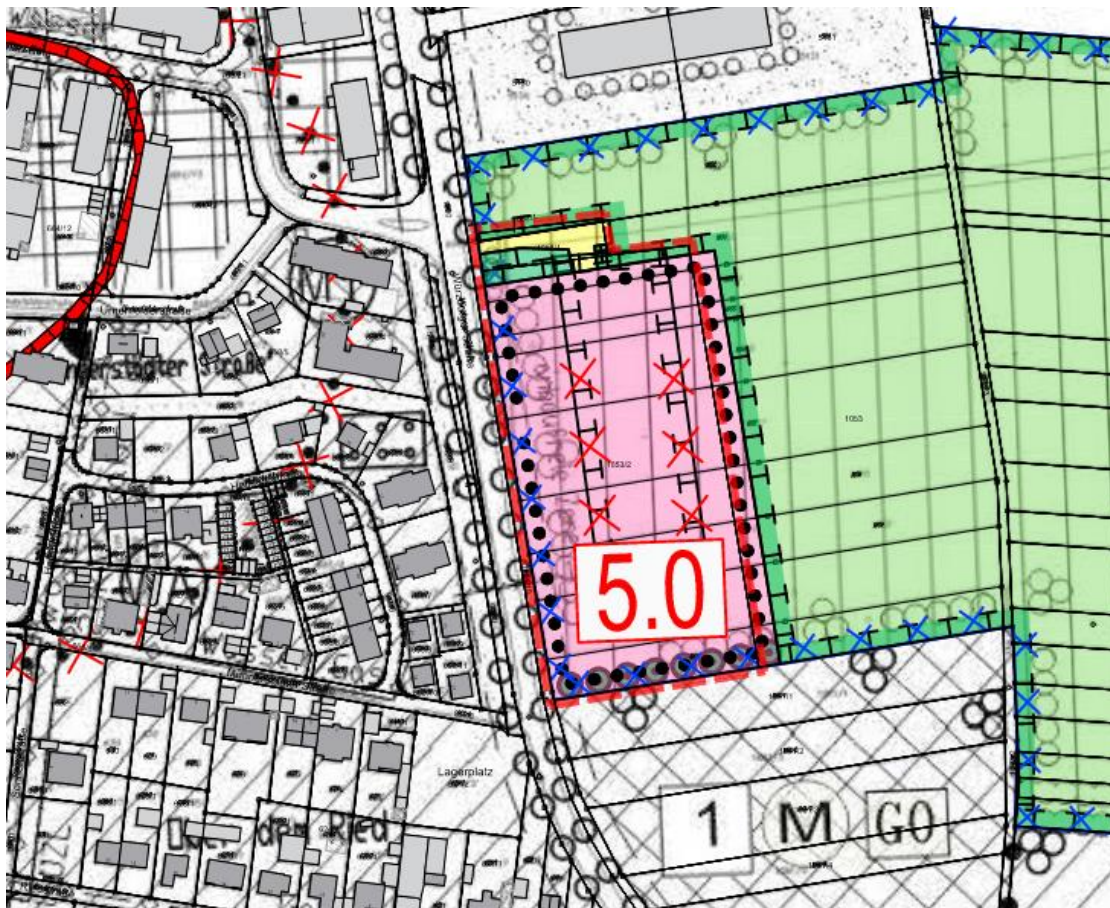


Abb. 2: Darstellung in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Gemeinde Geldersheim; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung).

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.

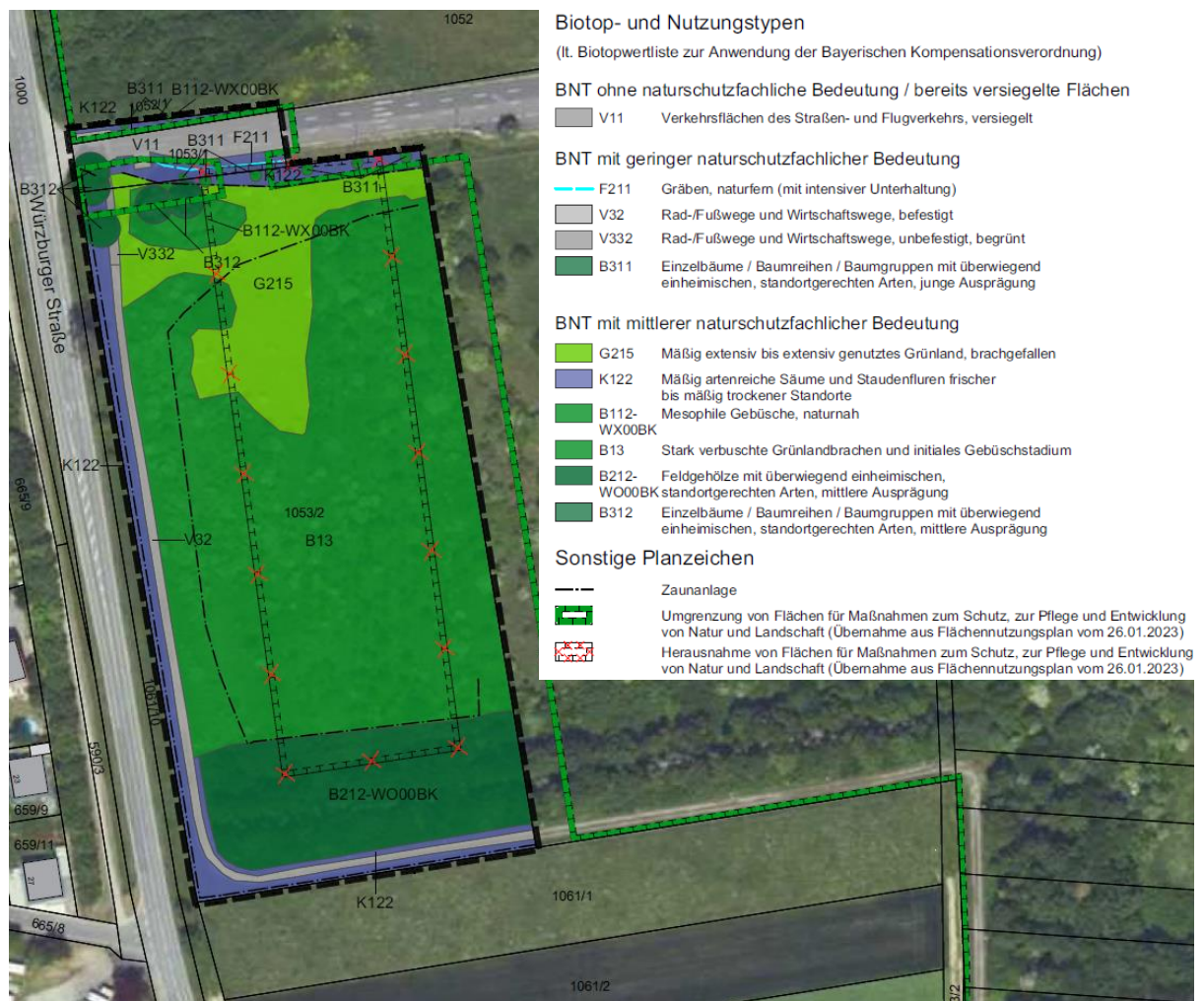


Abb. 4: Bestandsplan (Kataster und Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung; ohne Maßstab)

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.

Die zu erwartenden Geräuschimmissionen aus dem Anlagenbetrieb des geplanten Bauhofs wurden durch eine Schallimmissionsprognose für den regulären Anlagenbetrieb vom Büro Wölfel

(Stand: 13.10.2023) ermittelt (Anlage 3 zum Bebauungsplan). Darin sind im Sinne einer "worst case" Betrachtung folgende Ergebnisse formuliert:

„Die Ergebnisse zeigen, dass die Beurteilungspegel und die Spitzenpegel an den maßgebenden Immissionsorten der benachbarten zu schützenden Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber und nachts einhalten. Aufgrund der deutlichen Unterschreitung des Immissionsrichtwerts tagsüber sind die Geräuschimmissionen als unkritisch zu bewerten. In der ungünstigsten Nachtstunde liegt die Unterschreitung bis auf IO 7 bei mindestens 6 dB. Am IO 7 beträgt die Unterschreitung noch 5 dB. Aufgrund der durch die schallabgeschirmte Situation und der damit aus gutachterlicher Sicht reduzierten Vorbelastung durch weitere Betriebe nachts wird eine Unterschreitung des Immissionsrichtwertes um 5 dB am IO 7 als ausreichend erachtet.“

Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäß der Schallimmissionsprognose ist an der westlichen Abgrenzung der Schüttgutboxen eine Schallschutzwand mit einer Wandhöhe von mind. 5,50 m ü. OK FFB EG Schüttgutboxen festzusetzen.

Bei sachgemäßer Ausführung der Schallschutzwand sind anlage-/betriebsbedingt demnach 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 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) 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 K122 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.



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.

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 4 zum Vorentwurf des Bebauungsplans liegt ein Vorabzug der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in einer noch nicht mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Fassung bei. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind die Ergebnisse der saP und die dort genannten, artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen mit der Unteren

Naturschutzbehörde im LRA Schweinfurt abzustimmen und anschließend in die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes einzuarbeiten.

Die Ergebnisse der faunistischen Kartierung werden nachfolgend genannt, sind aber im Zuge der frühzeitigen Beteiligung noch mit der UNB abzustimmen. 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.

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).

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.

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) müssen weitestgehend alle Gehölzstrukturen (junge Bäume, Sträucher) 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 Höhlenbrüter ist aufgrund der Entnahme von nur jungen Gehölzen nicht vorhanden.

Durch die Anlage des Bauhofes werden ca. 11.000 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 Spitzahornbäume 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 und südlichen Gebietsgrenze festgesetzt. Diese Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen schaffen neue Lebensräume für Tierarten. Zusätzlich können durch die noch festzulegenden naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen Lebensraumverlust ggf. ausgeglichen werden.

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 sowie Festsetzung von kleintierfreundlichen Einfriedungen (ohne Sockel, mind. 15 cm Abstand zum Boden) können Beeinträchtigungen vermindert werden.

Um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Fassung vom 29.07.2009) zu vermeiden, sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und ggf. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. §44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) notwendig. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind die, in der saP genannten, artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) mit der Unteren Naturschutzbehörde im LRA Schweinfurt abzustimmen und anschließend in die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes einzuarbeiten.

Aufgrund der mittleren biologischen Vielfalt im Gebiet sind bei Beachtung der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und der noch festzulegenden und abzustimmenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen insgesamt mittlere 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 üNN. Die östliche Flanke des Gebietes liegt auf 238 m üNN. 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

Der 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 Bauungsplanes 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. 1,8 ha. Eine konkrete Flächenbilanz und Aufgliederung der geplanten Flächen im Geltungsbereich ist der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 09.11.2023 (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.

Die Fläche wird durch den Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“ als Fläche für Gemeinbedarf mit Nutzungszweck/Zweckbestimmung (kommunaler) Bauhof festgesetzt. Das Gebiet hat einen Geltungsbereich von rund 1,8 ha. Durch den Eingriff werden ca. 80 % der unversiegelten Flächen versiegelt. 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 mäßigem 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 eins 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 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 Ettlleben) 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) (Abb. 12) 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. 13: Auszug aus der Schutzgutkarte 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 Schutzgutkarte 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 kaltlufthaushaltlichen 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 hinkommenden 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 247,00 m ü. NN zulässig. Die Gebäudehöhe darf für notwendige untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,50 m überschritten werden. Die westliche Abgrenzung der Schüttgutboxen (Sg) ist als Schallschutzwand mit einer Höhe von mind. 5,50m über Oberkante Fertigfußboden EG Schüttgutboxen auszuführen. 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 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“ (GRZ = 0,8), Verkehrsfläche, Fläche für Stellplätze, Fläche für Abwasserrückhaltebecken und Fläche für erneuerbare Energien sind die Eingriffe in die Biotop- und Nutzungstypen mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,8 gemäß der festgesetzten GRZ bilanziert.

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 61.788 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 rechnerische ermittelte Ausgleichsbedarf um 20 % reduziert werden kann. Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von **49.430 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 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 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	489	0
Biotop- und Nutzungstypen geringer Bedeutung					
Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5 gemäß Biotopwertliste					
V32	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt	1	0	13	0
		1	0,8	16	12
V332	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, begrünt	3	0	256	0
		3	0,8	303	726
B311	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung	5	0	38	0
		5	0,8	7	28
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	117	0
		7	0,8	1.942	10.875
K122	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, frischer bis mäßig trockener Standorte	6	0	994	0
		6	0,8	577	2.768
B112-WX00BK	Mesophile Gebüsche, naturnah	10	0	19	0
		10	0,8	251	2.008
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	2.622	0
B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9	0	349	0
				Fläche Geltungsbereich (m ²)	17.922
Summe Ausgleichsbedarf (WP)					61.788

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Erhalt der Einzelbäume im Norden und des Feldgehölzes im Süden	Sicherung von Lebensstätten für Tierarten, Minderung der Fernwirkung auf das Landschaftsbild	Festsetzung im B-Plan
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 (20%)	-12.358
	Summe Ausgleichsbedarf - Planungsfaktor (WP)	49.430

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 artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme
M	=	Minimierungsmaßnahmen
A	=	Maßnahmen zum Ausgleich / Kompensation

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

Tab. 2: 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 Lebensstätten für Tierarten zu sichern und eine Fernwirkung auf das Landschaftsbild zu mindern sind Einzelbäume im Norden des Plangebiets und das Feldgehölz im Süden als Erhalt festgesetzt (vgl. Festsetzung 2.1 im Bebauungsplan)			X	X	X		
M2	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			
M3	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		
M4	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	X	X	X	X	X		

	2.3.2 im Bebauungsplan). Hierdurch können auch neue Lebensräume für Tierarten geschaffen und eine Fernwirkung auf das Landschaftsbild gemindert werden.							
M5	Zur Erhaltung des Biotopverbundes ist die Durchgängigkeit von Einfriedungen zu ermöglichen, um keine Barrierewirkung für Kriechtiere zu erzeugen. Die Einzäunung ist ohne Zaunsockel herzustellen. Für die Durchlässigkeit für Tiere ist ein Mindestabstand von 15 cm vom Boden einzuhalten (vgl. Festsetzung 4.3 zum Bebauungsplan).			X				
M6	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 Anlage 4 zum Vorentwurf des Bebauungsplans liegt ein Vorabzug der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in einer noch nicht mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Fassung bei. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind die, in der saP genannten, artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde im LRA Schweinfurt abzustimmen und anschließend in die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes einzuarbeiten.								
CEF-Maßnahmen								
Als Anlage 4 zum Vorentwurf des Bebauungsplans liegt ein Vorabzug der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in einer noch nicht mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Fassung bei. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind die, in der saP genannten, artenschutzrechtlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde im LRA Schweinfurt abzustimmen und anschließend in die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes einzuarbeiten.								
Ausgleichsmaßnahmen								
Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Diese sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entwickeln.								

5.3 Ausgleichsmaßnahme

Durch das Bauvorhaben ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 49.430 Wertpunkten (WP), der auf einer, noch festzulegenden, externen Ausgleichsfläche zu erbringen 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 auszugleichen.

Geeignete Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Diese sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entwickeln.

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.

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.

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

Für diesen Standort erstellte RWP Architekten ein Bebauungskonzept, das als Grundlage für einen aufzustellenden Bebauungsplan am 26.01.2023 im Gemeinderat beschlossen wurde. Somit wurden auf Ebene des Bebauungsplanes keine alternativen Planungsmöglichkeiten geprüft.

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.

Das von RWP Architekten erstellte Bebauungskonzept wurde als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan am 26.01.2023 im Gemeinderat beschlossen.

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 (Erhalt wertvoller Gehölzbestände, 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 der noch festzulegenden und abzustimmenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen 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. 3: 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 49.430 Wertpunkten (WP), der auf einer, noch festzulegenden, externen Ausgleichsfläche zu erbringen 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 auszugleichen.

Geeignete Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Diese sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entwickeln.

8. Quellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): GeoFachdatenAtlas Bodeninformationssystem Bayern, Augsburg. URL: <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/> (aufgerufen 07.2023)

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)

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

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

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

AUFGESTELLT

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

Haßfurt, 09.11.2023

Christiane Michaely
Abteilung Landschaftsarchitektur