

Gemeinde Segnitz

Bebauungsplan „Schindäcker III“

Begründung

Gemeinde Segnitz
Hans-Kesenbrod-Straße 15
97340 Segnitz

Bearbeitung:

WEGNER

STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9913870

Fax 0931/9913871

info@wegner-stadtplanung.de

www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL

Dipl.-Ing. (FH) Barbara Dörfler, Architektin

aufgestellt: 11.10.2023
geändert: 06.11.2024
red. geändert: 14.03.2025, 02.07.2025

Ausgefertigt:

Segnitz, 18. Juli 2025
Gemeinde Segnitz

Matterne
1. Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
A. BEBAUUNGSPLAN	4
1. Anlass und Ziel	4
2. Planungsrechtliche Situation	4
3. Lage und Beschaffenheit des Gebietes, angrenzende Nutzungen	5
4. Städtebauliches Konzept	7
5. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
6. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
7. Gestaltungsfestsetzungen	9
8. Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	9
9. Ver- und Entsorgung	10
10. Erschließungskosten	11
11. Bodenordnung	11
12. Immissionsschutz	11
13. Grünordnung und Artenschutz	12
14. Denkmalschutz	13
15. Flächenbilanz	13
B. HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN	13
C. ANLAGEN	
Anlage 1 – Nachweis zum Bauflächenbedarf	
Anlage 2 – Begründung zum Grünordnungsplan mit artenschutzrechtlicher Aussage vom 28.02.2024, geändert am 22.07.2024	
Anlage 3 – Umweltbericht vom 22.07.2024	
Anlage 3 – Faunistische Bestandserfassung von Zauneidechsen	

A. BEBAUUNGSPLAN

1. Anlass und Ziel

Die Gemeinde Segnitz als attraktiver Wohnstandort hat zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen zuletzt das Baugebiet „Schindäcker II“ (2016/2017) realisiert. Stetige Nachfragen machen einen weiteren Bedarf an Wohnbauflächen deutlich. Der nachgefragte Bedarf kann derzeit nicht gedeckt werden, denn die privaten Baulücken sind kaum aktivierbar. Um eine Abwanderung von jungen Familien und Bauwilligen aus der Gemeinde zu verhindern, ist es erforderlich, ein weiteres Baugebiet auszuweisen. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt der Nachweis des Bauflächenbedarfs.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schindäcker III“ soll der Gemeinde ermöglichen, durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes Baurecht für eine Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand zu schaffen und so die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen zu befriedigen.

Der Gemeinderat Segnitz hat deshalb in seiner Sitzung am 18.09.2018 den Grundsatzbeschluss zur Ausweisung neuer Bauflächen im Bereich „Schindäcker III“ beschlossen.

2. Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am nördlichen Rand von Segnitz und betrifft das Grundstück mit der Flurnummer 370/1 der Gemarkung Segnitz mit einer Fläche von insgesamt ca. 7.250 m². Das Grundstück befindet sich in gemeindlichem Besitz.

Der rechtswirksame FNP stellt das Gebiet bereits als WA-Gebiet (allgemeines Wohngebiet) dar. An diese Fläche grenzt an 3 Seiten (Westen, Süden, Osten) ein WA-Gebiet und im Norden schließt eine Fläche für Land- und Forstwirtschaft an den Geltungsbereich an. Auf dieser Fläche befindet sich ein Gartenbaubetrieb nebst zugehörigem Wohnhaus der Eigentümer. Der Gartenbaubetrieb ist zwischenzeitlich stillgelegt, das Wohnhaus ist weiterhin bewohnt.

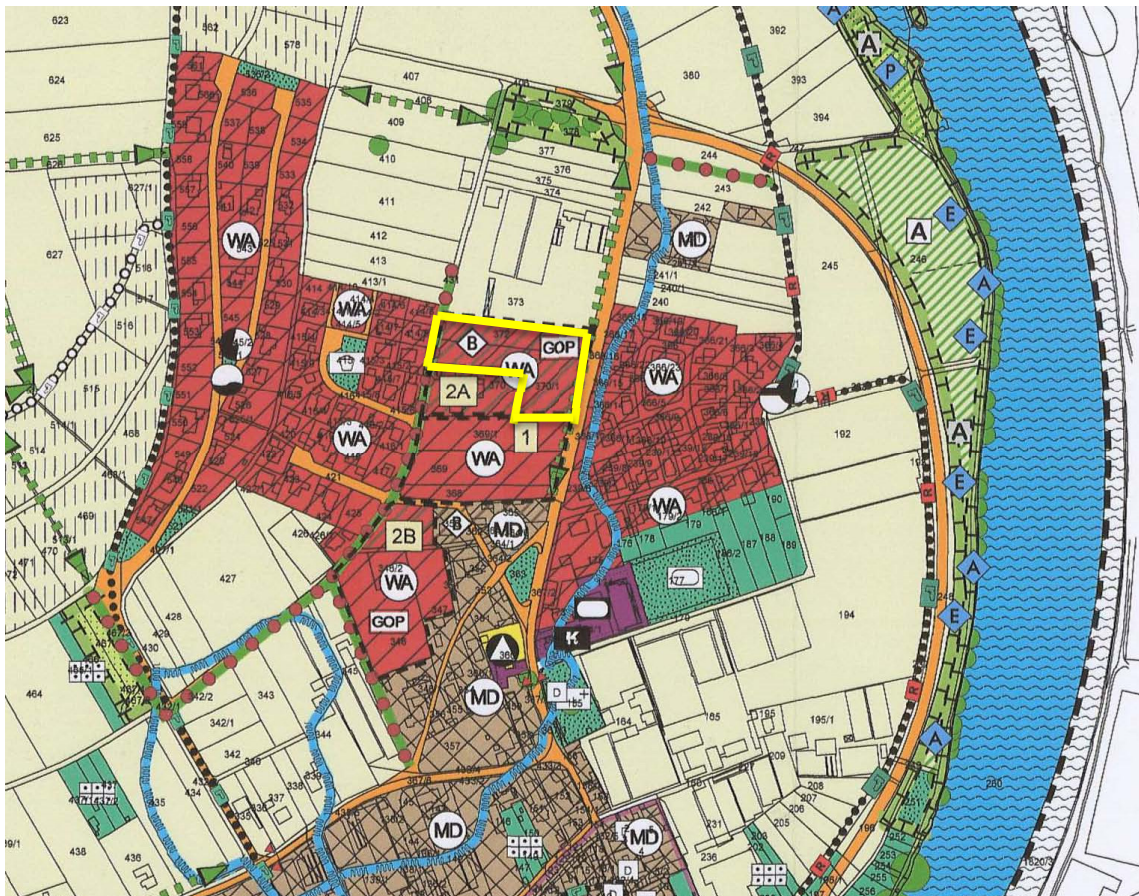


Abbildung 1: Planzeichnung Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006



Abbildung 2: Lageplan Geltungsbereich (blau)

Das Verfahren des Bebauungsplans „Schindäcker III“ wird im Regelverfahren durchgeführt.

3. Lage und Beschaffenheit des Gebietes, angrenzende Nutzungen

Das Gebiet ist weitestgehend eben und stellt sich derzeit aufgrund der im Jahr 2021 stattgefundenen archäologischen Ausgrabung, bei der eine Reihe von Gräbern aus der Merowingerzeit (6. bzw. 7. Jhdt.) entdeckt wurde, noch immer als Brachfläche dar. An der östlichen Grenze zur Sulzfelder Straße finden sich Erdaufschüttungen, die im Zuge der Ausgrabungen entstanden sind.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das schmale Dreiecks-Grundstück Fl.-Nr. 373/1 und in Fortführung davon Fl.-Nr. 370 mit stillgelegtem Gartenbaubetrieb
- Im Osten durch die „Sulzfelder Straße“, Staatsstraße 2270, Fl.-Nr. 367
- Im Süden durch die Merowingerstraße (Fl.-Nr. 369) sowie im Südwesten durch die Grundstücke Fl.-Nr. 370 und Fl.-Nr. 371, welche mit Wohnhaus und landwirtschaftlichen Nebengebäuden (Fl.-Nr. 370) bebaut sind
- Im Westen durch die Straße „Im Schind“ Fl.-Nr. 431

An die westlich, südlich und östlich liegenden Straßen schließt sich jeweils eine Wohnbebauung an.



Abb 3 + Abb.4: Blick von der Merowingerstraße Richtung Norden auf den Geltungsbereich



Abb 5: Bebauung auf Fl.- Nr. 370 (Blick von Westen „Am Schind“)



Abb 6: Westliche Grenze zu Fl.- Nr. 370

4. Städtebauliches Konzept



Abb. 7: Bauungskonzept (Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

Durch den Bebauungsplan wird der nördliche Ortsrand der Gemeinde Segnitz abgerundet. Es entsteht ein neues Wohnquartier in der Gemeinde Segnitz, welches 10 Bauplätze umfasst.

Das Gebiet wird über eine neue Verbindungsstraße zwischen der Sulzfelder Straße und der Straße „Im Schind“ erschlossen. Die Einmündung in die Sulzfelder Straße (St 2270) wurde mit dem Staatlichen Bauamt Würzburg abgestimmt und dieser wurde vor dem Hintergrund der Möglichkeit einer späteren Erschließung des nördlich vom Geltungsbereich liegenden Fläche als Baugebiet unter Einhaltung verschiedener Auflagen vom Staatlichen Bauamt Würzburg zugestimmt.

Für die Erschließung der beiden Grundstücke im Zentrum der Baufläche ist von der neuen Verbindungsstraße aus eine kurze Stichwegerschließung Richtung Süden geplant, die beiden südlich liegenden Grundstücke werden direkt von der Merowingerstraße erschlossen.

Der Straßenraum wird durch die begleitende Bebauung einseitig gefasst und gliedert sich in den eigentlichen Straßenraum sowie die zur Straße orientierten Vorgartenbereiche vor den Hauptgebäuden. Im Sinne einer flächen- und kostensparenden Erschließung und unter Berücksichtigung des zu erwartenden ausschließlichen Anliegerverkehrs beschränkt sich die öffentliche Verkehrsfläche auf eine Breite von 5,00 m. Ein baulich abgesetzter Gehweg ist nicht geplant, aber zur Orientierung und als Schutz der Fußgänger wird ein 1,50 m breiter Streifen auf der Südseite der Fahrbahn angelegt. An der Nordseite der Straße wird eine 2,00 m breite Muldenrigole ausgeführt, die der Versickerung des Niederschlagswassers der Straßenfläche dient.

Zur Anbindung an die Ortsmitte wird im Bereich der Bauverbotszone begleitend zur Staatsstraße ein Fußweg errichtet, der den künftigen Anwohnern eine leichtere Erreichbarkeit des Ortszentrums ermöglichen soll. Dieser wird durch begleitenden Grünstreifen und Baumpflanzungen ergänzt.

Aufgrund der Lage am Ortsrand und der benachbarten Bebauungsstruktur dienen die Festsetzungen des Bebauungsplans in erster Linie dazu, die geplante Bebauung harmonisch in die vorhandenen landschaftlichen und gebauten Strukturen einzubinden.

Wichtige Rahmenparameter des Bebauungsplans sind daher:

Gebäudetypologie: Es wird eine offene Bauweise für Einzelhäuser mit symmetrischem Sattel- oder Walmdach festgesetzt. Aufgrund der durchlaufenden Baufenster sind insbesondere auf den etwas kleineren Grundstücken im Norden auch Doppelhäuser vorstellbar und generell im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Gebäudehöhe: Es werden maximal 2 Vollgeschosse zugelassen. Die Gebäude können unter Einhaltung dieser Festsetzung entweder mit 2 Normalgeschossen und flach geneigtem Dach oder als Gebäude mit Erdgeschossigem Normalgeschoss und Obergeschoss unter steiler geneigten Dachflächen realisiert werden (siehe auch Ziffer 5 Art und Maß der baulichen Nutzung).

Eingrünung: Festsetzungen zur Eingrünung des Baugebietes dienen sowohl dem Ausgleich des Lebensraumverlust und der Ein- und Durchgrünung als auch der Einbindung der Bebauung in die Landschaft.

Durchgrünung: Die Festsetzung zur Pflanzung von Gehölzen, Anlage gärtnerisch genutzter Flächen und die Empfehlung zur Dachbegrünung von Garagen, Carports und Nebengebäuden dient der Verbesserung des Kleinklimas im Rahmen der Klimaanpassung sowie der Ein- und Durchgrünung innerhalb des Baugebietes.

Für eine einladende Gestaltung des Straßenraums werden zudem auch Festsetzungen zu den Einfriedungen und zur gärtnerischen Gestaltung von (Vor-)gartenflächen getroffen.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schindäcker III“ werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht auch der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Fläche des entstehenden WA-Gebiets beträgt ca. 7.250 qm.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Für die ausgeschlossenen Betriebe ist die Erschließung des Gebiets nicht geeignet.

Auch gewerbliche Funkantennen (Mobilfunkantennen) werden ausgeschlossen, da diese unerwünschte gewerbliche Nebenanlagen darstellen, die zu Nutzungskonflikten mit der Wohnnutzung führen können.

Die einzelnen Grundstücke sind vor dem Hintergrund der Bayerischen Flächensparoffensive für eine offene Bauweise relativ klein geplant. In Zusammenhang mit den Grundstücksgrößen von ca. 450 bis maximal 750 qm ergibt sich hierdurch jedoch insbesondere die Möglichkeit, einer größeren Anzahl von Bauwerbern gerecht zu werden und eine Grundstücksfläche anbieten zu können.

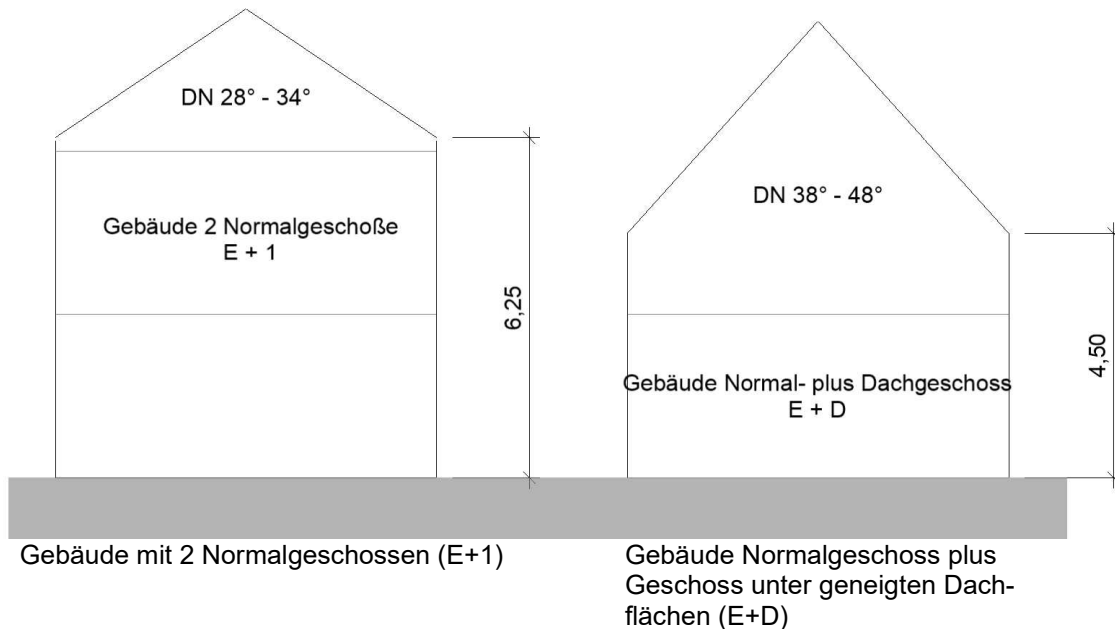
Entsprechend der Zielsetzung einer verdichteten, flächen- und kostensparenden Bauweise wird im Allgemeinen Wohngebiet ein zulässiges Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, welches – nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 BauNVO hinsichtlich der GRZ mit 0,4 ausschöpft.

Dies ermöglicht den Eigentümern selbst auf den reduzierten Grundstücksgrößen die Nutzung einer ausreichend großen, überbaubaren Fläche. Auch die Unterbringung der für die Regenwasserbewirtschaftung erforderlichen Anlagen (z.B. Zisternen) bzw. Versickerungsflächen ist auf Grundstücken dieser Größe noch möglich.

Für die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird festgesetzt, dass maximal 2 Vollgeschosse zulässig sind. Diese können entsprechend dem südlich benachbarten Gebiet „Schindäcker“ über eine Kombination der Festsetzung von Wandhöhe (WH) und Dachneigung (DN) in unterschiedlicher Art realisiert werden:

Zulässig ist somit die Errichtung von zwei Normalgeschossen mit einer Wandhöhe von maximal 6,25 m bei relativ flacher Dachneigung zwischen 28° und 34°. Weiterhin können Gebäude mit einem Normalgeschoss im Erdgeschoss und einem Obergeschoss unter geneigten Dachflächen (Dachgeschoss) realisiert werden, für welches bei einer Wandhöhe von max. 4,50 m eine Dachneigung zwischen 38° und 48° zulässig ist.

Vor dem Hintergrund der maximal zulässigen GRZ von 0,4 und max. zulässigen 2 Vollgeschossen wird die GFZ unterhalb des Orientierungswertes gem. § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.



6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

Für das Gebiet wird eine offene Bauweise mit einer Bebauung von Einzel- bzw. Doppelhäusern festgesetzt. Die Baufenster sind als durchlaufende Baufenster über die Grundstücksgrenzen hinweg festgesetzt.

Im Hinblick auf die Abstandsflächen ist die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Segnitz vom 01.02.2021 zu beachten.

7. Gestaltungsfestsetzungen

Die wenigen Gestaltungsfestsetzungen dienen der Festlegung grundlegender Gestaltungsmerkmale, die ein Mindestmaß an gestalterischer Einheit für das Gebiet gewährleisten.

Um im Gebiet und auch in Zusammenhang mit den umgebenden Baugebieten eine einheitliche Dachlandschaft zu erhalten, werden die zulässigen Dachformen auf symmetrische Satteldächer und Walm-dächer eingeschränkt.

Darüber hinaus werden Festsetzungen für Dachneigung, Dachaufbauten und Deckungsmaterial sowie zur Fassadengestaltung getroffen.

Ein einheitliches Straßenbild wird über eine Festsetzung zu den Einfriedungen der Grundstücke sichergestellt.

8. Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den Belangen des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB wie nachfolgend dargelegt Rechnung getragen.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (vorbeugender Klimaschutz):

- Siedlungsentwicklung durch direkte Anlagerung der neuen Siedlungsfläche an die vorhandene Bebauung und dadurch Realisierung von kurzen Wegen zwischen Wohnquartier und den Einrichtungen der Daseinsvorsorge: in einer Entfernung von weniger als 500 m und damit fußläufig sind Kindergarten, Sportanlagen, Gemeindebücherei und Rathaus erreichbar, wodurch auch eine Reduzierung des KFZ-Verkehrs ermöglicht wird.
- direkter Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen und -kanäle
- Sicherung einer guten Durchgrünung des Baugebietes durch grünordnerische Festsetzungen (Pflanzung von Gehölzen und Anlage gärtnerisch genutzter Flächen) und Empfehlungen. Durch diese Maßnahmen wird als Nebeneffekt auch eine ausreichende Beschattung im Gebiet erzielt.
- Vermeidung unnötiger Versiegelung (textliche Festsetzung Ziffer 7.1: Gestaltung der unbebauten Flächen)
- Verzicht der Festsetzung einer Firstrichtung, damit ist die Ausrichtung der Dachflächen zur Sonne für die Nutzung solarer Energie für alle Grundstücken im Geltungsbereich möglich

Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (anpassender Klimaschutz):

- Das Gebiet liegt nicht im Überschwemmungsbereich von Gewässern bzw. in überschwemmungsgefährdeten Bereichen. Ein Großteil des Geltungsbereichs liegt jedoch innerhalb der Zone des HQ_{extrem} (Extremhochwasser). Das HQ_{extrem} entspricht in etwa einem HQ₁₀₀₀, dies bedeutet ein Hochwasser, welches geschätzt ca. einmal in 1.000 Jahren vorkommt. Aufgrund des Klimawandels sind jedoch häufigere Extremhochwasser nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wird eine Festsetzung getroffen, die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude auf eine Mindesthöhe von 184,85 m ü.NN einzustellen, um im Extremfall Sach- und Personenschäden zu vermeiden.
- Ausschluss von „Schottergärten“ zur Minderung sommerlicher Überhitzung (textliche Festsetzung Ziffer 7.1)
- Vermeidung von zusätzlichen Abflussmengen im Kanal, das Regenwasser soll auf den Grundstücken zur Grundwasserneubildung oder für die Vegetation genutzt werden. Hierzu wird eine Handlungsempfehlung zum Umgang mit Niederschlagswasser aufgenommen (z.B. Anlage von Zisternen, Versickerung vor Ort; textlicher Hinweis Nr. 3), die Errichtung von Zisternen kann im Rahmen der Kaufverträge privatrechtlich vereinbart werden.

9. Ver- und Entsorgung

Entwässerung:

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Trennsystem, der Schmutzwasserkanal wird an die vorhandenen Mischwasserkanäle im Bereich der Sulzfelder Straße bzw. Merowingerstraße angeschlossen und dem Verbandssammler nach Marktbreit zugeführt.

Regenwasserbewirtschaftung:

Die Gemeinde Segnitz hat für das Baugebiet ein modifiziertes Trennsystem als Entwässerungsanlage vorgesehen. Zur Vermeidung von zusätzlichen Abflussmengen im Kanal soll das Regenwasser sowohl der öffentlichen als auch privaten Flächen vollständig auf den Grundstücken versickert und genutzt werden. Dies dient sowohl der Grundwasserneubildung als auch der Vegetation auf den Grundstücken.

Das Niederschlagswasser im öffentlichen Raum (Verkehrsflächen) wird über straßenbegleitende Muldenrigolen versickert.

Für die Privatgrundstücke ist zunächst über die Festsetzungen im Bebauungsplan festgelegt, dass Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind oder das Oberflächenwasser in die privaten Grünbereiche abzuleiten und dort zu versickern ist.

Das Niederschlagswasser der notwendig versiegelten Flächen auf den Grundstücken (z.B. Dächer) soll auf den Grundstücken bewirtschaftet, genutzt und versickert werden. Hierfür ist auf den Grundstücken eine Versickerungseinrichtung für Niederschlagswasser vorzuhalten, deren Volumen in Relation zur Grundstücksgröße zu berechnen ist. Mögliche Ausführungen dieser Versickerungseinrichtung können z. B. Rigolen, Sickerpackungen, ein entsprechendes Schachtbauwerk o.ä. sein. Um die Ausführung der Anlagen sicherstellen zu können, sind diese im Baugesuch nachzuweisen.

Zusätzlich zu den Versickerungseinrichtungen wird der Einbau von Zisternen empfohlen. Das gespeicherte Wasser kann beispielsweise für die Gartenbewässerung oder für die Toilettenspülung verwendet werden. Ein Notüberlauf der Zisternen an den Mischwasserkanal oder die Sickerschächte der öffentlichen Muldenrigolen ist für das Gebiet auch für den Fall von Starkregenereignissen nicht zulässig.

Die Regenwasserbewirtschaftung auf den eigenen Grundstücken sowie die Anlage von Zisternen ermöglicht den Eigentümern gemäß der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Segnitz (BGS-EWS) zu Teilen die Reduzierung bzw. den Erlass der Beitrags- und Abwassergebühren.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Wasserleitungen des bestehenden Ortsnetzes. Die Gemeinde Segnitz ist an den Zweckverband Fernwasserversorgung Franken (FWF) angeschlossen, die Versorgung des Baugebietes ist sichergestellt, Trink- und Löschwasser kann im Geltungsbereich in ausreichender Qualität und Menge sowie mit dem nötigen Druck bereitgestellt werden.

Energie

Die Stromversorgung des Gebiets erfolgt über die N-ERGIE AG, Nürnberg

Abfall

Die Müllfahrzeuge des Entsorgungsunternehmens Landkreis Kitzingen können die neue Erschließungsstraße zwischen Sulzfelder Straße und „Im Schind“ aufgrund ausreichender Fahrbreite ungehindert passieren. Die Mülltonnen der beiden Grundstücke im Zentrum des Gebiets, welche durch eine nach Süden laufende, schmale Stichstraße erschlossen sind, sind am Tag der Abholung an die neue Verbindungsstraße zu bringen und dort zur Abholung bereitzustellen. Hierfür ist ein textlicher Hinweis in der Planzeichnung vorhanden.

10. Erschließungskosten

Zur Erschließung des Baugebiets sind der Bau einer neuen Erschließungsstraße sowie die Erweiterung der Infrastruktureinrichtungen zur Ver- und Entsorgung notwendig.

Es fallen daher Erschließungskosten für die verkehrstechnische Erschließung (Straßenbau), die Wasserversorgung, die Entwässerung mit Niederschlagswasserbehandlung und -rückhaltung, die Straßenbeleuchtung sowie Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen an.

11. Bodenordnung

Das Grundstück befindet sich vollständig im Besitz der Gemeinde Segnitz. Neuparzellierung und Vermarktung erfolgen durch die Gemeinde, eine Umlegung ist nicht erforderlich.

Die Grundstücke sollen mit Bauverpflichtung verkauft werden, um Baulücken zu vermeiden.

Die erforderlichen Maßnahmen des Straßenbaus und der Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches werden von der Gemeinde veranlasst und durchgeführt.

12. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich befindet sich direkt anschließend an die Staatsstraße St 2270 Euerhausen - Bergrheinfeld mit dem daraus resultierenden Verkehrslärm. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Würzburg kann die Bauverbotszone der St. 2270 abweichend von Art. 23 BayStrWG auf 15,00 m reduziert werden. Der Abstand der östlichen Baugrenze zum Fahrbahnrand beträgt somit ebenfalls 15 m, der Abstand des relevante Immissionsortes von der Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens ca. 17 m.

Für die Ermittlung des Verkehrslärms wurden zwischen dem 12.01.2023 und dem 23.01.2023 automatische Verkehrszählungen durchgeführt. Bei diesen wurde von Montag bis Freitag eine durchschnittliche Verkehrsmenge (DTV) von ca. 1.380 Fahrzeugen in 24 Stunden ermittelt, wovon der LKW-Anteil etwas mehr als 4% und der LZ-Anteil (Lastzüge) ca. 2,5% betrug. An den Wochenenden reduzierte sich der durchschnittliche Verkehr auf ca. 1.300 KFZ an Samstagen (LKW-Anteil ca. 3,5%), an Sonntagen auf ca. 750 KFZ (LKW-Anteil ca. 0,5%). Lastzüge waren an den Wochenenden so gut wie nicht zu verzeichnen.

Nach überschlägiger Berechnung ist mit folgenden Immissionsrichtwerten zu rechnen.

Abstand zur Fahrspurmitte	Anmerkung	Lärmrichtwert Lr Tag	Lärmrichtwert Lr Nacht
17 m	östliche Baugrenze	56,7 dB(A)	48,0 dB(A)
24 m	Orientierungswert Tag	54,9 dB(A)	46,2 dB(A)
30 m	Orientierungswert Nacht	53,7 dB(A)	44,9 dB(A)

Damit werden im gesamten Geltungsbereich die für ein Allgemeines Wohngebiet relevanten Grenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts) eingehalten und die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts lediglich in einem ca. 20 m breiten Streifen am östlichen Rand des Wohngebietes um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Die Freihaltung des betroffenen Bereichs würde zu einem Verlust von 3 Bauplätzen führen und der Zielsetzung einer flächensparenden Siedlungsform bzw. -entwicklung entgegenlaufen. Die Errichtung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand oder -wand) würde auf der relativ kurzen Länge nur eine begrenzte Wirkung entfalten und wäre im Ortsbild ein Fremdkörper. Die südlich und östlich angrenzenden Wohngebiete verfügen ebenfalls über keine Lärmabschirmung. Außerdem wäre der Aufwand im Verhältnis zu der geringen Anzahl der betroffenen Grundstücke recht hoch.

Bezüglich des Wohnfreibereichs verfügen alle Grundstücke über Teilflächen, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten werden, zudem ist eine Abschirmung durch die eigene Bebauung möglich.

Für Schlafräume wird für den Bereich der Überschreitung festgesetzt, dass diese durch eine lärmschutzorientierte Grundrissplanung (notwendige Lüftungsfenster auf der schallabgewandten Westseite) oder durch eine schalldämmte Lüftung zu schützen sind (Fläche IM 1 und IM 2).

Für Wohnräume (ohne Bäder, Küchen,...) wird für den Bereich der Überschreitung innerhalb der Fläche IM 1 ebenfalls festgesetzt, dass diese durch eine lärmschutzorientierte Grundrissplanung (notwendige Lüftungsfenster auf der schallabgewandten Westseite) oder durch eine schalldämmte Lüftung zu schützen sind.

Die Festsetzung von baulichem Lärmschutz ist vertretbar, da neuerrichtete Wohngebäude aus energetischen Gründen ohnehin mit einer Lüftungsanlage ausgestattet werden.

Somit sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

13. Grünordnung und Artenschutz

Zur Kompensation der durch die geplante Bebauung und Erschließung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erforderlich.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen zur Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs werden in der Entwurfsfassung ergänzt. Siehe auch Anlage 2 der vorliegenden Begründung: Begründung zum Grünordnungsplan mit artenschutzrechtlicher Aussage Ziffer 2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aufgrund des nicht auszuschließenden Vorkommens von Zauneidechsen auf der seit Jahren brachliegenden Fläche wird eine Festsetzung getroffen, dass zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Tatbeständen sowohl vor Durchführung der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen als auch zusätzlich vor den einzelnen Privatbaumaßnahmen eine Begehung zur Prüfung des potenziellen Vorkommens von Zauneidechsen durchzuführen ist. Sofern Zauneidechsen im Gebiet aufzufinden sind, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Baumaßnahmen entsprechende Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen.

Siehe auch Anlage 3 der vorliegenden Begründung: Umweltbericht Ziffer 4.4.1.2 Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Pflanzen

14. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich liegt nahezu vollständig im Bereich des kartierten, großflächigen Bodendenkmals Nr. D-6-6326-0221. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden archäologische Ausgrabungen auf dem gesamten Areal durchgeführt. Nach Abschluss dieser Arbeiten wurde das Gebiet von der Unteren Denkmalschutzbehörde, LRA Kitzingen mit Schreiben vom 22.02.2022 für eine Bebauung freigegeben. Sollten trotz der bereits durchgeführten Ausgrabungen weitere Bodendenkmäler aufgefunden werden, unterliegen diese der Meldepflicht gem. Art 8 Abs. 1-2 DSchG. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Plan unter den Textlichen Hinweisen zu finden.

15. Flächenbilanz

Nutzung	Geltungsbereich des Bebauungsplans
Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.760 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.110 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 140 m ²
Rinne	ca. 250 m ²
Gesamter Änderungsbereich	ca. 7.260 m²

B. HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Gemeinderat der Gemeinde Segnitz hat am 19.08.2018 / 02.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Schindäcker III“ beschlossen. Der des Geltungsbereichs umfasst eine Flurnummer (Fl.-Nr. 370/1). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Gem. § 4a Abs. 4 BauGB wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 1 und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen zusätzlich im Internet veröffentlicht.

Am Verfahren wurden mit Schreiben vom 22.03.2024 folgende Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Landratsamt Kitzingen, Kaiserstr. 4, 97318 Kitzingen, Wolfgang.Freyer@kitzingen.de
- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Peterplatz 9, 97070 Würzburg, poststelle@reg-ufr.bayern.de
- Kreisbrandrat Herr Dirk Albrecht, Landratsamt Kitzingen, Kaiserstr. 4, 97318 Kitzingen, kbr-albrecht@kfv-kt.de
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Marktplatz 8, 97753 Karlstadt, region2@lramsp.de
- Bayr. Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München; beteiligung@blfd.bayern.de
- Staatliches Bauamt Würzburg, Weißenburgstr. 6, 97082 Würzburg, poststelle@stbawue.bayern.de
- Vermessungsamt Kitzingen, Ritterstr. 25, 97318 Kitzingen, poststelle-kt@adv-wue.bayern.de
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF), Mainbernheimer Str. 103, 97318 Kitzingen, poststelle@aelf-kt.bayern.de
- Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Zeller Straße 40, 97082 Würzburg, poststelle@ale-ufr.bayern.de
- Bayr. Bauernverband, Geschäftsstelle Unterfranken, Postfach 5320, 97003 Würzburg, unterfranken@bayerischerbauernverband.de

- Kreisheimatpfleger Reinhard Hüßner, Badersgasse 4, 97355 Wiesenbronn, r.huessner@t-online.de
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Corneliensstr.1, 63739 Aschaffenburg, poststelle@wwa-ab.bayern.de
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Ochsenfurt, Klärwerk Winterhausen, Heidingsfelder Straße 35, 97286 Winterhausen, info@avo-ochsenfurt.de
- Zweckverband Fernwasserversorgung Franken, Fernwasserstr. 2, 97215 Uffenheim, planauskunft@fernwasser-franken.de
- LKW Kitzingen, Wörthstraße 5, 97318 Kitzingen, info@lkw-kitzingen.de
- N-Ergie Netz GmbH, Abt. NNG-NM-IS, Hainstraße 34, 90461 Nürnberg, instruktionsanfragen@n-ergie-netz.de
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schürerstr. 9a, 97070 Würzburg, planauskunft.sued@telekom.de
- Vodafone D2 GmbH – Region Mitte, Hauptstraße 119, 65760 Eschborn, koordinationsanfragen.de@vodafone.com
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg, O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com
- Bund Naturschutz Bayern e.V., Kreisgruppe Kitzingen, Ritterstraße 16, 97318 Kitzingen, kitzingen@bund-naturschutz.de
- Gemeinde Sulzfeld, p. A. VG Kitzingen, Kaiserstr. 37, 97318 Kitzingen, info@sulzfeld-main.de
- Markt Frickenhausen, p. A. VGem. Eibelstadt, Marktplatz 2, 97246 Eibelstadt, verwaltung@frickenhausen-main.de
- Stadt Marktbreit, p. a. VGem. Marktbreit, Marktstr. 4, 97340 Marktbreit, vgem@marktbreit.de
- Stadt Marktsteft, p. a. VGem. Marktbreit, Marktstr. 4, 97340 Marktbreit, vgem@marktbreit.de

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem 02.01.2025 und dem 03.02.2025 durchgeführt.

Aufgrund eines Formfehlers wurde der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.10.2024, geändert am 06.11.2024, redaktionell geändert am 14.03.2025 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2025 bis 03.02.2025 nochmals öffentlich ausgelegt.

Die Bebauungsplanänderung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Segnitz, den

Veitshöchheim, den.....

Peter Matterede,
Erster Bürgermeister
Gemeinde Segnitz

Bertram Wegner
Dipl.-Ing., Architekt
Wegner Stadtplanung

C. ANLAGEN

Anlage 1 – Nachweis zum Bauflächenbedarf

**Anlage 2 – Begründung zum Grünordnungsplan mit artenschutzrechtlicher
Aussage ***

Anlage 3 – Umweltbericht *

* Entwurfsverfasser:
Miriam Glanz, Landschaftsarchitektin
Am Wacholderrain 23
97618 Leutershausen

Anlage 3 – Faunistische Bestandserfassung von Zauneidechsen **

** Entwurfsverfasser:
Kaminsky Naturschutzplanung GmbH
Hauptstraße 35
97618 Hohenroth

Anlage 2

BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN MIT ARTENSCHUTZRECHTLICHER AUSSAGE ENTWURF

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „SCHINDÄCKER III“ DER GEMEINDE SEGNITZ

LANDKREIS KITZINGEN

LT. BESCHLUSS VOM 02.07.2025

ENTWURFSVERFASSER

**MIRIAM GLANZ
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
AM WACHOLDERRAIN 23
97618 LEUTERSHAUSEN
Erstellt am 28.02.2024, geändert am 22.07.2024**

Inhaltsverzeichnis

1	Bestandsaufnahme	1
1.1	Lage im Raum.....	1
1.2	Geologie und Böden.....	1
1.3	Wasser.....	1
1.4	Klima.....	1
1.5	Lebensräume.....	1
1.6	Tiere und Pflanzen.....	2
1.7	Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte.....	2
1.7.1	Europäische Schutzgebiete.....	2
1.7.2	Schutzgebiete gemäß § 23 – 29 BNatSchG.....	2
1.7.3	Geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG.....	2
1.7.4	Biotope der Bayerischen Biotopkartierung.....	3
1.7.5	Arten- und Biotopschutzprogramm.....	3
1.8	Landschaftsbild.....	3
1.9	Sonstige Schutzgüter.....	3
1.10	Bewertung von Natur und Landschaft.....	3
2	Eingriffssituation	3
2.1	Geplantes Vorhaben.....	3
2.2	Eingriffe.....	4
2.3	Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung.....	4
2.3.1	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. Boden, Wasser und Kleinklima sowie Tiere und Pflanzen.....	4
2.3.2	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. des Landschaftsbildes.....	4
3	Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 15 BNatSchG	5
3.1	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen.....	5
3.2	Ausgleichsflächenkonzeption.....	5
3.3	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	6
3.3.1	Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche.....	6
3.3.2	Begrünung der öffentlichen Grünflächen.....	6
3.3.3	Allgemeine Vorgaben zur Gestaltung der privaten Grünflächen.....	6
3.3.4	Pflanzmaßnahmen auf Privatgrundstücken.....	7
3.4	Vollzugsfrist und Erhaltungsgebot.....	8
4	Artenschutzrechtliche Beurteilung für den Bebauungsplan „Schindäcker III“	8
4.1	Einleitung.....	8
4.2	Wirkungen des Vorhabens.....	9
4.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	9
4.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung.....	9
4.3.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG).....	9
4.4	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten.....	9
4.4.1	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	9
4.4.2	Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie.....	11
4.5	Gutachterliches Fazit.....	11

1 Bestandsaufnahme

1.1 Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Rand von Segnitz nördlich der Merowingerstraße zwischen der Sulzfelder Straße (Staatsstraße St 2270) im Osten und der Straße „Im Schind“ im Westen.

Nördlich schließt ein stillgelegter Gartenbaubetrieb mit Wohnhaus an. Im Süden und Westen sowie östlich der Sulzfelder Straße liegen Wohngebiete.

Der Geltungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Mainfränkische Platten“ (D56) im Naturraum „Mittleres Maintal“ (Nr. 113) mit der Untereinheit „Maintalhänge“ (Nr. 113-B).

Das Areal ist annähernd eben und liegt auf Höhen um 185 m ü. NN.

1.2 Geologie und Böden

Im Untersuchungsgebiet herrschen verschiedene oberpleistozäne Flussschotter der Niederterrasse mit teils sandigen, teils steinigen Kiesen vor.

Auf diesem Untergrund haben sich Pararendzinen, seltener auch kalkhaltige Kolluvisole aus grus- und kiesführendem Sand bis Sandlehm entwickelt.

1.3 Wasser

Vorfluter des Gebietes ist der östlich des Geltungsbereichs verlaufende Main, der als Bundeswasserstraße genutzt wird. Er ist hier zwischen Fluss-km 277 und 279 durch die Schleuse bei Marktbreit staugeregelt.

Das Gebiet liegt nicht im Überschwemmungsbereich von Gewässern bzw. in überschwemmungsgefährdeten Bereichen. Ein Großteil des Geltungsbereichs liegt jedoch innerhalb der Zone des HQ_{extrem} (Extremhochwasser).

Heilquellenschutzgebiete und Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Nordwestlich außerhalb des Geltungsbereichs liegt das Trinkwasserschutzgebiet Marktstett.

1.4 Klima

Die mittlere Jahrestemperatur im Untersuchungsgebiet beträgt ca. 8,5 - 9°C.

Die jährlichen Niederschlagssummen liegen aufgrund der Lage im Wind- und Regenschatten der Mittelgebirgsschwelle des Spessarts bei 550 - 650 mm /Jahr.

Das Untersuchungsgebiet gehört zum trockenwarmen und regenarmen mainfränkischen Klimabezirk.

Der Talgrund des Mains hat Bedeutung als Kaltluftsammlgebiet.

1.5 Lebensräume

Die potentiell natürliche Vegetation des Geltungsbereichs wäre der Flatterulmen-Stieleichen- im Komplex mit Silberweiden-Auenwald (siehe FinView, Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 12/2023).

Der Geltungsbereich ist aufgrund der im Jahr 2021 durchgeführten archäologischen Ausgrabungen mit den Aufschüttungen auf der Ostseite zur Sulzfelder Straße als Ackerbrache (A2) gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung einzustufen. Diese Flächen werden durch die Gemeinde immer wieder gemäht und umgebrochen. Es handelt sich aufgrund dieser geringen Entwicklungszeit um Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Die Flächen des aufgelassenen Gartenbaubetriebs mit Wohngebäude prägen die nördlich anschließenden Flächen.

1.6 Tiere und Pflanzen

Aus dem Untersuchungsgebiet und seiner Umgebung liegen keine Hinweise auf Vorkommen von seltenen Tierarten aus der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vor.

Der Geltungsbereich mit seinen ehemaligen Gartenbau- bzw. Ackerflächen hatte wegen der angrenzend vorhandenen Gebäude und Gehölzstrukturen vermutlich keine Bedeutung als Lebensraum von bodenbrütenden Vogelarten (v.a. Feldlerche, Schafstelze). Durch die Grabungen der vergangenen Jahre war die Fläche außerdem stark gestört, so dass derzeit nicht von einem Vorkommen von Bodenbrütenden Vogelarten ausgegangen wird.

Der Geltungsbereich hat darüber hinaus Bedeutung als allgemeiner Jagd- und Nahrungslebensraum für typische Fledermäuse der Kulturlandschaft wie Zwergfledermaus oder Langohren.

Ein Vorkommen der Zauneidechse ist im Geltungsbereich aufgrund der Grabungen mit den umfassenden Störungen und der regelmäßigen Bodenbewegungen derzeit auszuschließen.

Grundsätzlich sind die offenen Bodenflächen und Bodenmieten als Sonnenplätze geeignet und Flächen mit lockerem, gut grabfähigem Substrat für eine Eiablage sind dort vorhanden, so dass eine Besiedelung der Brachflächen in relativ kurzen Zeiträumen denkbar ist. Durch den regelmäßigen Umbruch dieser Fläche durch die Gemeinde (Schwarzbrache) entwickeln sich jedoch keine geeigneten Lebensräume für Zauneidechsen.

Im Zuge einer Ortseinsicht hat die Untere Naturschutzbehörde am 04.07.2024 auch die verbleibenden 2 m breiten Grünstreifen bei geeigneter Witterung geprüft. Dabei wurden weder geeignete Versteckmöglichkeiten noch Zauneidechsen festgestellt.

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten sind aufgrund der Biotopausstattung im Geltungsbereich auszuschließen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) – in dem vorliegenden Fall der Zauneidechse -, wird das Einhalten einer Schwarzbrache sowie eine Vergrümmungsmahd auf den schmalen Grünstreifen durch die Gemeinde bis zum Beginn der Erschließungsmaßnahmen fortgesetzt.

1.7 Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte

1.7.1 Europäische Schutzgebiete

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs liegen keine Fauna-Flora-Habitatgebiete oder Vogelschutzgebiete.

1.7.2 Schutzgebiete gemäß § 23 – 29 BNatSchG

Der Geltungsbereich und seiner Umgebung liegen keine geschützte Objekte gemäß §§ 23 - 29 BNatSchG.

1.7.3 Geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG

Geschützte Feucht- oder Trockenflächen nach § 30 BNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

1.7.4 Biotope der Bayerischen Biotopkartierung

Im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzend befinden sich keine Flächen, die in der Biotopkartierung des Landkreises Kitzingen erfasst wurden.

1.7.5 Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Kitzingen (2002) sind keine Artangaben oder Zielsetzungen für den Geltungsbereich enthalten.

1.8 Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt am Nordrand von Segnitz auf einer ebenen Terrassenfläche des Maintals, die bis vor kurzem als Gartenbaufläche genutzt war.

Die Umgebung des Geltungsbereichs weist ein abwechslungsreiches Relief auf.

Die Ortslage und die anschließenden Flächen sind räumlich und landschaftsoptisch eng begrenzt durch den Main im Osten und Norden, die bebaute Ortslage und den Steilhang im Westen mit den Weinbergen.

Der landschaftlichen Einbindung des Wohngebietes mit Maßnahmen zur Durchgrünung auf den privaten Grünflächen sowie entlang der Sulzfelder Straße auf öffentlichen Grünflächen kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

1.9 Sonstige Schutzgüter

Der Geltungsbereich liegt nahezu vollständig im Bereich des kartierten, großflächigen Bodendenkmals Nr. D-6-6326-0221. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden archäologische Ausgrabungen auf dem gesamten Areal durchgeführt. Nach Abschluss dieser Arbeiten wurde das Gebiet von der Unteren Denkmalschutzbehörde, LRA Kitzingen mit Schreiben vom 22.02.2022 für eine Bebauung freigegeben.

1.10 Bewertung von Natur und Landschaft

Aufgrund der im Jahr 2021 durchgeführten archäologischen Ausgrabungen einschl. der Aufschüttungen auf der Ostseite zur Sulzfelder Straße ist der Geltungsbereich als Ackerbrache mit einjährigen Ruderalfluren zu bezeichnen und von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Von Bedeutung ist die Durchgrünung des Neubaugebietes durch öffentliche und private Pflanzmaßnahmen.

2 Eingriffssituation

2.1 Geplantes Vorhaben

Die Gemeinde Segnitz beabsichtigt in dem 7.260 m² großen Geltungsbereich folgende Ausweisungen:

- Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 mit 5.760 m²
- Öffentliche Verkehrsfläche mit 1.110 m²
- Öffentliche Grünfläche mit ca. 140 m² und
- Eine Muldenrigole am nördlichen Rand der Erschließungsstraße mit ca. 250 m²

Die notwendige externe Ausgleichsmaßnahme wird auf Fl.Nr. 748/2 der Gemarkung Segnitz mit 1.100 m² als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

2.2 Eingriffe

Mit der geplanten Festsetzung einer Bebauung als allgemeines Wohngebiet, der öffentlichen Verkehrsfläche sowie Ausweisung der öffentlichen Grünflächen als Straßenbegleitgrün und der Muldenrigole sind Veränderungen der Art und Nutzung von Grundflächen verbunden, die überwiegend als Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gewertet werden müssen.

Durch die Versiegelung und mögliche Geländeauffüllung und -abtrag wird das Schutzgut Boden und Fläche sowie das Schutzgut Wasser betroffen, weil wichtige Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt wie Filterung, Pufferung und Speicherung von Niederschlagswasser oder Grundwasserneubildung verloren gehen.

Bzgl. des Schutzgutes „Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume“ werden ehemalige landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerbrache), die als einjährige Ruderalfluren auch untergeordnete Bedeutung als Lebensräume haben, beansprucht.

2.3 Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung

Eine Reihe von Überlegungen und Maßnahmen gestatten es, die Auswirkungen durch Bebauung und Versiegelung insbesondere hinsichtlich ihrer Reichweite zu verringern.

2.3.1 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. Boden, Wasser und Kleinklima sowie Tiere und Pflanzen

- Verdichtete, relativ flächensparende Bebauung mit relativ kleinen Grundstücken zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen der freien Landschaft
- Minimierung der Versiegelung durch Nutzung vorhandener Erschließungsstraßen und einer vergleichsweise geringen Breite der neuen Erschließungsstraße
- die Verringerung des Versiegelungsgrades mit Beschränkung der befestigten Flächen auf den funktional notwendigen Umfang
- Regenwasser sowohl der öffentlichen als auch privaten Flächen soll vollständig auf den Grundstücken versickert und genutzt werden. Dies dient sowohl der Grundwasserneubildung als auch der Vegetation auf den Grundstücken (Nachweis im Baugesuch).
- Muldenrigole auf der Nordseite der Erschließungsstraße zur Versickerung des dort anfallenden Oberflächenwassers direkt vor Ort.
- Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (Abflussbeiwert $\leq 0,5$). Alternativ kann das Oberflächenwasser auch breitflächig in die privaten Grünbereiche abgeleitet und über die belebte Bodenzone versickert werden, soweit dies unschädlich möglich ist.
- die Begrünung der Flächen auf mindestens 40 % der privaten Grundstücksfläche
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung

2.3.2 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. des Landschaftsbildes

- Die geplanten Gehölzstrukturen dienen der Ausbildung des Ortsrandes und der Einbindung der Siedlung in das Landschafts- und Ortsbild.
- die Vermeidung von erheblichen Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen durch die Vorgaben zu Geländeänderungen und Stützmauern
- Vermeidung von „Schottergärten“ und flächigen Folienabdeckungen
- Festsetzungen zur Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes mit Stückzahl- bzw. Flächenangaben
- Auswahllisten für Gehölzpflanzungen
- Festlegung einer Ausführungsfrist für die Pflanzung

3 Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 15 BNatSchG

Bei den im Bebauungsplan „Schindäcker III“ vorgesehenen Festsetzungen handelt es sich um Eingriffe im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG, nämlich um „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (...), die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

3.1 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

Bei der Zuordnung zu der dreistufigen Skala von Flächen/Schutzgütern mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird für die Ackerbrache (A2 mit 5 Wertpunkten) der gemittelte Faktor von 3 Wertpunkten angesetzt.

Bei der Ermittlung des Beeinträchtigungsfaktors wird gemäß Leitfaden der Beeinträchtigungsfaktor der GRZ mit 0,4 vorgesehen.

Der Kompensationsumfang ermittelt sich deshalb wie folgt:

Ausgangsbestand	Wertpunkte (WP)	Festsetzung	Fläche (m ²)	Beeintr. faktor (GRZ)	Erfordernis (WP)
Ackerbrache Flächen/Schutzgüter mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild	3	WA-Gebiet	5.760 m ²	0,4	6.912
		Öffentliche Verkehrsfläche	1.110 m ²	0,4	1.332
		Öffentliche Grünfläche	140 m ²	0,4	168
		Muldenrigole	250 m ²	0,4	300
Summe für den Bebauungsplan „Schindäcker III“			7.260 m²		8.712 WP

3.2 Ausgleichsflächenkonzeption

Für das Ausgleichserfordernis von 8.712 Wertpunkten für den **Bebauungsplan „Schindäcker III“** der Gemeinde Segnitz wird eine **externe Kompensationsfläche** auf Fl.Nr. 748/2 der Gemarkung Segnitz mit einer Fläche von 1.100 m² vorgesehen.

Vorgesehene Kompensationsflächen		
Streuobstwiese auf Fl.Nr. 748/2 (Gem. Segnitz)	1.100 m ²	8.800 WP
Summe der vorgesehenen Kompensationsfläche für den Bebauungsplan „Schindäcker III“	1.100 m²	8.800 WP

Dort wird eine Ackerfläche (A11 mit 2 Wertpunkten) zu „Streuobstbeständen im Komplex mit intensiv bzw. extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung“ (B432 mit 10 Wertpunkten) entwickelt, was einer Aufwertung um 8 Wertpunkte entspricht.

Insgesamt ergibt sich deshalb auf der Ausgleichsfläche eine Aufwertung um 8.800 Wertpunkte

Somit kann der Ausgleich für den Bebauungsplan „Schindäcker III“ der Gemeinde Segnitz innerhalb des Bebauungsplans durch die zugeordnete externe Ausgleichsfläche realisiert werden.

3.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.3.1 Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche

Auf der Ausgleichsfläche wird auf einem 15,6 m breiten und durchschnittlich 70 m langen Streifen (insgesamt 1.100 m²) im Nordwesten der Fl.Nr. 748/2 der Gemarkung Segnitz die Anlage einer Streuobstwiese mit der Pflanzung von insgesamt 9 Stück Obstbaumhochstämmen in regionaltypischen Sorten sowie gebietsheimischen Wildobstbäumen wie Kirsche, Wild-Birne, Walnuß, Speierling oder Elsbeere (Pflanzgröße jeweils STU 10 -12) vorgesehen. Die Bäume werden mit einem Abstand von ca. 15 m zueinander und mit 4 m Abstand zur Grenze gepflanzt.

Die Fläche wird mit einer gebietsheimischen krautreichen Wiesenmischung (Regiosaatgut Ursprungsgebiet 11, Südwestdeutsches Bergland) eingesät. Sie wird 2 x jährlich gemäht (1. Mahd ab 15.06.) mit Abtransport des Mähguts. Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz.

3.3.2 Begrünung der öffentlichen Grünflächen

Bei der Pflanzung der 4 Einzelbäume in der öffentlichen Grünfläche entlang der Sulzfelder Straße sind die Anforderungen der FLL-Richtlinie an Baumstandorte zu beachten (durchwurzelbarer Raum mind. 12 m³).

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 16-18 cm

Auswahlliste hochstämmige Bäume 1. und 2. Wuchsordnung für den Straßenraum (S = in Sorten):

Acer campestre	Feld-Ahorn (S, z.B. „Elsrijk“)
Acer platanoides	Spitz-Ahorn (S)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn (S)
Carpinus betulus	Hainbuche (S, z.B. „Frans Fontaine“)
Celtis australis	Zürgelbaum
Fraxinus angustifolia	Schmalblättrige Esche (S; z.B. „Raywood“)
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadtbirne
Tilia cordata	Winter-Linde (S, z.B. „Rancho“, „Roelvo“, „Green-spire“,...)
Tilia tomentosa	Silber-Linde (S, z.B. „Brabant“)
Ulmus spec.	Ulmenarten und -sorten (z.B. „Rebona“).
Zelkova serrata	Zelkove (S, z.B. „Green Vase“)

Die Straßennebenflächen werden mit einer gebietsheimischen, kraut- und artenreichen Wiesenmischung (Regio-Saatgut des Ursprungsgebietes UG 11 „Südwestdeutsches Bergland“) eingesät und nach Bedarf gemäht.

3.3.3 Allgemeine Vorgaben zur Gestaltung der privaten Grünflächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Der Umfang der befestigten Flächen ist dabei auf den funktional notwendigen Umfang zu beschränken.

Alle zu befestigenden Flächen, (z. B. Fahrradstellplätze, Stellplatzflächen, Terrassen) sind mit (teilweise) wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbeiwert $\leq 0,5$) herzustellen. Alternativ kann das Oberflächenwasser auch breitflächig in die privaten Grünbereiche abgeleitet und über die belebte Bodenzone versickert werden, soweit dies unschädlich möglich ist.

Mindestens 40% der privaten Grundstücksfläche sind als Pflanz- und Grünflächen gärtnerisch zu gestalten. Diese Pflanzflächen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe nicht zulässig.

Auch reine Folienabdeckungen sind unzulässig, Teichfolien sind nur bei permanent wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

Aufschüttungen sind bis auf eine Geländehöhe von max. 184,85 m ü. NN zulässig. Abgrabungen sind bis auf eine Geländehöhe von max. 183,5 m ü. NN zulässig.

Stützmauern zur Abfangung von Aufschüttungen oder Abgrabungen sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig. Der Anschluss zu den Nachbargrundstücken ist mit einer Böschung im Verhältnis von max. 1 : 1,5 herzustellen.

Die Höhe von Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen zu öffentlicher Verkehrsfläche darf max. 1,30 m betragen.

Zulässiges Material für Einfriedungen: An den Grundstücksgrenzen zur Straße sind Holzzäune mit senkrecht stehender Lattung zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen ist auch Maschendrahtgewebe zulässig.

Die Bepflanzung sowie die Einfriedung der Baugrundstücke ist im Bauantrag prüfbar nachzuweisen.

Bei einer Bepflanzung muss darauf geachtet werden, dass Bäume und tiefwurzelnde Sträucher einen Mindestabstand von 2,5 m zu bestehenden Versorgungsleitungen haben. Grundsätzlich sind hierbei die Festlegungen der DIN 18920 sowie die DVGB-Arbeitsblätter GW 125, G 462 und W 403 einzuhalten.

Für die Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) ist insbesondere die Verwendung von insektenfreundlichen warmweißen LED-Leuchten (oder gleichartig), die ausschließlich nach unten strahlen, einzuplanen.

3.3.4 Pflanzmaßnahmen auf Privatgrundstücken

Zur Durchgrünung des Baugebietes und zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist je (angefangenen) 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum 2. oder 3. Wuchsordnung gemäß Auswahlliste anzupflanzen. Die Bäume mit Standortbindung gemäß Pflanzgebot werden angerechnet.

Die Anforderungen der FLL-Richtlinie an Baumstandorte sind zu beachten (durchwurzelbarer Raum mind. 12 m³).

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 16-18 cm oder hochstämmiger Obstbaum H, 2xv, StU 8-10 cm.

Auswahlliste hochstämmige Bäume 2. / 3. Wuchsordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Amelanchier spec.	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus spec.	Pflaumendorn, Apfeldorn, Rotdorn
Fraxinus spec.	Mannaesche, Amerik. Eschen
Magnolia kobus	Magnolie
Malus spec.	Zierapfel
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Pyrus spec.	Stadtbirnen
Prunus spec.	Zierkirsche oder Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde z.B. „Rancho“ oder „Roelvo“
sowie Obstbäume.	

Ferner sind auf den Grundstücke an geeigneter Stelle pro (angefangenen) 200 m² Grundstücksfläche standortgerechte Büsche und Sträucher in Gruppen (mit einer Fläche von jeweils mind. 5 m² / 200 m² angefangene Grundstücksfläche und aus unterschiedlicher Art bestehend) oder als einreihige Hecke (aus Büschen bzw. Sträuchern unterschiedlicher Art (5 m² / 200 m² angefangene Grundstücksfläche) zu pflanzen und zu erhalten (z.B. Weißdorn, Wildrose, Feldahorn, Heckenkirsche, Hartriegel, Liguster).

Für die Anlage von Hecken sind folgende immergrünen Gehölze nicht zulässig:

Scheinzypresse	Chamaecyparis in Arten und Sorten
Wacholder	Juniperus in Arten und Sorten
Eibe	Taxus in Arten und Sorten
Lebensbaum	Thuja in Arten und Sorten
Kirschlorbeer	Prunus laurocerasus in Sorten
Portugiesische Lorbeerkirsche	Prunus lusitanica in Sorten

3.4 Vollzugsfrist und Erhaltungsgebot

Die verbindlichen Anpflanzungen und Ansaaten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf den Baugrundstücken sind spätestens 2 Jahre nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen bzw. Verkehrsanlagen zu vollziehen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.

Die Anlage der Ausgleichsfläche ist in der ersten Pflanzperiode nach Ingebrauchnahme der baulichen Verkehrsanlagen durchzuführen.

Sämtliche Pflanzungen und Ansaaten sind vom jeweiligen Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.

4 Artenschutzrechtliche Beurteilung für den Bebauungsplan „Schindäcker III“

4.1 Einleitung

Die geplanten Maßnahmen des Bebauungsplans „Schindäcker III“ der Gemeinde Segnitz haben möglicherweise Auswirkungen auf geschützte Tiere und Pflanzen.

In der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die ggf. erforderlichen naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Angaben aus der Artenschutzkartierung (Stand 8/2023) – keine Daten für den Untersuchungsraum
- Fachliteratur mit Verbreitungskarten
- Potenzialabschätzung auf der Basis der Ortsbegehung

Eigene Bestandserfassungen wurden nicht durchgeführt.

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die Arbeitshilfe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Prüfablauf des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vom Februar 2020“.

4.2 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können:

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

- Flächenumwandlung (Überbauung und Versiegelung, vorübergehende Inanspruchnahme)
- Benachbarungs-/ Immissionswirkungen (Lärm und Erschütterungen, Schadstoffimmissionen)

Anlagenbedingte Wirkprozesse

- Flächenumwandlung (dauerhafte Inanspruchnahme, Reliefveränderungen und Überbauung)

Betriebsbedingte Wirkprozesse

- Benachbarungs-/ Immissionswirkungen

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

4.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Die allgemeinen Vorkehrungen zur Vermeidung (siehe Kap. 2.3) aus der Eingriffsregelung heraus tragen auch dazu bei, Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

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

Es werden keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchgeführt.

4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

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

4.4.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

Schädigungsverbot

Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verstoß nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Vorkommen sind auf Grund der Lebensraum-/Biotopausstattung des Geltungsbereichs auszuschließen.

4.4.1.2 Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot

**Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.
Abweichend davon liegt ein Verstoß nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.**

Störungsverbot

**Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.
Abweichend davon liegt ein Verstoß nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.**

Fledermausarten

Aufgrund der Lebensraumausstattung und der Potenzialabschätzung im Zuge der Geländeerhebung hat der Geltungsbereich Bedeutung als allgemeiner Jagd- und Nahrungslebensraum für typische Fledermäuse der Kulturlandschaft wie Zwergfledermaus oder Langohren.

Verluste von potenziellen Ruhestätten sind aufgrund der Gebietsstruktur auszuschließen.

Die Verluste von Jagdlebensräumen von Fledermäusen durch die Maßnahmen des Bebauungsplans sind gering. Beeinträchtigungen von Transferflügen können ausgeschlossen werden.

Zusätzliche bau- und betriebsbedingte Störungen (Lärm, Staub, Abgase u. ä.) sind voraussichtlich vernachlässigbar.

Insgesamt ist die bau-, anlagen- und betriebsbedingte Eingriffserheblichkeit der mit dem Bebauungsplan verbundenen Maßnahmen aus fledermausfachlicher Sicht als gering einzustufen. Daher sind Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Zauneidechse

Ein Vorkommen der Zauneidechse ist im Geltungsbereich aufgrund der Grabungen mit den umfassenden Störungen und der regelmäßigen Bodenbewegungen derzeit auszuschließen.

Grundsätzlich sind die offenen Bodenflächen und Bodenmieten als Sonnenplätze geeignet und Flächen mit lockerem, gut grabfähigem Substrat für eine Eiablage sind dort vorhanden, so dass eine Besiedelung der Brachflächen in relativ kurzen Zeiträumen denkbar ist. Durch den regelmäßigen Umbruch dieser Fläche durch die Gemeinde (Schwarzbrache) entwickeln sich jedoch keine geeigneten Lebensräume für Zauneidechsen.

Im Zuge einer Ortseinsicht hat die Untere Naturschutzbehörde am 04.07.2024 auch die verbleibenden 2 m breiten Grünstreifen bei geeigneter Witterung geprüft. Dabei wurden weder geeignete Versteckmöglichkeiten noch Zauneidechsen festgestellt.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) wird das Einhalten einer Schwarzbrache sowie eine Vergrümmungsmahd auf den schmalen Grünstreifen durch die Gemeinde bis zum Beginn der Erschließungsmaßnahmen fortgesetzt.

Weitere möglicherweise vorkommende Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten sind aufgrund der Biotopausstattung im Geltungsbereich auszuschließen.

4.4.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verstoß nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot

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

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

Bodenbrütende Vogelarten

Der Geltungsbereich mit seinen ehemaligen Gartenbau- bzw. Ackerflächen hatte wegen der angrenzend vorhandenen Gebäude und Gehölzstrukturen vermutlich keine Bedeutung als Lebensraum von bodenbrütenden Vogelarten (v.a. Feldlerche, Schafstelze). Durch die Grabungen der vergangenen Jahre war die Fläche außerdem stark gestört, so dass derzeit nicht von einem Vorkommen von Bodenbrütenden Vogelarten ausgegangen wird.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für die bodenbrütenden Vogelarten deshalb nicht erfüllt.

4.5 Gutachterliches Fazit

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schindäcker III“ der Gemeinde Segnitz keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, wenn die Gemeinde das Einhalten einer Schwarzbrache sowie eine Vergrümmungsmahd auf den schmalen Grünstreifen durch die Gemeinde bis zum Beginn der Erschließungsmaßnahmen fortgesetzt.

Anlage 3

UMWELTBERICHT

ZUM

**BEBAUUNGSPLAN
„SCHINDÄCKER III“
DER GEMEINDE SEGNITZ**

LANDKREIS KITZINGEN

LT. BESCHLUSS VOM 02.07.2025

ENTWURFSVERFASSER

**MIRIAM GLANZ
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
AM WACHOLDERRAIN 23
97618 LEUTERSHAUSEN
Stand 22.07.2024**

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	3
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	3
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltvoraussetzungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung	4
2.1	Schutzgut Fläche	4
2.2	Schutzgut Boden	4
2.3	Schutzgut Klima/Luft	5
2.4	Schutzgut Wasser	5
2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	6
2.6	Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	7
2.7	Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild	8
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	9
2.9	Wechselwirkungen	9
3	Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung)	9
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	9
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	10
6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	11
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	11
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	11

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Segnitz als attraktiver Wohnstandort hat zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen zuletzt das Baugebiet „Schindäcker II“ (2016/2017) realisiert. Stetige Nachfragen machen einen weiteren Bedarf an Wohnbauflächen deutlich. Der nachgefragte Bedarf kann derzeit nicht gedeckt werden, denn die privaten Baulücken sind kaum aktivierbar. Um eine Abwanderung von jungen Familien und Bauwilligen aus der Gemeinde zu verhindern, ist es erforderlich, ein weiteres Baugebiet auszuweisen.

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt der Nachweis des Bauflächenbedarfs.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schindäcker III“ soll der Gemeinde ermöglichen, durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes Baurecht für eine Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand zu schaffen und so die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen zu befriedigen.

Die Gemeinde Segnitz beabsichtigt in dem 7.260 m² großen Geltungsbereich folgende Ausweisungen:

- Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 mit 5.760 m²
- Öffentliche Verkehrsfläche mit 1.110 m²
- Öffentliche Grünfläche mit ca. 140 m² und
- Eine Muldenrigole am nördlichen Rand der Erschließungsstraße mit ca. 250 m²

Die notwendige externe Ausgleichsmaßnahme wird auf Fl.Nr. 748/2 der Gemarkung Segnitz mit 1.100 m² als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Rand von Segnitz nördlich der Merowingerstraße zwischen der Sulzfelder Straße (Staatsstraße St 2270) im Osten und der Straße „Schind“ im Westen.

Nördlich schließt ein stillgelegter Gartenbaubetrieb mit Wohnhaus an. Im Süden und Westen sowie östlich der Sulzfelder Straße liegen Wohngebiete.

Das Areal ist annähernd eben und liegt auf Höhen um 185 m ü. NN.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)** und dem **Regionalplan der Region 2 Würzburg** wie folgt:

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1 G)
- Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden (LEP 3.3 G)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (LEP 3.3 Z)
- Es ist anzustreben, die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft zu erhalten und zu verbessern. (LEP 7.2.5 G)
- Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich (...) soll auf die Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie die Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt hingewirkt werden (RP BI 3.1.4).
- Siedlungsnahen Bereiche (...), die für die Erholung besonders geeignet sind, sollen von einer baulichen (...) Nutzung freigehalten werden (RP BII 1.3).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schindäcker III“ der Gemeinde Segnitz ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (3. Änderung des Flächennutzungsplans mit Neuaufstellung Landschaftsplan) vom 19.06.2006 (Feststellungsbeschluss des Gemeinderates) als Wohnbaufläche dargestellt.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltvoraussetzungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Fläche

Für dieses Schutzgut liegt der Schwerpunkt auf dem Flächenverbrauch, der ein Umwelt- und Nachhaltigkeitsindikator für die Bodenversiegelung und den Verbrauch von unbebauten, nicht zersiedelten und unzerschnitten Freiflächen darstellt. Dieses Schutzgut steht in engem Zusammenhang zu den Schutzgütern Boden und Wasser.

Prognose:

Eine Reduzierung des Flächenverbrauchs ist durch die geplante flächensparende, verdichtete Bebauung mit relativ kleinen Grundstücken (450 m² - 750 m²) vorgesehen.

Durch die teilweise Nutzung bereits vorhandener Erschließungsstraßen (Merowingerstraße im Süden), die Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung und der vergleichsweise geringen Breite der Erschließungsstraße mit 5,0 m wird die Flächeninanspruchnahme verhindert.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche zu rechnen, weil die Beeinträchtigung reversibel ist.

2.2 Schutzgut Boden

Bestand

Im Untersuchungsgebiet herrschen verschiedene oberpleistozäne Flussschotter der Niederterrasse mit teils sandigen, teils steinigen Kiesen vor.

Auf diesem Untergrund haben sich Pararendzinen, seltener auch kalkhaltige Kolluvisole aus grus- und kiesführendem Sand bis Sandlehm entwickelt.

Prognose

Mit der vorgesehenen verdichteten Bebauung wird der Versiegelungsgrad zum Schutz der Inanspruchnahme von Flächen der freien Landschaft vergleichsweise hoch gewählt. Mit der Festsetzung von Maßnahmen zur Durchgrünung und der Anlage gärtnerisch genutzter Flächen und der vorgesehenen Begrünung werden die Bodenfunktionen, insbesondere die Speicher- und Reglerfunktion und die biotischen Lebensraumfunktionen nur mäßig beeinträchtigt.

Da durch das Vorhaben weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch-bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ durch

- die Verringerung des Versiegelungsgrades mit Beschränkung der befestigten Flächen auf den funktional notwendigen Umfang
- die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (Abflussbeiwert $\leq 0,5$). Alternativ kann das Oberflächenwasser auch breitflächig in die privaten Grünbereiche abgeleitet und über die belebte Bodenzone versickert werden, soweit dies unschädlich möglich ist.
- die Begrünung der Flächen auf mindestens 40 % der privaten Grundstücksfläche und
- die Vermeidung von erheblichen Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen durch die Vorgaben zu Geländeänderungen und Stützmauern

vorgesehen.

Insgesamt ist aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.3 Schutzgut Klima/Luft

Bestand

Die mittlere Jahrestemperatur im Untersuchungsgebiet beträgt ca. 8,5 - 9°C.

Die jährlichen Niederschlagssummen liegen aufgrund der Lage im Wind- und Regenschatten der Mittelgebirgsschwelle des Spessarts bei 550 - 650 mm /Jahr.

Das Untersuchungsgebiet gehört zum trockenwarmen und regenarmen mainfränkischen Klimabezirk.

Der Talgrund des Mains hat Bedeutung als Kaltluftsammlgebiet.

Prognose

Durch das Vorhaben werden weder Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische noch für die lufthygienische Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen, sodass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft/ Klima“ zu erwarten sind.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den Belangen des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen (siehe auch Kapitel 8 der Begründung des Bebauungsplanes): Als Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, also dem vorbeugenden Klimaschutz dienen, wirkt die kompakte Siedlungsentwicklung durch Abrundung der vorhandenen Bebauung im Sinne der Innen- bzw. Ortsrandentwicklung.

Die Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen, die Anlage gärtnerisch genutzter Flächen und die Begrünung von Nebengebäuden dienen der Verbesserung des Kleinklimas im Rahmen der Klimaangepassung sowie der Ein- und Durchgrünung des Baugebietes.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.4 Schutzgut Wasser

Vorfluter des Gebietes ist der östlich des Geltungsbereichs verlaufende Main, der als Bundeswasserstraße genutzt wird. Er ist hier zwischen Fluss-km 277 und 279 durch die Schleuse bei Marktbreit staugeregelt.

Das Gebiet liegt nicht im Überschwemmungsbereich von Gewässern bzw. in überschwemmungsgefährdeten Bereichen. Ein Großteil des Geltungsbereichs liegt jedoch innerhalb der Zone des HQ_{extrem} (Extremhochwasser).

Heilquellenschutzgebiete und Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Nordwestlich außerhalb des Geltungsbereichs liegt das Trinkwasserschutzgebiet Marktsteft.

Prognose

Durch den niedrigen Versiegelungsgrad und die vorgesehene Begrünung sind der Verlust von Infiltrationsfläche und die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung vergleichsweise gering.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ vorgesehen durch

- die Verringerung des Versiegelungsgrades mit Beschränkung der befestigten Flächen auf den funktional notwendigen Umfang

- die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (Abflussbeiwert $\leq 0,5$). Alternativ kann das Oberflächenwasser auch breitflächig in die privaten Grünbereiche abgeleitet und über die belebte Bodenzone versickert werden, soweit dies unschädlich möglich ist.
- die Begrünung der Flächen auf mindestens 40 % der privaten Grundstücksfläche
- Regenwasser sowohl der öffentlichen als auch privaten Flächen soll vollständig auf den Grundstücken versickert und genutzt werden. Dies dient sowohl der Grundwasserneubildung als auch der Vegetation auf den Grundstücken (Nachweis im Baugesuch).
- Muldenrigole auf der Nordseite der Erschließungsstraße zur Versickerung des dort anfallenden Oberflächenwassers direkt vor Ort.

Zusätzlich zu den Versickerungseinrichtungen wird der Einbau von Zisternen empfohlen. Das gespeicherte Wasser kann beispielsweise für die Gartenbewässerung oder für die Toilettenspülung verwendet werden. Ein Notüberlauf der Zisternen an den Mischwasserkanal oder die Sickerschächte der öffentlichen Muldenrigolen ist für das Gebiet auch für den Fall von Starkregenereignissen nicht zulässig.

Das HQ_{extrem} entspricht in etwa einem HQ₁₀₀₀, dies bedeutet ein Hochwasser, welches geschätzt ca. einmal in 1.000 Jahren vorkommt. Aufgrund des Klimawandels sind jedoch häufigere Extremhochwasser nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wird eine Festsetzung getroffen, die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude auf eine Mindesthöhe von 184,85 m ü.NN einzustellen, um im Extremfall Sach- und Personenschäden zu vermeiden.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Der Geltungsbereich ist aufgrund der im Jahr 2021 durchgeführten archäologischen Ausgrabungen mit den Aufschüttungen auf der Ostseite zur Sulzfelder Straße als Ackerbrache (A2) gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung einzustufen. Diese Flächen werden durch die Gemeinde immer wieder gemäht und umgebrochen. Es handelt sich aufgrund dieser geringen Entwicklungszeit um Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Die Flächen des aufgelassenen Gartenbaubetriebs mit Wohngebäude prägen die nördlich anschließenden Flächen.

Aus dem Untersuchungsgebiet und seiner Umgebung liegen keine Hinweise auf Vorkommen von seltenen Tierarten aus der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vor.

Der Geltungsbereich mit seinen ehemaligen Gartenbau- bzw. Ackerflächen hatte wegen der angrenzend vorhandenen Gebäude und Gehölzstrukturen vermutlich keine Bedeutung als Lebensraum von bodenbrütenden Vogelarten (v.a. Feldlerche, Schafstelze). Durch die Grabungen der vergangenen Jahre war die Fläche außerdem stark gestört, so dass derzeit nicht von einem Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten ausgegangen wird.

Der Geltungsbereich hat darüber hinaus Bedeutung als allgemeiner Jagd- und Nahrungslebensraum für typische Fledermäuse der Kulturlandschaft wie Zwergfledermaus oder Langohren.

Ein Vorkommen der Zauneidechse ist im Geltungsbereich aufgrund der Grabungen mit den umfassenden Störungen und der regelmäßigen Bodenbewegungen derzeit auszuschließen.

Grundsätzlich sind die offenen Bodenflächen und Bodenmieten als Sonnenplätze geeignet und Flächen mit lockerem, gut grabfähigem Substrat für eine Eiablage sind dort vorhanden, so dass eine Besiedelung der Brachflächen in relativ kurzen Zeiträumen denkbar ist. Durch den regelmäßigen Umbruch dieser Fläche durch die Gemeinde (Schwarzbrache) entwickeln sich jedoch keine geeigneten Lebensräume für Zauneidechsen.

Im Zuge einer Ortseinsicht hat die Untere Naturschutzbehörde am 04.07.2024 auch die verbleibenden 2 m breiten Grünstreifen bei geeigneter Witterung geprüft. Dabei wurden weder geeignete Versteckmöglichkeiten noch Zauneidechsen festgestellt.

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten sind aufgrund der Biotopausstattung im Geltungsbereich auszuschließen.

Im Geltungsbereich liegen keine Europäischen Schutzgebiete und keine naturschutzrechtlich geschützten Objekte gemäß § 23 – 29 BNatSchG, ebenso keine geschützten Feucht- oder Trockenflächen.

Im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzend befinden sich keine Flächen, die in der Biotopkartierung des Landkreises Kitzingen erfasst wurden.

Prognose

Infolge des mäßigen Versiegelungsgrades ist die Beeinträchtigung der Flächen der betroffenen Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt vergleichsweise gering.

Die Festsetzungen zur Eingrünung des Baugebietes dienen sowohl dem Ausgleich des Lebensraumverlustes als auch der Ein- und Durchgrünung des Gebietes. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Tiere, Pflanzen und Lebensräume“ durch Baum- und Heckenpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen vorgesehen. Diese beinhalten für die Privatgrundstücke Stückzahl- bzw. Flächenvorgaben, Auswahl-listen und Vorgaben zur zeitlichen Umsetzung.

Mit der Anlage einer externen Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 748/2 der Gemarkung Segnitz mit einer Größe von 1.100 m² werden 8.800 Wertpunkte generiert, so dass der Kompensationsbedarf von 8.712 Wertpunkten ausgeglichen werden kann.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) – in dem vorliegenden Fall der Zauneidechse -, wird das Einhalten einer Schwarzbrache sowie eine Vergrämungsmahd auf den schmalen Grünstreifen durch die Gemeinde bis zum Beginn der Erschließungsmaßnahmen fortgesetzt.

Insgesamt sind die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schindäcker III“ verbundenen Maßnahmen von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

2.6 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Bestand

Eine Vorbelastung des Gebietes ist durch die östlich liegende Staatsstraße St 2270 gegeben.

Prognose

Lärmimmissionen:

Der Geltungsbereich befindet sich direkt anschließend an die Staatsstraße St 2270 Euerhausen – Bergheinfeld mit dem daraus resultierenden Verkehrslärm. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Würzburg kann die Bauverbotszone der St. 2270 abweichend von Art. 23 BayStrWG auf 15,00 m reduziert werden. Der Abstand der östlichen Baugrenze zum Fahrbahnrand beträgt somit ebenfalls 15 m, der Abstand des relevante Immissionsortes von der Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens ca. 17 m (ausführliche Darstellung siehe Begründung in Teil A).

Nach überschlägiger Berechnung ist mit folgenden Immissionsrichtwerten zu rechnen:

Abstand zur Fahrspurmitte	Anmerkung	Lärmrichtwert Lr Tag	Lärmrichtwert Lr Nacht
17 m	östliche Baugrenze	56,7 dB(A)	48,0 dB(A)
24 m	Orientierungswert Tag	54,9 dB(A)	46,2 dB(A)
30 m	Orientierungswert Nacht	53,7 dB(A)	44,9 dB(A)

Damit werden im gesamten Geltungsbereich die für ein Allgemeines Wohngebiet relevanten Grenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts) eingehalten und die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts lediglich in einem ca. 20 m breiten Streifen am östlichen Rand des Wohngebietes um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Die Freihaltung des betroffenen Bereichs würde zu einem Verlust von 3 Bauplätzen führen und der Zielsetzung einer flächensparenden Siedlungsform bzw. -entwicklung entgegenlaufen. Die Errichtung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand oder – wand) würde auf der relativ kurzen Länge nur eine begrenzte Wirkung entfalten und wäre im Ortsbild ein Fremdkörper. Die südlich und östlich angrenzenden Wohngebiete verfügen ebenfalls über keine Lärmabschirmung. Außerdem wäre der Aufwand im Verhältnis zu der geringen Anzahl der betroffenen Grundstücke recht hoch.

Bezüglich des Wohnfreibereichs verfügen alle Grundstücke über Teilflächen, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten werden, zudem ist eine Abschirmung durch die eigene Bebauung möglich.

Für Schlafräume wird für den Bereich der Überschreitung festgesetzt, dass diese durch eine lärm-schutzorientierte Grundrissplanung (notwendige Lüftungsfenster auf der schallabgewandten Westseite) oder durch eine schallgedämmte Lüftung zu schützen sind (Fläche IM 1 und IM 2).

Für Wohnräume (ohne Bäder, Küchen, ..) wird für den Bereich der Überschreitung innerhalb der Fläche IM 1 ebenfalls festgesetzt, dass diese durch eine lärm-schutzorientierte Grundrissplanung (notwendige Lüftungsfenster auf der schallabgewandten Westseite) oder durch eine schallgedämmte Lüftung zu schützen sind. Die Festsetzung von baulichem Lärmschutz ist vertretbar, da neuerrichtete Wohngebäude aus energetischen Gründen ohnehin mit einer Lüftungsanlage ausgestattet werden.

Somit sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Naherholung

Beeinträchtigungen vorhandener Wegebeziehungen sind mit dem Bebauungsplan nicht verbunden, weil die bestehenden Wege und Straßen erhalten bleiben.

Zur Anbindung des Wohngebietes an die Ortsmitte wird im Bereich der Bauverbotszone begleitend zur Staatsstraße ein Fußweg mit Grünstreifen und Baumpflanzungen ergänzt.

Insgesamt ist deshalb für das Schutzgut Mensch mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.7 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Bestand

Der Geltungsbereich liegt am Nordrand von Segnitz auf einer ebenen Terrassenfläche des Maintals, die bis vor kurzem als Gartenbaufläche genutzt war.

Die Umgebung des Geltungsbereichs weist ein abwechslungsreiches Relief auf.

Die Ortslage und die anschließenden Flächen sind räumlich und landschaftsoptisch eng begrenzt durch den Main im Osten und Norden, die bebaute Ortslage und den Steilhang im Westen mit den Weinbergen.

Prognose

Der Geltungsbereich und die unmittelbare Umgebung sind aufgrund des Reliefs vor allem von den Hängen des Maintals im Nordwesten und Westen einsehbar.

Mit den geplanten Maßnahmen zur Eingrünung (Baum- und Strauchpflanzungen an den Straßen) kann ein Ortsrand aufgebaut werden, die Maßnahmen zur Durchgrünung auf den privaten Grund-

stückerflächen dienen ebenfalls der Einbindung in das Landschaft- und Ortsbild.

Die Vermeidung von erheblichen Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen durch die Vorgaben zu Geländeänderungen und Stützmauern reduziert die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Es sind somit mittelfristig keine erheblichen zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ zu erwarten. Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand und Prognose

Der Geltungsbereich liegt nahezu vollständig im Bereich des kartierten, großflächigen Bodendenkmals Nr. D-6-6326-0221. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden archäologische Ausgrabungen auf dem gesamten Areal durchgeführt. Nach Abschluss dieser Arbeiten wurde das Gebiet von der Unteren Denkmalschutzbehörde, LRA Kitzingen mit Schreiben vom 22.02.2022 für eine Bebauung freigegeben.

Sollten trotz der bereits durchgeführten Ausgrabungen weitere Bodendenkmäler aufgefunden werden, unterliegen diese der Meldepflicht gem. Art 8 Abs. 1-2 DSchG. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Plan unter den Textlichen Hinweisen zu finden.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist mit keiner Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu rechnen.

2.9 Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs.

Überlagerungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen ergeben sich vor allem durch die mit der Ausweisung verbundene Versiegelung von Flächen.

3 Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung)

Ohne den Bebauungsplan „Schindäcker III“ würde die Siedlungserweiterung am im Flächennutzungsplan bereits vorgesehenen Standort nicht umgesetzt und neue Wohnbauflächen möglicherweise an einem anderen Standort vorgesehen werden.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen würden erhalten bleiben.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Festsetzungen für Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind nachfolgend stichpunktartig zusammengefasst:

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. Boden, Wasser und Kleinklima sowie Tiere und Pflanzen

- Verdichtete, relativ flächensparende Bebauung mit relativ kleinen Grundstücken zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen der freien Landschaft
- Minimierung der Versiegelung durch Nutzung vorhandener Erschließungsstraßen und einer vergleichsweise geringen Breite der neuen Erschließungsstraße
- die Verringerung des Versiegelungsgrades mit Beschränkung der befestigten Flächen auf den funktional notwendigen Umfang

- Regenwasser sowohl der öffentlichen als auch privaten Flächen soll vollständig auf den Grundstücken versickert und genutzt werden. Dies dient sowohl der Grundwasserneubildung als auch der Vegetation auf den Grundstücken (Nachweis im Baugesuch).
- Muldenrigole auf der Nordseite der Erschließungsstraße zur Versickerung des dort anfallenden Oberflächenwassers direkt vor Ort.
- Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (Abflussbeiwert $\leq 0,5$). Alternativ kann das Oberflächenwasser auch breitflächig in die privaten Grünbereiche abgeleitet und über die belebte Bodenzone versickert werden, soweit dies unschädlich möglich ist.
- die Begrünung der Flächen auf mindestens 40 % der privaten Grundstücksfläche
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplanentwurf bzgl. des Landschaftsbildes

- Die geplanten Gehölzstrukturen dienen der Ausbildung des Ortsrandes und der Einbindung der Siedlung in das Landschafts- und Ortsbild.
- die Vermeidung von erheblichen Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen durch die Vorgaben zu Geländeänderungen und Stützmauern
- Vermeidung von „Schottergärten“ und flächigen Folienabdeckungen
- Festsetzungen zur Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes mit Stückzahl- bzw. Flächenvorgaben
- Auswahllisten für Gehölzpflanzungen
- Festlegung einer Ausführungsfrist für die Pflanzung

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Festsetzungen zur Eingrünung des Baugebietes und zu den Bepflanzungen auf den Privatgrundstücken dienen sowohl dem Ausgleich des Lebensraumverlustes als auch der Ein- und Durchgrünung des Gebietes.

Bei den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen handelt es sich um Eingriffe im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG, nämlich um „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (...), die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich liegt bei 8.712 Wertpunkten. Dafür wird eine externe Ausgleichsfläche vorgesehen, auf der 8.800 Wertpunkte generiert werden können.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Vorhabensträger hat das Plangebiet u.a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Verfügbarkeit der Fläche (gemeindliches Eigentum)
- Anbindung an das vorhandene Straßennetz
- Vergleichsweise kurze Wege in den Ortskern
- Kostengünstige Anbindung an vorhandene Infrastruktureinrichtungen
- Möglichst geringe Auswirkung auf das Landschaftsbild
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten nach BNatSchG.

Da die Fläche bereits im rechtsgültigen gemeindlichen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, wurden keine alternativen Standorte geprüft.

6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

Als Grundlage der verbal-argumentativen Darstellung und der dreistufigen Bewertung (geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit) wurden Angaben der Fachbehörden sowie Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwendet.

Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen für den privaten Bereich erfolgt im Rahmen der hoheitlichen Aufgaben der Gemeinde Segnitz.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Schindäcker III“ setzt ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4, öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und eine Muldenrigole am nördlichen Straßenrand fest, mit denen sich verschiedene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergeben, die nachfolgend zusammen gefasst sind:

Schutzgut	Erheblichkeit
Fläche	gering
Boden	gering
Klima/Luft	gering
Wasser	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	gering
Landschaft/Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	Nach Ausgrabung des ursprünglichen Bodendenkmals verbleibt keine Erheblichkeit

Die Auswirkungen der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schindäcker III“ verbundenen Maßnahmen sind insgesamt aufgrund der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Aufgestellt: 22.07.2024

Miriam Glanz
Landschaftsarchitektin

Gemeinde Segnitz
Bebauungsplan „Schindäcker III“

***Faunistische Bestandserfassung von
Zauneidechsen***

Landkreis Kitzingen

Juli 2024



Auftraggeber:

Gemeinde Segnitz
Hans-Kesenbrod-Straße 15
97340 Segnitz

Bearbeiter:

Dipl.-Biologin Martina Tospann
Dipl.-Biologin Jasmin Proksch
Dipl.-Biologe Michael Werner
Dipl. Biologe & Dipl. Umweltwissenschaftler Stefan Kaminsky



KAMINSKY

Naturschutzplanung GmbH

Hauptstraße 35
97618 Hohenroth
Telefon: 09771-9178682
Fax: 09771-9178213
info@naturschutzplanung.de
<http://www.naturschutzplanung.de>

Inhaltsverzeichnis

1. Methoden.....	2
2. Ergebnisse	2
3. Literatur.....	4

1. Methoden

Die Erfassung der Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) erfolgte durch Sichtbeobachtungen. Dabei wurden das Baugebiet (vgl. Abb. 1) bei geeigneter Witterung (gemäß LfU 2020) langsam und ruhig abgegangen und geeignete Strukturen (Versteckmöglichkeiten, Sonnenplätze etc.) und Habitate auf dem Untersuchungsgebiet als auch im näheren Umfeld (gemäß LfU 2020: 40 m Puffer) gezielt abgesucht.

Es erfolgten 2 Begehungen im Juni und Juli (vgl. Tab. 1).

Tab. 1: Begehungstermine und vorherrschende Witterungsbedingungen

Datum	Witterungsbedingungen
25.06.2024	leichter Wind, 25 °C, sonnig, 0/8 bedeckt
03.07.2024	leichter Wind, 16 °C, wolbig, 5/8 bedeckt

2. Ergebnisse

Im Bereich des Bebauungsplans wurden keine Zauneidechsen festgestellt (vgl. Abb. 1). Im Eingriffsbereich fanden archäologischen Ausgrabungen statt, seit Abschluss dieser Arbeiten wird die Fläche regelmäßig neu umgebrochen, um eine Schwarzbrache zu erhalten, somit sind keine Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen (z.B. Mauselöcher, Haufwerke, etc.) vorhanden. Auch auf den verbleibenden Grünstreifen finden sich keine Versteckmöglichkeiten.

Im Bereich der Gärtnerei wurde am 25.06.2024 eine Zauneidechse (unbestimmt) und am 30.04.2024 wurden 3 Zauneidechsen (1 adultes Männchen, 1 adultes Weibchen und 1 Subadulti) gesichtet.



Abbildung 1: Zauneidechsenfunde im Baugebiet. (Geodatenquelle: Bayrische Vermessungsverwaltung 2024: www.geodaten.bayern.de, Bayerisches Landesamt für Umwelt).

3. Literatur

Zitiert:

Bayrisches Landesamt für Umwelt (LfU) 2020: Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung- Zauneidechse (Stand Juli 2020).