

Stadt: Kitzingen

30.07.2026



Integrierter Grünordnungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Marshall Heights“

Entwurf

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Kt22-0003

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen.....	3
2.	Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt	3
3.	Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der Bauleitplanung	7
3.1	Bestandserfassung, -bewertung.....	7
3.2	Darstellung möglicher Auswirkungen, Ermittlung der Eingriffsschwere	11
4.	Vermeidung von Beeinträchtigungen	12
5.	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors	12
6.	Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept sowie Ermittlung des Ausgleichsumfangs und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen	16
7.	Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen	21
8.	Darstellung oder Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich; ggf. mit Zuordnung	21
9.	Umsetzung und rechtliche Sicherung.....	21
10.	Meldung zur Erfassung im Ökoflächenkataster / Überwachung	22
11.	Zusammenfassung	23

1. Rechtsgrundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Nach der gesetzlichen Definition im Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe, die Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft – qualitativ, quantitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet - erreicht werden kann.

Die Gemeinden sind nach § 1a Abs.3 BauGB gehalten, Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im Wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung.

Wesentliche Ziele der Grünordnungsplanung sind:

- Die weitgehende Erhaltung von Grünbeständen,
- der Schutz von gesetzlich geschützten Biotopen sowie weiterer hochwertiger Flächen,
- die Minimierung der Negativwirkungen einer geplanten Bebauung,
- die Planung und Schaffung öffentlicher, naturnaher und gestalteter Grünflächen zur Erholungsnutzung,
- die Begrünung der Straßenräume,
- die Schaffung eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes,
- die Formulierung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eines Plangebietes.

2. Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt

Der Leitfaden ist anzuwenden bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen,

- auch im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB)
- auch vorhabenbezogene Bebauungspläne (§12 BauGB),
- und bei der Aufstellung von Einbeziehungssatzungen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

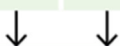
findet er Anwendung.

Bebauungsplan	Wohngebiete; GRZ ≤ 0,3; Geltungsbereich ≤ 2 ha	Sonstige Baugebiete sowie Eingriffsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans	
	↓	↓	
Schutzgüter	Schutzgüter mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen	Schutzgüter mit geringer, mittlerer und/oder hoher naturschutz- fachlicher Bedeutung betroffen	
	↓	↓	
Methodik der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	Vereinfachte Vorgehensweise	Regelverfahren	
Bestandserfassung, -bewertung	Erfassung und Bewertung anhand Checkliste (vgl. Abb. 5)	Erfassung und Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume mit der Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) * (vgl. Anlage 1 Liste 1a bis 1c)	
		BNT geringer, mittlere	BNT hoch**
	kein gesonderter Aus- gleich erforderlich bei Festlegung geeigneter Maßnahmen (vgl. Abb. 5)	Zuweisung von durchschnittl. Wertpunkten (Abb. 7); Beeinträchti- gungsfaktor ≅ GRZ	Wertpunkte gemäß Biotopwertliste BaykompV Beeinträchti- gungsfaktor = 1
Ermittlung des Ausgleichsbedarfs		Anwendung Berechnungsformel Abb. 7: Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT x Beeinträchtigungsfaktor	
* andere Schutzgüter können unter Umständen einer verbal-argumentativen Bewertung zu unterziehen sein ** eine flächenscharfe Erfassung, ggf. Kartierung und Bewertung ist erforderlich			

Im Folgenden wird ermittelt, ob eine Ausgleichsverpflichtung für das vorliegende Projekt besteht und ob diese nach dem einfachen Verfahren ermittelt werden kann oder das Regelverfahren Anwendung finden muss.

0 Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	☒	☐
1. Vorhabenstyp	ja	nein
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	☐	☒
1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: <u>SO Einzelhandel</u>	☐	☒
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	☐	☒
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie ☐ Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), ☐ Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete ☐ Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	☐	☒
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: <u>vgl. grünordnerische Maßnahmen</u>	☒	☐

3. Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen	☐	☒
4. Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	☒	☐
4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	☒	☐
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen ... <u>Zisterne</u>	☒	☐
5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	☒	☐
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	☒	☐
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	☒	☐
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Art der Maßnahmen	☐	☒



Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass der Ausgleich nach dem Regelverfahren zu ermitteln ist.

3. Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der Bauleitplanung

3.1 Bestandserfassung, -bewertung

„Untersuchungsraum mit Blick auf die mit der Planung ermöglichten direkten und indirekten Wirkungen“:

Vorhabensbeschreibung:

Für den Bereich des Sondergebietes Einzelhandelszentrum „Marshall Heights“ hat die Stadt Kitzingen die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren, beschlossen. Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden und dem aktuellen Bedarf an Einzelhandelsversorgung begegnet werden.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand von Kitzingen im Bereich der ehemaligen Kaserne. Im Süden wird das Baugebiet von der Wohnbebauung der Levi-Strauss-Straße begrenzt. Im Norden führt angrenzend auch die Repperndorfer Straße (B8) vorbei. Im Westen ist ein größeres Bestandsgebäude vorhanden, welches als Außenstelle des Landratsamtes Kitzingen dient. Der bestehende Kindergarten bleibt erhalten, jedoch wird der bestehende Außenbereich aufgrund des geplanten Sondergebietes verlegt. Östlich befindet sich Wohnbebauung und weiter ein begrünter Böschungsbereich.

Im Geltungsbereich befindet sich Grünland und ein sukzessiv entstandener Gehölzaufwuchs, sowie eine Baumallee, Sand- und Rohbodenstellen und Böschungsbereiche. Auch der bereits erwähnte Freibereich des Kindergartens ist Teil des Geltungsbereiches. Die nördlich der B8 gelegene landwirtschaftlich genutzte Fläche ist ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Biotop- oder sonstigen Schutzgebiete bekannt.

Das geplante Einzelhandelsgebiet „Marshall Heights“ wird über die Levi-Strauss-Straße erschlossen.

Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO 1990 ausgewiesen.

Vorhandene Biotope mit Biotopwert nach der Biotopwertliste und Darstellung im Luftbild:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Strukturen:

- Intensiv genutztes Ackerland (Wechselgrünland) (A11)
- Intensiv genutztes Grünland (G11)
- Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212)
- Tritt- und Parkrasen (G4)
- Natürliche und naturnahe vegetationsfreie/-arme Sandflächen ohne eiszeitlichen Ursprung (O421)
- Mesophiles Gebüsch/Hecke (B112)
- Einzelbäume/Baumreihen/Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten – junge Ausprägung (B311)
- Einzelbäume/Baumreihen/Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten – mittlere Ausprägung (B312)
- Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit hohem Versiegelungsgrad (P31)
- Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad (P32)
- Sondergebiete inkl. typischer Freiräume (X3)
- Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete inkl. typ. Freiräume (X11)
- Verkehrsfläche des Straßenverkehrs, vollversiegelt (V11)
- Rad-/Fuß- und Wirtschaftswege, vollversiegelt (V31)
- Rad-/Fuß- und Wirtschaftswege, befestigt (V32)
- Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (V51)



Abbildung 1: BayernAtlas Luftbild, abgerufen und bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH, 01.07.2024

- Vorbelastungen – auch absehbarer:
 - Angrenzende Wohnbebauung
- Sonstiges
 - Jahresmitteltemperatur 10-12°
 - Mittlere jährliche Niederschlagssummen 400-600 mm/a¹

Die „in der Bauleitplanung relevanten Schutzgüter ergeben sich aus den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgütern **Tiere, Pflanzen**, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima- und dem Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt“.

„Die Bedeutung des jeweiligen Schutzguts lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering, mittel und hoch einteilen“. Die Bewertung folgender Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ:

- **Fläche**

Die überwiegend unkultivierte Nutzung innerhalb des Plangebietes muss zur Errichtung des Wohngebietes aufgegeben werden. Zur Erbringung des Ausgleichbedarfs wird landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen, d.h. die Flächen werden der Landwirtschaft dauerhaft entzogen. Denn Gebüschstrukturen sind wiederherzustellen, weshalb ein Ausgleich mit produktionsintegrierten Maßnahmen in diesem Fall nicht möglich ist. Der Eingriff ist aber insgesamt als **gering** zu bewerten, da überwiegend unkultivierte Fläche im Siedlungsbereich sowie Freizeit- und Erholungsflächen mit geringer Qualität in Anspruch genommen werden.

- **Boden**

Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage von Mensch, Tier und Pflanzen. Der Schutz des Bodens hat einen hohen Stellenwert in der Bauleitplanung, da er weitgehend als nicht erneuerbare Ressource gilt. Diese Entwicklung ist Grund für die Verabschiedung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) als eigenständiges Gesetzeswerk. Der Boden besitzt Filtereigenschaften, die in engem Zusammenhang mit dem Grundwasserhaushalt stehen.

Die natürliche Ertragsfähigkeit des vorliegenden Bodens ist aufgrund der Topographie und Lage als gering einzustufen. Das Rückhaltevermögen für Schwermetalle des anstehenden Bodens ist als mittel bis hoch zu bewerten und das Retentionsvermögen ist als mittel bis hoch einzustufen (jeweils Klassenwert 4)².

Bewertung / Bedeutung:

Die unkultivierten Flächen sind überwiegend noch unversiegelt, daher stellt die vorgesehene Versiegelung einen Verlust an natürlichen Bodenfunktionen dar. Es werden daher auf geeignete Vermeidungsmaßnahmen hingewiesen, die dazu beitragen die negativen Auswirkungen durch die Zerstörung und Einschränkung der Bodenfunktion zu vermeiden und minimieren. Die Bedeutung des Bodens in Summe ist im Geltungsbereich als **mittel** einzustufen.

- **Wasser**

Das Schutzgut Wasser ist ein wesentlicher Bestandteil des Lebens. Sauberes Trink-, Oberflächen- und Grundwasser beeinflussen unsere Lebensqualität entscheidend.

Das Schutzgut Wasser ist allgemein als empfindlich zu betrachten, da es leicht durch Fremdeinträge verunreinigt werden kann. Eine Versiegelung des Bodens verringert die Niederschlagsversickerung über die belebte Bodenoberfläche und somit die Filterungsrate und Grundwasserneubildung.

Oberflächenwasser:

Kein permanent wasserführendes Gewässer im Planungsgebiet vorhanden. Angrenzend verläuft der Repperndorfer Mühlbach.

¹ BayKis, Jahresmitteltemperatur und Mittlere jährliche Niederschlagssummen (2019), Abfrage vom 02.07.2024

² Das Schutzgut Boden in der Planung, Bay. Geol. Landesamt und LFU, 2003

Grundwasser:

Kein Trinkwasserschutzgebiet im Planungsgebiet vorhanden.

Überschwemmungsgebiet:

Das geplante Vorhaben liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Bewertung / Bedeutung:

Für den Naturhaushalt, in Bezug auf das Schutzgut Wasser, hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung, da keine Trinkwasserschutzgebiete durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Durch Versiegelung und Verdichtung wird die Grundwasserneubildung in diesem Bereich beeinträchtigt. Durch die Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in Zisternen wird das Wasser weitgehend wieder dem natürlichen Wasserkreislauf durch Wiedernutzung und Versickerung zugeführt. Der Repperndorfer Mühlbach soll zukünftig von einem Fuß- und Radweg gequert werden. Hier sind die bei Bauarbeiten üblichen kurzzeitigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Weitere Beeinträchtigungen sind, sofern der natürliche Fluss des Wassers nicht baulich beeinträchtigt wird nicht zu erwarten. Somit ist insgesamt eine **geringe** Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

- **Luft und Klima**

Die Luft ist eines der wichtigsten Lebensgrundlagen für den Menschen. Ohne Luft gibt es kein Sauerstoff, ohne Sauerstoff kein menschliches Leben. Der Anteil der Luftschadstoffe hat sich durch menschliches Einwirken in den letzten Jahrzehnten immer wieder verändert. Technische Weiterentwicklungen und verändertes Nutzungsverhalten tragen dazu bei.

Die jährlichen Niederschläge liegen im Plangebiet etwa bei 400-600 mm³, die mittlere Temperatur liegt bei ca. 10-12 °C⁴.

Bewertung / Bedeutung:

Ein Verlust an kühlenden Vegetationsflächen für den Luftaustausch im geplanten Sondergebiet ist gegeben. Dagegen ist der Verlust eines den Siedlungsbereich versorgendes Kaltluftentstehungsgebietes aufgrund des Kaltluftabflusses ins Tal nicht gegeben. Die Anlage des Sondergebietes führt zu kleinklimatischen Veränderungen. Beispielsweise führen die künstlichen Materialien der Gebäude zu einer Aufheizung. Durch die Verwendung heller Farbtöne oder Dach- und Fassadenbegrünungen können diese kleinklimatischen Veränderungen minimiert werden. Erhebliche Auswirkungen auf die überörtliche Klimasituation sind dagegen nicht zu erwarten. Insgesamt ist eine **mittlere** Beeinträchtigung des Schutzgutes wahrscheinlich.

- **Landschaft**

Der Begriff der Landschaft ist synonym zum Begriff Landschaftsbild zu sehen und beschreibt damit einen sinnlich wahrnehmbaren Landschaftsausschnitt. Geprägt wird die Landschaft durch Landnutzung und die natürlichen Gegebenheiten, wie die Topografie und prägende Biotoptypen. Beurteilt werden unter anderem Vielfalt, Schönheit, Eigenart und Seltenheit der Landschaft.

Bewertung / Bedeutung:

Die landschaftliche Gestaltung der überwiegend unkultivierten Fläche innerhalb des Plangebietes ist nicht herausragend – gemäß Schutzgutkarte des LfU ist sie überwiegend gering (Wert 2 von 5) und im Bereich des Kindergartens sehr gering (Wert 1 von 5). Auch befindet sich das Plangebiet in keiner exponierten Lage. Es sind Hinweise zur städtebaulichen Gestaltung eingearbeitet, sodass sich die Gebäude in die Landschaft aufgrund ihrer Größe und weiterer Merkmale in das Gesamtbild einfügen. Beeinträchtigungen sind somit **keine** zu erwarten.

- **Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt ist innerhalb des Plangebietes unterschiedlich ausgeprägt. Innerhalb der intensiv genutzten bzw. gepflegten Grünflächen ist die biologische Vielfalt als gering einzustufen. Auch die Wege, Straßen und Freizeit- und Erholungsbereiche sind aufgrund der Versiegelung artenarm. Im Bereich der mäßig extensiv gepflegten Grünflächen und der weiteren mit Gehölzen bestandenen unkultivierten Flächen ist von einer größeren biologischen Vielfalt auszugehen.

³ BayKIS, Mittlere jährliche Niederschlagssumme, Datenstand 2019, aufgerufen am 02.07.2024

⁴ BayKIS, Jahresmitteltemperatur, Datenstand 2019, aufgerufen am 02.07.2024

Letztgenannte Bereiche sind flächig zum Geltungsbereich als mehrheitlich anzusehen. Insgesamt ist die Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt, auf das gesamte Plangebiet bezogen, daher als **mittel** einzustufen. Tierökologische Begehungen wurden für Zauneidechsen und Schlingnattern durchgeführt. In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde Kitzingen wurde die Notwendigkeit für Vogelbegehungen anhand fehlender Nistmöglichkeiten ausgeschlossen.

- **Wirkungsgefüge**

Die Schutzgutekarte des LfU zeigt im Geltungsbereich eine überwiegend sehr geringe bis geringe Bedeutung (Wert 1 von 5). Es ist nicht zu erwarten, dass sich durch die Wechselwirkungen der einzelnen Belange des Umweltschutzes von den überwiegend als gering bis mittel bewertete Beeinträchtigungen, derart summieren, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Schutzgutes kommen wird. Dies gilt sofern auf entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan hingewiesen werden. Somit sind negative Wechselwirkungen unter den Belangen des Umweltschutzes auszuschließen.

Durch das Vorhaben sind folgende Schutzgüter mit hoher Bedeutung betroffen: Keine

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgt eine Berechnung anhand der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste.

„Reicht die Bedeutung eines BNT allerdings darüber hinaus (z. B. bei Biotopverbundachsen oder Austauschbeziehungen zwischen Habitaten), bedarf es einer ergänzenden verbalargumentativen Bewertung“. Die Berechnung wird in den Folgekapiteln dargelegt.

3.2 Darstellung möglicher Auswirkungen, Ermittlung der Eingriffsschwere

„Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter, die sich in der jeweiligen Funktionsausprägung niederschlägt, abhängig und im jeweiligen Einzelfall zu prognostizieren“.

- Stärke des Eingriffs: 0,95
Sondergebiet Einzelhandel: mittel
- Dauer des Eingriffs:
permanent
- Reichweite der Wirkungen:
Im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzende Flächen
- Betroffenheit der Schutzgüter:
s.o.: gering bis mittel

„Soweit möglich, sind dabei die direkten und indirekten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der vorgesehenen Bebauung zu berücksichtigen“.

„Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ)“, die für das Sondergebiet hier auf 0,95 festgesetzt wird.

4. Vermeidung von Beeinträchtigungen

„Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen. Sie können nur gefordert werden, wenn sie gemessen an den mit der Planung verfolgten Zielen zumutbar sind. Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde nicht zur Aufgabe der Planung“.

Liste der im Bauleitplan vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen:

- Gebäudegestaltung
- Fassaden- und Dachbegrünung
- Oberflächenwasser/ Nutzung von Regenwasser
- PV und Solarthermie
- Grundwasserschutz
- Anlage privater Grünflächen
- Baumpflanzungen
- Verwendung von Oberboden
- Artenschutzrechtliche (FCS-)Maßnahmen

5. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Berechnungsformel zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

$(\text{Eingriff (BNT)} \times \text{Fläche}) \times \text{GRZ (oder 1)} = \text{Ausgleichsbedarf (WP)} - \text{Planungsfaktor (max. 20\%)}$

Anmerkungen:

„Bei einer Mehrung von bestehendem Baurecht ist bei BNT mit einer geringen bzw. mittleren Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die Differenz der neuen Grundflächenzahl abzüglich der alten Grundflächenzahl zu verwenden (Eingriffsfaktor = $\text{GRZ}_{\text{neu}} - \text{GRZ}_{\text{alt}}$)“.

Ein Planungsfaktor bis zu 20% ist zulässig [BEGRÜNDUNG], „soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden“.

Durch die in Kapitel 4 genannten Vermeidungsmaßnahmen, die die Beeinträchtigung folgender Schutzgüter verringert: Wasser, Boden, Klima, Landschaft, Arten kann ein Planungsfaktor abgezogen werden. Aufgrund der Abwendung von Beeinträchtigungen von fast allen Schutzgütern und der Qualität der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ist hier ein Abzug eines Planungsfaktors von 9 % gerechtfertigt.

Schutzgut Arten und Lebensräume	Wirkung der Vermeidungsmaßnahme/ Anmerkung	Umgang mit der Maßnahme im Zuge der Abarbeitung der Eingriffsregelung (Planungsfaktor)
Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/ Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	festsetzbare und qualifizierbare Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden

(multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kalt- und Frischluftaustausches)		
Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen	Eingriffe können teilweise vermieden werden, positive Effekte möglich	festsetzbare und qualifizierbare Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden
Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz	Eingriffe werden teilweise vermieden	festsetzbare und quantifizierbare grünordnerische Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden
Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen	Eingriffe werden teilweise vermieden	festsetzbare und qualifizierbare Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin 2700 bis max. 3000 Kelvin.	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	festsetzbare und qualifizierbare Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzungen möglich, oft aber unkonkret	festsetzbare und qualifizierbare Maßnahmen können als Vermeidungsmaßnahmen (Planungsfaktor) angerechnet werden

„[...] Im Falle von BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (Grundwert WP = 11 bis 15) muss stets eine konkrete flächenscharfe Erfassung, gegebenenfalls Kartierung der jeweiligen Biotop- und Nutzungstypen vorgenommen werden“.

- BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste werden mit 0 WP bewertet.
- BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (1-5 WP) werden pauschal mit 3 WP bewertet;
- BNT mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (6-10 WP) werden pauschal mit 8 WP bewertet.
- BNT mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung werden mit den jeweiligen Wertpunkten gem. Biotopwertliste (11 – 15 WP) bewertet.

Eingriff [BNT]			* Fläche [m²]		* GRZ (oder 1)	= Ausgleichsbedarf [WP]
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	gering	3	1.434,50		0,95	4.088
B112 Mesophiles Gebüsche / Hecken	mittel	8	2.800,69		0,95	21.285
B311 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung	gering	3	2.108,64		0,95	6.010
B312 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	mittel	8	878,35		0,95	6.675
G11 Intensivgrünland (genutzt)	gering	3	586,22		0,95	1.671
G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	8	398,75		0,95	3.031
G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	mittel	8	2.204,98		0,95	16.758

G4 Tritt- und Parkrasen	gering	3	2.546,03		0,95	7.256
V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	gering	3	2.345,05		0,95	6.683
O421 Natürliche und naturnahe vegetationsfreie/-arme Sandflächen ohne eiszeitlichen Ursprung	mittel	8	426,85		0,95	3.244
P31 Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit hohem Versiegelungsgrad	keine	0	730,94		0,95	-
P32 Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad	gering	3	418,81		0,95	1.194
V11 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt	keine	0	4.706,68		0,95	-
V31 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt	keine	0	127,79		0,95	-
V32 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt	gering	3	208,22		0,95	593
						78.489WP
						Planungsfaktor -9%: -7.064 WP
						71.425 WP

Es „wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden“. Eine Abweichung vom Regelfall ist bei diesem Projekt nicht erkennbar.

(„Ein aus der Abweichung vom Regelfall oder aus der Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaft resultierender zusätzlicher Ausgleichsbedarf wäre sonst für das jeweils betroffene Schutzgut im Umweltbericht zu BEGRÜNDEN und bei der Auswahl, Bewertung und Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen“).

6. Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzepte sowie Ermittlung des Ausgleichsumfangs und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

Flächen, die für die Erbringung eines Ausgleiches herangezogen werden, müssen folgende Kriterien erfüllen:

- „ökologische Aufwertung für den Naturhaushalt und/oder eine Aufwertung für das Landschaftsbild
- Ausgleichsmaßnahmen beziehen sich auf die infolge des Eingriffs beeinträchtigten Funktionen (Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung müssen nicht die durch den Eingriff beeinträchtigten Funktionen der Schutzgüter wiederherstellen, sondern können diese auch durch andere Funktionen, die den beeinträchtigten möglichst nahekommen, ersetzen).
- Keine Betroffenheit agrarstruktureller Belange - wenn der Ausgleich eines Eingriffs nicht mehr als drei Hektar land- oder forstwirtschaftliche Fläche in Anspruch nimmt. (Übertrifft die Acker- und Grünlandzahl den Landkreisdurchschnitt, soll die Fläche nicht vorrangig für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden)
- eine oder mehrere kombinierte Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche sollen möglichst auf einer Fläche kompensiert werden, insbesondere bei erheblichen Umweltauswirkungen
- Zudem sollen zusammenhängende Gebiete für Ausgleichsmaßnahmen angestrebt und geeignete Ökokontoflächen möglichst verwendet werden.
Darüber hinaus sollen in das Ausgleichskonzept festgelegte Entwicklungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen für Schutzgebiete, Maßnahmen in Bewirtschaftungsplänen, Maßnahmen nach § 34 Abs. 5 und § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG sowie Maßnahmen in Maßnahmenprogrammen im Sinne des § 82 WHG einbezogen werden).

Zunächst bedarf es einer Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands der in Betracht kommenden Ausgleichsflächen. [...] An dieser Stelle [wird] keine pauschale, sondern eine konkrete flächenscharfe Erfassung der jeweiligen Merkmale und Ausprägungen der BNT vorgenommen [.]“

Interne Ausgleichsflächen sind hier nicht möglich.

Eine Aufwertung kann durch folgende, zu priorisierende Maßnahmen erfolgen:

- „durch Maßnahmen zur Entsiegelung oder
- durch sonstige Rückbaumaßnahmen,
- zur Wiedervernetzung von Lebensräumen,
- durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen) oder
- durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen
- zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen
- in Natura 2000-Gebieten nach § 32 BNatSchG, Naturschutzgebieten nach § 20 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG und in Biosphärenreservaten nach § 20 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen,
- auf Flächen im Sinn von § 9 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 Buchst. c BNatSchG (Gebiete, die im Landschaftsplan als Kulisse für mögliche Kompensationsflächen dargestellt sind),
- auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms gem. Art. 19 BayNatSchG,

- entlang oberirdischer Gewässer im Sinn des § 21 Abs. 5 BNatSchG und in strukturarmen Landschaftsräumen im Sinn des § 21 Abs. 6 BNatSchG, die der Biotopvernetzung dienen,
- in Wasserschutzgebieten nach § 51 Abs. 1 Satz 1 WHG und Überschwemmungsgebieten nach § 76 Abs. 1 WHG, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden

Maßgebend ist der Vergleich des Zustands der Ausgleichsfläche vor (Ausgangszustand) und 25 Jahre Entwicklungszeit nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Prognosezustand)“. Folgende Abweichungen und Sonderfälle sind in der Berechnung grundsätzlich wie folgt zu berücksichtigen:

Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops*	Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit**
26 – 49 Jahre	Abschlag = 1 WP
50 – 79 Jahre	Abschlag = 2 WP
≥ 80 Jahre	Abschlag = 3 WP
* stets vom Ausgangsbiotoptyp auf der Maßnahmenfläche abhängig	
** s.a. Arbeitshilfe zur Biotopwertliste - verbale Kurzbeschreibung	

Ermittlung Entsiegelungsfaktor	
Art der Entsiegelung (Ausgangszustand)	Entsiegelungsfaktor
Nebenflächen und Straßen mit ungebundener Befestigung, geschottert oder mit wasserdurchlässiger Pflasterdecke <i>Bsp.:</i> ■ befestigte Verkehrsfläche ■ befestigter Wirtschaftsweg ■ Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit hohem Versiegelungsgrad ■ versiegelte Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft ■ sonstige versiegelte Freiflächen	1,5
Asphaltierte oder betonierte Nebenflächen und Straßen <i>Bsp.:</i> ■ sonstige versiegelte Freifläche ■ versiegelte Verkehrsfläche ■ versiegelter Wirtschaftsweg	3

„Für [...] betroffene[...] geschützte[...] Biotope und deren Wiederherstellung und den Waldausgleich ist eine gesonderte Bilanzierung vorzunehmen“.

In der nachfolgenden Berechnung zum Ausgleich sind die o.g. Sonderfälle nicht relevant, weshalb hier weder Zu- noch Abschläge vorgenommen werden.

Berechnungsformel Ausgleich:

$((\text{Maßnahmen (WP)} - \text{Ausgangszustand (WP)}) \times \text{Fläche} = \text{Umfang des Ausgleichs (WP)})$

Berechnung des Ausgleichs:

Gem. Fl.Nr.	Maßnahmen [WP]			Ausgangszustand [WP]			Diff. [WP]	Fläche [m²]	=Umfang des Ausgleichs [WP]
Brück 351	B432 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung	mittel	10+1	A11 Intensiv genutztes Ackerland	gering	2	9	6.093	61.417*
Darstadt 331/0	B212 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	mittel	10	A11 Intensiv genutztes Ackerland	gering	2	8	1.117	10.008
									71.425 WP

*jährliche Verzinsung von 3% von 2021-2026 (des Ist-Zustandes von B431); Aufschlüsselung kann der Anlage entnommen werden.

Maßnahmenübersicht:

Im Folgenden sind grünordnerische Maßnahmen aufgelistet, die die Grundlagen für die zeichnerischen und textlichen Hinweise des Bebauungsplanes darstellen. Die Bereitstellung, Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen erfolgten durch Deutsche Landschaften GmbH.

Grünordnerische Maßnahmen auf privater Grünfläche

Gemarkung Brück, Fl.Nr. 351:

Prognosezustand: Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung.

Die Fläche ist Teil eines Ökokontos, wurde im Jahr 2021 angelegt und vom Landratsamt Kitzingen am 23.12.2020 nach Art. 8 Abs. 1 BayNatSchG bestätigt.

Gemäß städtebaulichem Vertrag zwischen Riedel Bau AG und der Stadt Kitzingen werden folgende Hinweise formuliert:

- Die Bäume sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu unterhalten.
- Das Zurückschneiden der Gehölze darf nur außerhalb der Vogelschutzzeiten, von Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden.
- Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

- Ansaaten sind mit autochthonen, artenreichen Saatgutmischungen (Herkunftsgebiet 11) durchzuführen, sofern keine besonderen Standort- oder Gestaltungsanforderungen vorliegen.
Pflege: Einschürige Mahd mit Entfernung des Mahdgutes, ab dem 15. Juni
- Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide.
- Die Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten.

Gemarkung Darstadt, Fl.Nr. 331/0:

Prognosezustand: Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlerer Ausprägung.

Die Fläche ist Teil eines Ökokontos, wurde im Jahr 2019 angelegt und vom Landratsamt Würzburg am 01.09.2019 nach Art. 8 Abs. 1 BayNatSchG bestätigt.

Gemäß städtebaulichem Vertrag zwischen Riedel Bau AG und der Stadt Kitzingen werden folgende Hinweise formuliert:

- Die Gehölze sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu unterhalten.
- Das Zurückschneiden der Gehölze darf nur außerhalb der Vogelschutzzeiten, von Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden.
- Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- Die Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten.

Sofern Bezugsmöglichkeiten gegeben sind und keine besonderen Standort- oder Gestaltungsanforderungen vorliegen, sind gebietseigene (autochthone) Sorten, Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1, Süddeutsches Hügel-Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken des Bundesamts für Naturschutz, zu verwenden.

Die Ansaat der Flächen muss mit standortgerechten Saatgutmischungen aus dem Herkunftsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland (autochthon) erfolgen.

Vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen auf privater Grünfläche (FCS-Maßnahmen)⁵

Im unmittelbaren Umfeld des Eingriffbereiches wurden keine geeigneten Ausweichhabitate für Zauneidechsen gefunden, weshalb ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG gestellt wurde. Der Habitatausgleich wurde im Ausmaß von 1:1 (0,7 ha) auf drei Flächen in ca. 7,5 km Entfernung erbracht.

Gemäß städtebaulichem Vertrag zwischen Riedel Bau AG und der Stadt Kitzingen werden folgende Hinweise zur Entwicklung und Pflege der Ausgleichhabitate formuliert:

Gemarkung Brück, Fl.Nr. 351: Gesamtgröße von 0,6311 ha

- Herstellung von zwei (2) kombinierten Sommer- und Winterquartieren lt. Arbeitshilfe saP Zauneidechsen, LfU Bayern, 2020
- Ansaaten sind mit autochthonen, artenreichen Saatgutmischungen (Herkunftsgebiet 11) durchzuführen, sofern keine besonderen Standort- oder Gestaltungsanforderungen vorliegen.

⁵ Marquart, Dipl. Agrarbiologe

- Bis zum Erreichen des Zielzustandes (artenreiches Grünland mit Streuobst): jährliche Aussaat einer blütenreichen, einjährigen Kräutermischung entlang des Weges auf einer Breite von 4 m.
- Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide.
- Staffelmahd der Grünlandbereiche von außen nach innen Richtung Zauneidechsen-Habitatstrukturen ab dem 15. Juni.
 - Besonders blütenreiche und grasarme Teilflächen können von der Sommermahd ausgenommen werden.
 - Verwendung von nicht rotierenden Mähwerken und Abtransport des Mahdgutes.
- Handmahd der Habitatstrukturen und unmittelbar angrenzenden Teilbereiche im Herbst.
 - Schnitt von 50% des Aufwuchses im jährlichen Wechsel.

Gemarkung Dettelbach, Fl.Nr. 5536: Gesamtgröße von 0,2782 ha

- Herstellung von drei (3) kombinierten Sommer- und Winterquartieren lt. Arbeitshilfe saP Zauneidechsen, LfU Bayern, 2020
- Ansaaten sind mit autochthonen artenreichen Saatgutmischungen (Herkunftsgebiet 11) durchzuführen, sofern keine besonderen Standort- oder Gestaltungsanforderungen vorliegen.
- Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide.
- Staffelmahd der Grünlandbereiche von außen nach innen Richtung Zauneidechsen-Habitatstrukturen ab Ende Juni.
 - Besonders blütenreiche und grasarme Teilflächen können von der Sommermahd ausgenommen werden.
 - Verwendung von nicht rotierenden Mähwerken und Abtransport des Mahdgutes.
- Handmahd der Habitatstrukturen und unmittelbar angrenzenden Teilbereiche im Herbst.
 - Schnitt von 50% des Aufwuchses im jährlichen Wechsel.

Gemarkung Dettelbach, Fl.Nr. 5540: Gesamtgröße von 0,3066 ha

- Herstellung von einem (1) kombinierten Sommer- und Winterquartieren lt. Arbeitshilfe saP Zauneidechsen, LfU Bayern, 2020
- Ansaaten sind mit autochthonen artenreichen Saatgutmischungen (Herkunftsgebiet 11) durchzuführen, sofern keine besonderen Standort- oder Gestaltungsanforderungen vorliegen.
- Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide.
- Staffelmahd der Grünlandbereiche von außen nach innen Richtung Zauneidechsen-Habitatstrukturen ab Ende Juni.
 - Besonders blütenreiche und grasarme Teilflächen können von der Sommermahd ausgenommen werden.
 - Verwendung von nicht rotierenden Mähwerken und Abtransport des Mahdgutes.
- Handmahd der Habitatstrukturen und unmittelbar angrenzenden Teilbereiche im Herbst.
 - Schnitt von 50% des Aufwuchses im jährlichen Wechsel.

Die Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten.

Ein Monitoring kann von der unteren Naturschutzbehörde gefordert und vom Landschaftspflegeverband Kitzingen erbracht werden.

7. Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen

„Neben der Vermeidung und dem Ausgleich von Eingriffen sind nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB weitere Umweltbelange abwägungsrelevant, wie etwa der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden, die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Möglichkeiten der Innenentwicklung oder die Begrenzung von Bodenversiegelungen.

Bei der Gewichtung der Belange kommt dem Ziel, mit der Bauleitplanung auch die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern (§ 1 Abs. 5 S. 2 BauGB), ein erhebliches inneres Gewicht zu“.

8. Darstellung oder Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich; ggf. mit Zuordnung

„Neben den Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten in Bauleitplänen, können für den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB auch städtebauliche Verträge oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Die wichtigste Rechtsgrundlage für die Erfüllung von Ausgleichsverpflichtungen stellt dabei § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dar. Sie ermächtigt umfassend zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, ohne diese inhaltlich näher zu bestimmen und zu beschränken.

Die auf Maßnahmen, Handlungs- bzw. Unterlassungspflichten gerichtete Festsetzung kann überlagert werden mit der Ausweisung von Flächen im Bebauungsplan, die sich für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen besonders eignen, wie z.B. Grün- oder Wasserflächen (Nr. 15, 16) und Flächen für die Landwirtschaft und Wald (Nr. 18)“.

Darstellung der Ausgleichsverpflichtung in der vorliegenden Bauleitplanung: Festsetzung der Flächen gemäß dabei § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

9. Umsetzung und rechtliche Sicherung

„Die Umsetzung der [grünordnerischen] Maßnahmen muss nicht zwingend zeitgleich zum Eingriff, sie sollen jedoch möglichst zeitnah erfolgen. Die Durchführung der Maßnahmen muss aber rechtlich gesichert sein“.

Geplante Durchführung der Maßnahmen: FCS-Fläche vor dem Eingriff, grünordnerische Maßnahmen auf Ausgleichsfläche vorgezogen zum Eingriff bzw. grünordnerische Maßnahmen auf privater/öffentlicher Grünfläche zeitnah nach Errichtung der Gebäude bzw. Verkehrsflächen.

„Flächen, bzw. die jeweiligen Maßnahmen müssen so lange zur Verfügung stehen, solange die erheblichen Beeinträchtigungen des Eingriffes wirken. Der Unterhaltungszeitraum wird im Bebauungsplan festgelegt. Dabei wird unterschieden zwischen dem Zeitraum für die Maßnahmen zur Herstellung und Erreichung des Entwicklungsziels (Herstellungs- und Entwicklungspflege) und – soweit erforderlich – Maßnahmen zu dessen Aufrechterhaltung (Unterhaltungspflege).

Die Festlegung des Zeitraums für die Herstellung, Entwicklung und Unterhaltung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach naturschutzfachlichen Kriterien unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit. Der Zeitraum darf in der Regel 25 Jahre nicht überschreiten“.

Unterhaltungszeit: 25 Jahre

„Die Ausgleichsflächen sind soweit erforderlich rechtlich zu sichern. Eine gesonderte Sicherung ist nicht erforderlich, wenn die Flächen im Eigentum der Gemeinde sind oder durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan gesichert werden. Ist dies nicht der Fall, muss spätestens bis zum Satzungsbeschluss die Ausgleichsfläche dinglich gesichert werden“.

Eigentumsverhältnisse der Ausgleichsfläche: Deutsche Landschaften GmbH, Markus Molitor
Rechtliche Sicherung: s.o. und durch Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20

10. Meldung zur Erfassung im Ökoflächenkataster / Überwachung

„Für die Meldung wurde vom LfU ein elektronischer Meldebogen entwickelt (https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/flaechenmeldung/ausgleich_ersatz/index.htm). Sie ist unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans unter Verwendung des ausgefüllten elektronischen Formblatts zusammen mit einem Lageplan 1:5.000 oder 1:10.000, vorzugsweise ausschließlich auf elektronischer Weise, dem LfU zuzuleiten“. Dies wird durch die Gemeinde/ Stadt entsprechend veranlasst, sofern Punkte auf das Ökoflächenkataster (ab-) gebucht werden sollen.

„Die [Städte und] Gemeinden überwachen nach § 4c BauGB in geeigneter Weise die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten“.

Durch das hier untersuchte Vorhaben sind allerdings keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

11. Zusammenfassung

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Bilanzierung:

Ausgleichsflächen gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (von Dez. 2021)

Im Rahmen der Kompensationsberechnung gemäß Leitfaden „Eingriffs- und Ausgleichsregelung“ wurde für das Plangebiet ein Bedarf an Ausgleichsflächen von **71.425 WP** errechnet.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden, durch Aufwertung gemäß o.g. Leitfaden und Biotopwertliste Bayern, außerhalb des Geltungsbereichs auf externer Ausgleichsfläche (Gmkg. Brück 351 und Gmkg. Darstadt 331/0) bereitgestellt.

Insgesamt wird auf den Flächen eine Aufwertung von **71.425 WP** erreicht. Dadurch ist der vollständige Kompensationsbedarf gedeckt.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) sind erforderlich und werden von Deutsche Landschaften GmbH auf externen Flächen (Gmkg. Brück 351 und Gmkg. Dettelbach 5536, 5540) ausgeführt.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen somit **nicht** ausgelöst.

Würzburg, 03.07.2024
03.09.2024
20.11.2025
Geändert: 30.07.2026

Bearbeitung: A. Röser
(B. Eng. Landschaftsarchitektur + M. Eng. Umweltmanagement und Stadtplanung)

F. Prante
(M.Sc. Biowissenschaften)

Geprüft: N. Trapp

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Datenabfrage – Kt22_0003, Einzelhandelszentrum Marshall Heights

Abfrage vom 01.07.2024	Bayernatlas Kategorie	Planungsrelevant	Informationen
	Geobasisdaten - Kartenblattschnitte		
X	Blattschnitt TK25		6226 Kitzingen
	Planen und Bauen - Regionalplanung		
X	Punktuelle Festlegung Verkehr	/	
X	Trassenfestlegung Verkehr	/	
X	Biotopverbundsystem, Wanderkorridore	/	
X	Trenngrün	/	
X	Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung	/	
X	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	/	
X	Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung	/	
X	Vorranggebiet für Wasserversorgung	/	
X	Vorranggebiet für Hochwasserschutz	/	
X	Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze	/	
X	Vorranggebiet für Bodenschätze	/	
X	Vorranggebiet für Windenergienutzung	/	
X	Vorbehaltsgebiet für Windenergienutzung	/	
X	Regionaler Grünzug	/	
	Planen und Bauen - Denkmaldaten		
X	Landschaftsprägendes Denkmal	/	
X	Ensemble	/	
X	Bodendenkmal	/	ca. 200 m südwestlich: D-6-6226-0115 Flachgräber neolithischer Zeitstellung
X	Baudenkmal	/	
	Umwelt - Natur		
X	Naturwälder	/	
X	Vogelschutzgebiete	/	
X	Naturschutzgebiete	/	
X	Naturparke	/	
X	Ökoflächenkataster		28296 Feldgehölz
X	Nationalparke	/	
X	Landschaftsschutzgebiete	/	
X	Fauna-Flora-Habitat Gebiete	/	
X	Biosphärenreservate	/	
X	Biotopkartierung (Stadt)	/	
X	Biotopkartierung (Flachland)		angrenzend: 6226- 0113-019 Hecken

			zwischen Kitzingen und Repperndorf
	Umwelt - Lärm		
X	Lärm an Hauptverkehrsstraßen – Pegelraster LDEN		79,7
X	Lärm an Hauptverkehrsstraßen – Pegelraster LNight		71,7
X	12. Lärm in Ballungsräumen - Schienenwege - Pegelraster LDEN	/	
X	13. Lärm in Ballungsräumen - Schienenwege - Pegelraster LNight	/	
X	14. Lärm in Ballungsräumen - Straßenverkehr - Pegelraster LDEN	/	
X	15. Lärm in Ballungsräumen - Straßenverkehr - Pegelraster LNight	/	
	Umwelt - Wasser		
X	Einzugsgebiete der Wasserversorgung	/	
X	Gewässerstrukturkartierung der Fließgewässer		Repperndorfer Mühlbach (Gewässer 3. Ordnung und sonstige) – deutlich verändert
X	Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände	/	
X	Heilquellenschutzgebiete in Bayern	/	
X	Trinkwasserschutzgebiete in Bayern	/	
X	Kommunale Kläranlage	/	
	Umwelt - Geologie/Boden		Für Baubereich:
X	Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25)		Löß oder Lößlehm, Schluff, feinsandig, karbonatisch oder Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei
X	Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25)		Bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar

			Mögliche Bodengruppen: UL, UM, UA, TL, TM, TA, OK, OU
X	Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000		997b: Besiedelte Flächen mit anthropogen überprägten Bodenformen und einem Versiegelungsgrad < 70 %; bodenkundlich nicht differenziert
	Freizeit - Freizeit in Bayern		
X	Bayernnetz für Radler		
X	Radwege		Radweg nördl. Repperndorfer Mühlbach
X	Wanderwege		Örtlicher Wanderweg nördl. Repperndorfer Mühlbach
	Naturgefahren - Hochwasser		
	Wassersensibler Bereich	/	
X	Hochwassergefahrenflächen HQhäufig	/	
X	Hochwassergefahrenflächen HQ100	/	
X	Hochwassergefahrenflächen HQextrem	/	
	Naturgefahren - Georisiken		
X	GEORISK – Punktoobjekte	/	
X	GEORISK – Anbruchbereiche	/	
X	GEORISK – Ablagerungsbereiche	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Steinschlag/Blockschlag mit Walddämpfung	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Steinschlag/Blockschlag ohne Walddämpfung und Felssturz	/	
X	Gefahrenhinweisbereich tiefreichende Rutschungen	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Rutschanfälligkeit	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche im Extremfall	/	
X	Gefahrenhinweisbereich Erdfälle/Dolinen	/	
X	Gefahrenhinweisbereich großflächige Senkungsgebiete	/	
	Bayernatlas Plus – weitere Daten der BVV		
X	Bodenschätzung		Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (I),

			Klimastufe 8° und darüber (a) – Wasserstufe (3)
X	Tatsächliche Nutzung		Ackerland, Fläche besonderer funktionaler Prägung, Unkultivierte Fläche, Wohnbaufläche, Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, Straßenverkehr

Abfrage 01.07.2024	vom	FinWeb Kategorie	Planungsrelevant	Informationen
		Arten und Biotopschutz - Wiesenbrüterkulisse		
X		Wiesenbrüterkulisse		
X		Feldvogelkulisse		
X		Bayernnetz Naturprojekte		Feuchtlebensräume im Steigerwaldvorland und mittleren Maintal
X		ABSP-Punkte und Flächen		
		Vegetation; Naturräume		
X		Potentielle natürliche Vegetation		Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald
X		Vorkommensgebiete gebietseigene Gehölze		5.1 Süddeutsches Hügelland und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken
X		Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut		Südwestdeutsches Bergland 11
X		Naturräumliche Gliederung		134 Gäuplatten im Maindreieck
		Forst		
X		Waldfunktionskarte	/	
		Geologie, Boden, Relief		
X		Moorbodenkarte	/	
		Wasser		
X		Gewässerrandstreifen stehende Gewässer	- /	
X		Gewässerrandstreifen Fließgewässer	- /	
		Verkehr		
X		Unzerschnittene verkehrsarme Räume		teilw. unzerschnittener verkehrsarmer Raum E
		Kartengitter		
X		Kartengitter TK25-Quadranten		6226_4

Abfrage 01.07.2024	vom	ABuDIS 3.0	Planungsrelevant	Informationen
X		Landkreis Main Spessart Arnstein		9 Eintragungen in Kitzingen

Abfrage 12.10.2022	vom	BayKis	Planungsrelevant	Informationen
X		Jahresmitteltemperatur		10-12°
X		Mittlere jährliche Niederschlagssummen		400-600 mm

Abfrage 04.07.2023	vom	Regierung von Unterfranken Schutzgutkarte	Planungsrelevant	Informationen
X				Überwiegend sehr gering (Bereich Kindergarten und B8), überwiegend gering, angrenzend überwiegend hoch (Feldgehölz)

Abfrage 12.10.2022	vom	Landschaftsbildbewertung LFU	Planungsrelevant	Informationen
X		Landschaftsbild		überwiegend gering
X		Erholungsfunktion		geringe Erholungswirksamkeit