

# Stadt Hammelburg

Landkreis Bad Kissingen

---

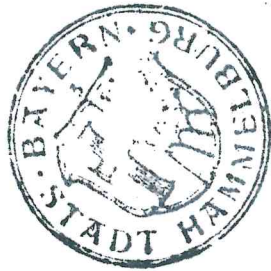
## Bebauungsplan

mit integrierter Grünordnung für den

## Gewerbepark Saaletal III

im Stadtteil Westheim

## Begründung



Stadt Hammelburg  
Datum: 20. Sep. 2007

  
.....  
E. Stross, Erster Bürgermeister

Datum: 10.09.2007

---

Verfasser für den Bebauungsplan

Dipl.-Ing. (FH) E. Hützelmann  
Beratender Ingenieur (Bd) für  
Kirchgasse 9, 97762 Hammelburg  
T: 09732-5756, Fax: 09732-5384



Verfasser für die Grünordnung

Land+plan  
Robert Knidloberger  
Am Linsenberg 9, 97797 Westmannsroth-Windheim  
T: 09732-780002, Fax: 09732-780003



## Inhalt

### BEGRÜNDUNG

- A Grundlagen**
1. Planungsrechtliche Grundlagen
    - 1.1 Erschließungsträger
    - 1.2 Planungsrechtliche Grundlagen
    - 1.3 Ziel der Planung
  2. Vorgaben und Rahmenbedingungen
    - 2.1 Aussagen im Regionalplan
    - 2.2 Flächennutzungsplanung
    - 2.3 Verkehrstechnische Anbindung der Gemeinde
  3. Beschreibung des Geltungsbereiches
    - 3.1 Lage im Raum

**B Städtebauliche Planung**

12

1. Bauliche Nutzung
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung
2. Gestaltung der zu errichtenden Gebäude
3. Grundaussagen über die Erschließung
  - 3.1 Ver- und Entsorgung
    - 3.1.1 Schmutzwasserbeseitigung
    - 3.1.2 Regenwasserbeseitigung
    - 3.1.3 Wasserversorgung
    - 3.1.4 Energieversorgung
    - 3.1.5 Sonstige Verkabelungsarbeiten
    - 3.1.6 Gasversorgung
    - 3.1.7 Müllabfuhr
  - 3.2 Verkehrstechnische Erschließung
    - 3.2.1 Straßenbauliche Erschließung
    - 3.2.2 Bahnverkehr
    - 3.2.3 Erschließung für Notrettung
  - 3.3 Bodenaushub
  - 3.4 Bodenordnung

<b>C</b>	<b>Grünordnerischer Beitrag</b>	<b>9</b>
	1.) Lage des Planungsgebietes	
	2.) Lage innerhalb rechtlich festgesetzter Gebiete	
	3.) Vorhandene Strukturen Bestand und Bewertung	
	3.1.) Bewertung des Eingriffes und Kompensationsermittlung nach Artikel 6 und 6a BayNatSchG:	
	3.2.) Bewertung des Eingriffes in Bezug auf den Naturhaushalt	
	3.3.) Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes	
	3.4. Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes	
	4) Bilanzierung des Eingriffes auf den Naturhaushalt	
	5.) Bewertung des Eingriffes auf das Landschaftsbild	
	5.1.) Erfassung des Eingriffes nach visuellen Wirkzonen	
	5.2.) Erfassung des Eigenwertes des Landschaftsraumes:	
	5.3. Festsetzung des Kompensationsfaktors und Ermittlung des Kompensationsbedarfes für den Eingriff in das Landschaftsbild	
	6.) Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation des Eingriffes	
	6.1.) Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffs-Bebauungsplanes:	
	6.2. Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes innerhalb des Bebauungsplans außerhalb des Eingriffs-Bebauungsplanes	
	7.) Zusammenfassung der Bilanzierung	
<b>D</b>	<b>Prüfung der Umweltauswirkungen nach § 2 Absatz 4 BauGB</b>	<b>31</b>
<b>E</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>32</b>



## **B E G R Ü N D U N G**

### **A Grundlagen**

#### **1. Planungsrechtliche Grundlagen**

##### **1.1 Erschließungsträger**

Erschließungsträger des Bebauungsplangebietes „Gewerbepark Saaletal III“ ist die Stadt Hammelburg. Die Stadt Hammelburg befindet sich im Landkreis Bad Kissingen.

##### **1.2 Planungsrechtliche Grundlagen**

Der vorliegende Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan erhält die Bezeichnung:

Bebauungsplan „Gewerbepark Saaletal III“  
für die Stadt Hammelburg  
Landkreis Bad Kissingen

Die Stadt Hammelburg beschloss am 18.09.2000 einen Bebauungsplan für ein Industriegebiet für die Flurstücke 813, 814, 816, 817, 806, 808, 810, 811, 807, 785, 786 und 787 der Gemarkung Westheim aufzustellen. Zusätzlich werden als Bestandteil des Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen nach § 19 BNatschG in Verbindung mit § 9 Absatz 1a BauGB auf den Flurstücken 477/0, 950, 957 der Gemarkung Westheim, den Flurstücken 2439, 2509 der Gemarkung Hammelburg, sowie durch Abruf aus dem Ökokonto auf dem Flurstück 4572 festgesetzt. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches einschließlich der internen Kompensationsmaßnahmen umfasst ca. 14,85 ha. Die innerhalb des Bebauungsplanes durch einen Kompensationsbebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen umfassen 3,03 ha.

Umgrenzt wird der Geltungsbereich im Südwesten von der Kreisstraße KG 37, im Nordwesten von der Kreisstraße KG 12 und im Süden von der Bahnlinie Gemünden – Bad Kissingen und im Osten durch einen geschotterten Feldweg mit anschließenden landwirtschaftliche Flächen. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Gemarkungsgrenze des Marktes Elfershausen.

##### **1.3 Ziel der Planung**

Ziel der Planung des Industriegebietes ist es, die notwendige Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes zu ermöglichen. Im Bereich der Stadt Hammelburg stehen keine anderen G - Flächen in ausreichender Größe zur Verfügung.

Das GI - Gebiet wird aus dem Flächennutzungsplan vom 14.02.2006 entwickelt.

Integriert in das Bebauungsplanverfahren wird die Grünordnungsplanung, um die Gestaltung der ausgewiesenen Fläche zu steuern und den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen.



# Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbepark Saaletal 3

## 2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

### 2.1 Aussagen im Regionalplan

Die Stadt Hammelburg liegt in der Planungsregion 3 Main/Rhön des Regierungsbezirkes Unterfranken im Freistaat Bayern. Die Stadt Hammelburg ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

### 2.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan vom 14.02.2006 besitzt Gültigkeit.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (nach § 8 Abs. 2 BauGB) ist gewährleistet.

Die Fläche wurde in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 14.02.2006 als G-Fläche aufgenommen.

Der Landschaftsplan ist im Flächennutzungsplan integriert.

### 2.3 Verkehrstechnische Anbindung des Industriegebietes

Das geplante Industriegebiet wird von der Kreisstraße KG 37 erschlossen.

Der Anschluss an die A 7 Würzburg-Fulda ist in einer Entfernung von ca. 1,0 km über die Kreisstraße KG 37 und die B 287 mit Autobahnauffahrt Hammelburg gegeben.

Die Anbindung an das Zentrum von Hammelburg und an den Markt Elfershausen erfolgt über die Kreisstraße KG 37 und weiter über die Kreisstraße KG 12.

Die Entfernung zum Stadtzentrum von Hammelburg beträgt ca. 2,5 km.

Der Anschluss an die Bahnlinie Gemünden – Bad Kissingen ist über den Haltepunkt Westheim vorhanden.

## 3. Beschreibung des Geltungsbereiches

### 3.1 Lage im Raum

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 14,85 ha in der Gemarkung Westheim.

Das neu geplante Industriegebiet "Gewerbepark Saaletal III" schließt direkt an das Gewerbe- und Industriegebiet "Gewerbepark Saaletal II" an.

Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße KG 37. Hier ist ein Kreuzungsbereich mit Linksabbiegespur im Bereich der Frankenstraße (Zufahrt zum "Gewerbepark Saaletal II") geplant.

Optional soll eine zusätzliche Anbindung mit Linksabbiegespur an die KG 12 mit in die Planung aufgenommen werden. Diese Anbindung kommt jedoch nur bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt zur Ausführung.

Im Süden wird das Gebiet durch einen geschotterten Feldweg entlang der Bahnlinie mit

## Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbepark Saaletal 3

Nebenflächen der DB-AG begrenzt. Im Osten verläuft dieser Feldweg weiter bis zur Gemarkungsgrenze an der Nordostecke. Dieser Weg dient zur landwirtschaftlichen Erschließung der restlichen bewirtschafteten Grundstücke.

Entlang der nördlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches zur Gemarkung Elfershausen verläuft ein Graben.

Im Südwesten und im Nordwesten wird das geplante Industriegebiet durch die beiden Kreisstraßen KG 37 und KG 12 begrenzt.

Exposition und Neigung des Geländes können über die dargestellten Höhenlinien und die 4 Geländeprofile ersehen werden.

Das Baugebiet liegt grenzt im Osten direkt an das Landschaftsschutzgebiet Bayerische Rhön.

### **B Städtebauliche Planung**

#### 1. Bauliche Nutzung

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Industriegebiet GI nach § 9 BauNVO festgesetzt. Einschränkungen der Nutzung sind in diesem Gebiet nicht vorgesehen. Der Abstand zur nächsten Wohnbebauung beträgt ca. 400 m.

##### Hinweis:

Das Plangebiet liegt ca. 500 m westlich der BAB A7. Bei den Baumaßnahmen sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Beleuchtungsanlagen (Hofraumbelichtung, Fassadenbeleuchtung u. dgl.) müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A7 nicht geblendet werden kann.
2. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB A7 ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird hingewiesen.
3. Von der geplanten Maßnahme dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A7 beeinträchtigen können.
4. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

##### 2. Gestaltung der zu errichtenden Gebäude

Die Festsetzungen zur Baugestaltung werden überwiegend in den textlichen Festsetzungen auf dem Bebauungsplan getroffen.

Textlich werden hierzu für das Gebiet Festsetzungen zur

- Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung
- Einfriedungen
- Regelung der freizuhaltenden Flächen
- Grünordnung

getroffen.



### 3. Grundaussagen über die Erschließung

#### 3.1 Ver- und Entsorgung

##### 3.1.1 Schmutzwasserbeseitigung

Das gesamte Erschließungsgebiet wird an einen Bauwerber veräußert.  
Die private innere Erschließung erfolgt im Trennsystem.  
Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgt im Kreuzungsbereich KG 12 und Frankenstraße. Hier wird die Schmutzwasserkanalisation an die bestehende Leitung des Gebietes "Gewerbepark Saaletal II" angeschlossen.  
Die vorhandenen Leitungen und Pumpstationen weisen noch freie Kapazitäten von ca. 2 l/s auf. Die zulässige Abwassermenge wird deshalb auf diesen Wert begrenzt.  
Die vorgesehene Nutzung des Gebietes lässt auf eine wesentlich geringere Schmutzwassermenge schließen, da an diese Leitung lediglich ein Bürogebäude angeschlossen wird.

##### 3.1.2 Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen des GI-Gebietes muss versickert oder über ein Erdbecken mit gedrosselter Ableitung in die Saale zurückgehalten werden. Die anerkannten Regeln der Technik für das Einleiten von Niederschlagswässern in oberflächliche Gewässer (ATV M-153) sind zu beachten. Der Überlauf des Beckens wird über einen vorhandenen Graben zum Vorfluter geleitet. Eine Vorbehandlung der Einleitung in die Saale wird als erforderlich erachtet und ist gegebenenfalls in einem wasserrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

##### 3.1.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird ebenfalls in der Frankenstraße angeschlossen.  
Im Einfahrtsbereich von der KG 37 wird für das gesamte Gebiet ein Anschluss vorgesehen.  
Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen. (z.B. Zisterne)

##### 3.1.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit Energie erfolgt über die EON GmbH.  
Die Versorgung ist über die Kreisstraße KG 37 möglich.

##### 3.1.5 Telekommunikation

Der Anschluss erfolgt über das vorhandene Baugebiet "Gewerbepark Saaletal II".

##### 3.1.6 Gasversorgung

Der Anschluss erfolgt über das vorhandene Baugebiet "Gewerbepark Saaletal II".

##### 3.1.7 Müllabfuhr



## Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbepark Saaletal 3

Die Müllabfuhr ist durch die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Bad Kissingen sichergestellt.

### 3.2 Verkehrstechnische Erschließung

#### 3.2.1. Straßenbauliche Erschließung

Der Geltungsbereich wird mit einer Einfahrt mit Linksabbiegespur im Kreuzungsbereich Frankenstraße an die Kreisstraße KG 37 angeschlossen.

Die für die KG 12 eingeplante Linksabbiegespur wird nicht als zusätzliche Erschließung für eine Firma (Firmengruppe) hergestellt. Nur zur Anbindung hinterliegender Gewerbetreibender, ohne Anschlussmöglichkeit an die Kreisstraße KG 37, wird auf Antrag die Ausfahrt in Aussicht gestellt.

Die Einfahrt wird nach den Vorgaben der EAE für die Befahrung mit Lastzügen geplant. Die innere Erschließung wird durch den Grundstückseigentümer durchgeführt.

#### 3.2.2. Bahnverkehr

Eine Erschließung durch den Bahnverkehr ist nicht geplant. Die Belange der DBAG bezüglich Sicherheit des Streckennetzes sind zu beachten.

#### 3.2.3. Erschließung für die Notrettung:

Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sicher gestellt werden. Die Zufahrtswege müssen mit Fahrzeugen, die eine Länge von 10,00 m, eine Breite von 2,50 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18.50 m besitzen, befahren werden können.

### 3.3 Bodenaushub

Die sinnvolle Verwendung des anfallenden Bodens wird durch die Ausweisung von Flächen für die Aufschüttung sicher gestellt. Aus Gründen des Landschaftsbildes sind die Aufschüttungen natürlich im Verlauf, bzw. in der Ausformung der Böschungsneigung zu

gestalten und entsprechend den Vorgaben der Gründordnung zu begrünen. Die Böschungsneigungen im Auf- und Abtragsbereich sind nicht steiler als 1 : 1,5 auszuführen. Die Obergrenze der Auffüllung im südlichen Bereich beträgt 197,35 m ü. NN. Die Obergrenze der Auffüllung im nördlichen Bereich ist den Plänen und Profilschnitten zu entnehmen. Hang – und Sickerwasser ist zum Schutz der benachbarten Flurstücke aufzunehmen. Oberboden ist nach DIN 18915/3 in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

### 3.4 Bodenordnung

Eine Bodenordnung nach §§ 45 ff. BauGB ist nicht notwendig, da sämtliche Flurstücke an einen Nutzer veräußert werden.

Bezüglich der Bodenordnung des Zufahrtsbereiches, der sich im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Bad Kissingen befindet, sind Vereinbarungen zu treffen.

## **C - Begründung zum Grünordnungsplan für den Bebauungsplan „Gewerbepark Saaletal III“**

Die Stadt Hammelburg beabsichtigt auf den oben genannten Flurstücken und Teilflächen der Gemarkung Westheim ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO auszuweisen. Da keine frei verfügbaren Baulandflächen in der erforderlichen Größe vorhanden sind sowie ein ernsthafter Bauwerber vorhanden ist, muss die Stadt Hammelburg Bauland ausweisen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Grünordnungsplan aufgestellt, um die Gestaltung der ausgewiesenen Fläche zu steuern und den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen.

### **1.) Lage des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand vom OT Westheim.

Das Gebiet wird im Norden und im Westen von Kreisstrassen begrenzt. Westlich der Kreisstrasse KG 37 schließt Westheim mit einem bereits bestehenden Industriegebiet an. Nördlich der Kreisstrasse 12 befinden sich die nördlichen Hangkanten des Saaletales mit den Trockenhängen. Südlich des Baugebiets verläuft die Bahnlinie Gemünden – Bad Kissingen. Im Nordosten schließen sich Acker- bzw. Wiesenflächen der Saaleaue an. Das Gebiet liegt auf einem flach nach Südosten geneigtem Hang. Die derzeitige Erschließung erfolgt über einen Schotterweg, der von Südwesten bis nach Nordosten am Geltungsbereich entlangführt. Außerdem über einen Schotterweg bzw. Grünweg, der das Gebiet mittig von Norden nach Süden teilt. Beide Wege führen zu einer Unterführung unter der Bahnlinie.

Der Geltungsbereich des Baugebietes einschließlich der internen Kompensationsmaßnahmen umfasst 14,85 ha

### **2.) Lage innerhalb rechtlich festgesetzter Gebiete**

Das Baugebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerische Rhön, und auch nicht in durch die FFH-Verordnung erfassten Gebieten. Somit ist seitens der Grünordnung keine Beeinträchtigung der Belange der Naturschutzes festzustellen.

Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **3.) Vorhandene Strukturen Bestand und Bewertung**

Im wesentlichen zeichnet sich das südostexponierte Gelände durch eine geringe bis mittlere Strukturdichte aus. Unmittelbar angrenzend an den bestehenden Ortsrand sind großflächige ausgeräumte Ackerflächen vorherrschend. Im Nordosten befindet sich jedoch eine größere Sukzessionsfläche mit einer Heckenstruktur die in der Biotopkartierung erfasst ist, sowie Altgras mit dicht verbuschten Gehölzflächen.

Im folgenden wird der Vegetationsbestand detailliert erfasst und bewertet.



3.1.) Bewertung des Eingriffes und Kompensationsermittlung nach Artikel 6 und 6a  
BayNatSchG:

Erfassung und Bewertung des Vegetationsbestandes:

BESTANDSLISTE

Aufnahmedatum: 31.01.2007

Nr.	Vorhandene Vegetationsstrukturen	Geplante Flächennutzung	Typ der Eingriffsschwere	Ökologische Wertigkeit
0	Wiese, Grünland, Ackerflächen	G-Gebiet und Erschließung	Hoch	Geringe Bed. im oberen Wert
1	Graben entlang Feldweg, Tiefe von 0,5-1,0m, Bewuchs Graben: Wiese, nur temporär wasserführend, Zulauf: Straßenentwässerung Ablauf: Verrohrung unter dem Feldweg, über weiterführenden Graben in die Saale	Graben	Kein Eingriff – spätere Komp-Fläche	
2	Feldweg mit Wiesenbewuchs	Retentionsbecken	Kein Eingriff – spätere Komp-Fläche	
3	Feldweg mit Wiesenbewuchs	G-Gebiet und Erschließung, z.T. Grünzug	In Teilfläche Hoch in Teilfläche kein Eingriff – spätere Komp-Fläche	Geringe Bed. im oberen Wert
4	Feldweg mit Wiesenbewuchs und gemähten Gehölz- ausläufern (Zwetschge, Schlehe, Brombeere), zu den Ackerflächen unterschiedlich ausgeprägte Rankenbildung 0,5-0,75 m, mit vereinzeltem Gehölzaufwuchs	Grünzug	Kein Eingriff – spätere Komp-Fläche	
5	Ruderalflur mit Heckenstrukturen und unterschiedlich dichtem Gehölzaufwuchs bestehend aus Obstbäumen, Hasel, Hartriegel, Schlehe, u.a. Hecke als Biotop in der bay. Biotopkartierung erfasst.	Grünzug	In Teilbereich – hoch  Größtenteils kein Eingriff	Hohe Bedeutung im oberen Wert
6	Schotterweg	Erschließung	Hoch	Geringe Bed. im unteren Wert



Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Gewerbepark Saaletal 3

7	Feldweg mit Schotterfahrstreifen und Wiesenränder	G-Gebiet und Erschließung	Hoch	Geringe Bedeutung im oberen Wert
8	Feldweg mit extensivem Wiesenbewuchs und einzelnen Sträuchern	Grünzug	Kein Eingriff – spätere Komp-Fläche	

(Siehe hierzu den Bestandsplan)

Die Einteilung der Wertigkeit erfolgt auf Grundlage der „Eingriffsregelung für die Bauleitplanung“. Die Zuordnung kann im beiliegenden Bestandsplan ersehen werden. Die Wertigkeit der einzelnen Flächen wurde durch Schraffur gekennzeichnet.

Das Planungsgebiet wird überwiegend als landwirtschaftliche Fläche (Ackerflächen) genutzt. Eine Heckenstruktur im Geltungsbereich ist als Biotop nach der bayrischen Biotopkartierung erfasst worden. Die Hecke ist nicht mehr fest abzugrenzen zu dem angrenzenden ruderalen Gehölzaufwuchs. Bei der Fläche handelt es sich um einen erhaltensnotwendigen Landschaftsbestandteil.

### 3.2.) Bewertung des Eingriffes in Bezug auf den Naturhaushalt

Folgende ökologisch relevanten Einheiten sind direkt von der Bebauung als Industriegebiet betroffen:

Bezogen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume werden durch die Anlage des Baugebietes weitgehend nur bisher intensiv genutzte Lebensräume wie Ackerflächen und landwirtschaftliche Erschließungswege zerstört.

Bezogen auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt lässt sich der Eingriff durch die Gewerbebebauung wie folgt aufschlüsseln:

- Versiegelung unbebauter Flächen durch den Bau von gewerblich genutzten Gebäuden und Lagerflächen sowie durch die Anlage von Verkehrsflächen, und damit verbunden dem Naturhaushalt entzogen.

Zusätzlich wird durch die Auffüllungen und Abgrabungen das Schutzgut Boden in seiner Genese verändert, dieser Eingriff wird in der Bilanzierung durch eine gesonderte Berechnung erfasst.

Die Schutzgüter Klima und kulturelles Erbe werden nur geringfügig berührt.

Der Eingriff auf das Schutzgut Landschaftsbild wird im folgenden gesondert bewertet. Eine gesonderte Bilanzierung findet statt, da das Landschaftsbild im Bereich des mittleren Saaletals zwar vorbelastet ist, aufgrund seiner Empfindlichkeit jedoch höher wertig als der Eingriff in den Naturhaushalt ist.

Da innerhalb des Verfahrens im Umweltbericht nach § 2a BauGB die Auswirkungen auf Schutzgüter detailliert beschrieben werden, wird an dieser Stelle auf die Eingriffserheblichkeit auf die Schutzgüter verzichtet und auf den Umweltbericht verwiesen.

### 3.3.) Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

Als wesentlichste Vermeidungsmaßnahme auf den Naturhaushalt kann die Lage in einem Gebiet intensiver landwirtschaftlicher Nutzung festgehalten werden, die wesentliche

## Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbepark Saaletal 3

Vermeidungsmaßnahme ist die Ausweisung des Baugebietes im Anschluss an ein vorhandenes Gewerbegebiet. Wesentlich für das Schutzgut Klima und Luftaustauschbahnen kann die Lage außerhalb von Kaltluftabflussströmen bezeichnet werden.

### 3.4.) Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes

Damit die notwendige Erfordernis nach Bauland im Sinne eines sparsamen Umganges mit der un bebauten Natur verwirklicht werden kann, ist von Seiten des Naturschutzes eine Reduzierung des Eingriffes durch geeignete Minimierungen der Eingriffserheblichkeit erforderlich. Folgende Maßnahmen der Minimierung des Eingriffes wurden in der Planung unternommen:

#### Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Erhaltung und Sicherung eines bestehenden Lebensraumsystems von Hecken, Altgrasfluren und Obstwiesen durch Festsetzung des Bestandsschutzes sowie entsprechende Pflege und Unterhaltung, [ M – 1 ]
- Erhaltung der Wandermöglichkeit von Kleinsäugetieren durch ein Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Sockelverbot und Freiraumgebot unter Zäunen als Festsetzung)
- Pflanzung von Großbäumen auf einem 5m breiten Grünstreifen an der südwestlichen Grundstücksgrenze, die nicht als Kompensationsmaßnahme gewertet werden [ M-2 ],
- Randeingrünung und Unterhaltung auf der Nordwestseite des GI-Gebietes mit standortheimischen Baum-Strauchpflanzungen, die aufgrund des hohen Anteils an Bäumen erster Ordnung eine Kompensation des Eingriffes mit der Funktion der Wiederherstellung des Landschaftsbildes bewirken, [M – 3]
- Durchgrünungsgebot der entstehenden Parkplatzflächen

#### Schutzgut Wasser

- Als Festsetzung vorgeschriebenes Gebot zur Versickerung, soweit technisch machbar sowie Rückhaltung des gesamten Niederschlagswasser von Erschließungsstrassen, Lagerflächen und Dächern durch Aufnahme in das baugebietsbestimmende Versickerungs- und Regenrückhaltesystem, verzögerte Ableitung der entschlammten Wässer direkt in die Saale.

#### Schutzgut Wasser

- Als Festsetzung vorgeschriebenes Gebot zur Entsiegelung von Parkplatzflächen durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge,

#### Schutzgut Landschaftsbild:

- Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auf eine Höhe, die niedriger als die zu erwartende Höhe der Eingrünungen ist.

Nicht in die Minimierungen des Eingriffes werden die Pflanzgebote der mehr als 10,00 m breiten Flächen zur Randeingrünung und Gliederung des Baugebietes aufgenommen, diese werden als Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes festgesetzt.

### 4.) Bilanzierung des Eingriffes auf den Naturhaushalt und die Schutzgüter

Als Grundlage für die nachfolgende Bilanzierung wird der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und



## Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbepark Saaletal 3

Umweltfragen (Stand Januar 2003) verwendet. Die hier beschriebene Eingriffsregelung kann mit Modifikationen für die vorliegende Planung übernommen werden.

### Einstufung der Eingriffsschwere:

Die GRZ (Gebäude, befestigte Lagerflächen und Verkehrsflächen auf privatem Grund), die im Industriegebiet baulich zugelassen sein wird ist 0,8. Die dem Baugebiet dienende verkehrsübliche Erschließung ist bei der Einstufung der Eingriffsschwere mit einzubeziehen. Entsprechend dieser Vorgabe und unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung ist in den Bereichen des GE von einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad auszugehen. Im einzelnen bedeutet dies:

Für den Eingriff durch Überplanung der Ackerflächen im GE-Gebiet ergibt sich primär ein Grundwert für den Kompensationsfaktor von 0,6 (Kategorie I, Typ A – Oberer Wert). Dieser Wert, der generell in der Eingriffsregelung entsprechend der Matrix der Kategorie A 1 beschrieben ist, muss als Grundwert verwendet werden.

Eine Reduzierung dieses Grundwertes ist aus folgenden Gründen jedoch zwingend geboten:

1. In der Eingriffsregelung und den darin festgehaltenen Kompensationsfaktoren wird generell der Eingriff auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst. Da in dem hier vorliegenden Fall (unter Berücksichtigung der Anlage Teil A der Eingriffsregelung) eine erhebliche Diskrepanz zwischen der Bedeutung des Gebietes für den Naturhaushalt (geringe Bedeutung) und dem zwar anthropogen vorbelasteten, jedoch landschaftlich hochwertigen Landschaftsraum des Saaletals (mittlere bis hohe Bedeutung) vorliegt wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Bad Kissingen, eine getrennte Ermittlung des Eingriffes in das Landschaftsbild nach NOHL unternommen. Dies rechtfertigt einen Abschlag von 0,10.
2. Zum zweiten wurden innerhalb des Bebauungsplanes technische Planungen stark einschränkende Festsetzungen bezogen auf die Versickerung und Rückhaltung der Niederschlagswässer unternommen. Diese im Verhältnis zu einem „normalen“ Bebauungsplan stark reglementierenden ökologisch wirksamen Festsetzungen (Rückhaltung von Niederschlagswasser und damit verbundene Reduzierung von Hochwasserspitzen, Versickerung und damit verbundene Beibehaltung der Grundwasserneubildung) wirken auf die betroffenen Schutzgüter Wasser und Boden dahingehend, daß ein pauschaler Abschlag fachlich begründet ist. Zumal ohnehin der Eingriff in die Bodengenese in der Bilanzierung in Form eines zusätzlichen Bilanzwertes erfasst ist.
3. Und drittens wurden die Randeingrünungen M-2 und M 3, die mit Pflanzbindungen geregelt sind, als Minimierung des Eingriffes bewertet, sowie die dauerhafte Festsetzung der Pflege und Unterhaltung des Streuobst- Heckenbestandes in dem vorhandenen Lebensraumkomplex. (M-1)

Aus diesen Gründen wird ein genereller Gesamt-Abschlag um 0,15 unternommen, daraus ergibt sich ein Kompensationsfaktor für den Eingriff auf Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie 1) im oberen Wert auf 0,45.

- Für den Eingriff durch Überplanung der Grünwege im GE-Gebiet ergibt sich ein Wert für den Kompensationsfaktor von 0,45 (Kategorie I, Typ A).
- Für die Versiegelung der Ackerflächen durch den Ausbau zu Erschließungsstraßen und zum Industriegebiet ergibt sich somit ein Wert für den Kompensationsfaktor von 0,45 (Kategorie I, Typ A).
- Für die Versiegelung der Schotterwege durch den Ausbau zu Erschließungsstraßen ergibt sich ein Wert für den Kompensationsfaktor von 0,2 (Kategorie I, Typ A).



Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Gewerbepark Saaletal 3

- Für die umfangreichen Auffüllungen wird ein Faktor von 0,1, bezogen auf die Fläche der Abgrabungen (Böschungsoberkante) und Auffüllungen (Böschungsunterkante) unternommen. Es gilt, dass die Flächen über 3,00 m Auffüllung bilanziert werden. Die Bilanzierung des Eingriffes auf das Landschaftsbild wird im späteren unternommen.

**Flächennachweis Kompensationsbedarf (Eingriff)**

Nr.	Fläche	Eingriff	Fläche in ha	Komp.- Faktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Gesamt in m <sup>2</sup>
<b>A</b> Flächen geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild						
<i>Intensiv genutzte Flächen unterer Wert</i>						<b>0,0120</b>
6	Schotterweg zu GE Gebiet	Komplettverlust	0,0190	0,20	0,0038	
6	Schotterweg zu Erschließung	Komplettverlust	0,0410	0,20	0,0082	
<b>B</b> Flächen geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild						
<i>Intensiv genutzte Flächen oberer Wert</i>						<b>4,7835</b>
0	Acker zu GE-Gebiet	Komplettverlust	10,4900	0,45	4,7205	
0	Acker zu Erschließung	Komplettverlust	0,0220	0,45	0,0099	
3,4,7	Grünweg zu GE-Gebiet	Komplettverlust	0,1150	0,45	0,0518	
8	Grünweg zu Erschließung	Komplettverlust	0,0030	0,45	0,0014	
<b>C</b> Flächen mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild						
<b>D</b> Flächen mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild						
<b>E</b> Flächen hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild						
<i>Intensiv genutzte Flächen oberer Wert</i>						<b>0,0296</b>
5	Heckenbestand	Komplettverlust	0,0160	1,85	0,0296	
<b>F</b> Sonstige Eingriffe						
						<b>0,6890</b>
	Eingriff in den Bodenhaushalt	BA 1	6,8899	0,10	0,6890	
	(Auf-/ Abtrag > 3,00 m)	BA 2	1,2445	0,10	0,1245	
<b>Summe Kompensationsbedarf durch Eingriff</b>						<b>5,5141</b>

### 5.) Bewertung des Eingriffes auf das Landschaftsbild

Beiliegender Auszug aus der topografischen Karte im Maßstab 1 : 25.000 (siehe Anlage 1) soll die Vorgehensweise bei der Bewertung des Eingriffes auf das Landschaftsbild erörtern.

Dabei wird grundsätzlich die Methodik von Nohl/ Köppel übernommen, jedoch muss einschränkend hierzu gesagt werden, dass die Methodik von Nohl auf flächenbezogen größere und erheblichere Eingriffe in das Landschaftsbild auszielt. ( Fernmeldemasten, größere Eingriffsobjekte wie Hochregallager, ein Grenzwert bei Nohl ist z.B. die Höhe  $>/ < 50$  m)

Daher sind im Vergleich zu Nohl - um die Verhältnismäßigkeit zu wahren - andere Faktoren bei der Eingriffsbilanzierung zu verwenden.

Im weiteren muss, in Bezug auf das Bundesnaturschutzgesetz gesagt werden, dass ein Ausgleich des Eingriffes in das Landschaftsbild nur in geringem Umfang möglich ist, es kann hier nur von Ersatz- oder Kompensationsmaßnahmen gesprochen werden.

Zur abgewandelten Methodik nach Nohl im einzelnen:

- 1.) Die Erfassung des visuellen Eingriffes erfolgt nach visuellen Wirkzonen. Diese visuellen Wirkzonen, d.h. die Bereiche in denen der Eingriff visuell erfassbar sind, sind in die Radien von 200 m (Visuelle Wirkzone I), 1500 m (visuelle Wirkzone II) und 5000 m (visuelle Wirkzone III) eingestuft. Da innerhalb dieser Radien nicht alle Flächen aufgrund von Topografie, Bebauung und Sichtverschattung durch (z.B. Wälder, Feldgehölze) sichtbar sind, werden auf Grundlage einer topografischen Karte im M 1: 50.000 die tatsächlichen visuellen Eingriffsräume flächenmäßig erfasst. Die Fläche der Wirkzonen werden im Fortgang mit dem von NOHL erwähnten Wahrnehmungskoeffizienten multipliziert, um die Eingriffserheblichkeit zu erfassen. Entsprechend dem Modell von Nohl werden die genannten Faktoren aus den oben genannten Gründen für ein Industriegebiet jedoch erheblich reduziert. Nohl spricht in der Wirkzone I von Koeffizienten  $w$  zwischen 0,50 (bei ähnlichen Vorbelastungen) und 2 (Objekte über 50 m Höhe). Die Faktoren für die Ermittlung der Wirkzonen werden generell auf 50 % des von Nohl genannten Wertes reduziert. (siehe Berechnungstabelle unten)
- 2.) Nach der Erfassung der Eingriffsfläche wird der Eigenwert des Landschaftsraumes in Bezug auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. „Mit dem landschaftsästhetischen Eigenwert lässt sich somit verlässlich die Empfindlichkeit einer landschaftsästhetischen Raumeinheit gegen eingriffsbedingte Veränderungen erfassen.“ (NOHL; S.261) Diese zahlenbezogene Bewertung nach Nohl wird jedoch, der Klarheit willen, auf ein Modell analog der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, reduziertes 10-stufiges Bewertungsmodell eines „Erheblichkeitsfaktors“ reduziert. (siehe Nohl: „Retransformierung des landschaftsästhetischen Eigenwertes“)
- 3.) Nach der Bewertung und flächenmäßigen Erfassung des Eingriffes auf das Landschaftsbild wird der Kompensationsbedarf (nach Nohl mit Faktoren 0,1 bzw. 0,2) ermittelt.



Bebauungs- und Grünordnungsplan  
 Gewerbepark Saaletal 3

Die gesamte Berechnungsformel nach NOHL lautet:

Kompensationsbedarf =  
 Fläche x Eigenwert der Landschaft x B (Kompensationsfaktor) x Wahrnehmungsfaktor

**5.1.) Erfassung des Eingriffes nach visuellen Wirkzonen**

Die Umgrenzung der visuellen Wirkzonen wurde im beiliegenden Plan Bewertung Landschaftsbild dargestellt, eine Abgrenzung erfolgte nach einer Begehung im Januar 2007. Berücksichtigt in den Abgrenzungen wurden nur die Bereiche, wo das zukünftige Areal auch tatsächlich sichtbar ist (z.B. Ruine Trimbürg). Durch Bauwerke (z.B. Autobahndamm) eingeschränkt sichtbare Areale wurden in der Erfassung ausgegrenzt. Die Eingriffsfläche in der visuellen Wirkzone I beträgt 41,8 ha, die der visuellen Wirkzone II beträgt 395,6 ha und die Fläche der visuellen Wirkzone III 293 ha.

Die Wirkkoeffizienten (Wahrnehmungsfaktor) betragen (maßgebliche Faktoren im Fettdruck):

Wirkzone	Bereich	W <sub>A</sub>	W <sub>A</sub> (lt. Nohl)	W <sub>B</sub>	W <sub>B</sub> (lt. Nohl)	W <sub>C</sub>	W <sub>C</sub> (Lt. Nohl)
I	0-200 m	0,5	1,00	1,0	2,00	<b>0,25</b>	0,50
II	200-1500 m	0,25	0,5	0,5	1,00	<b>0,12</b>	0,25
III	1500-5000 m	0,1	0,20	0,20	0,40	<b>0,07</b>	0,15

- Wa = bei Eingriffsobjekten
- Wb = bei relevanten bzw. hohen Eingriffsobjekten
- Wc = bei Vorbelastungen des Raumes

Der direkte Baubereich selbst wird in diesem Falle nicht bewertet.

Im Wirkkreis vorhandene Vorbelastungen sind

- 1 die Gewerbegebiete Saaletal I und II
- 2 die Ortsbebauung Westheim
- 3 die Empfangsanlagen der Erdfunkstelle Fuchsstadt.
- 4 die Ortslage Langendorf,

um nur einige zu nennen.

Diese Vorbelastungen wurden bereits in die Erfassung in den Wirkkreis Wc erfasst. Dies gilt im übrigen auch für die Einstufung der Wirkzone III in die Kategorie, da die Vorbelastungen auch bei der visuellen Erfassung von den höheren Blickpunkten (Ofentaler Berg, Machtilshäuser Berg, Trimbürg usw.) bereits prägend für den Bereich sind. Diese Vorbelastungen des Teilraumes des Saaletals waren im übrigen ein Grund für die Ausweisung eines Industriegebietes an dieser Stelle.

Aufgrund des Anschlusses an ein vorhandenes Gewerbegebiet sowie der räumlich wirksamen Erdfunkstelle kann in diesem Fall von deutlichen Vorbelastungen des Raumes gesprochen werden. Daher ist entsprechend der Bewertungstabelle der Wirkkoeffizient w<sub>c</sub> zu verwenden.



**5.2.) Erfassung des Eigenwertes des Landschaftsraumes:**

Entsprechend Nohl und der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird folgendes vereinfachtes Schema für die Erfassung des landschaftsästhetischen Eigenwertes verwendet:

Wertstufe	Bewertungspunkte	Einstufungsbeispiele (s. Eingriffsregelung)
Gebiete geringer Bedeutung für das Landschaftsbild	0,1-0,3	Ebene ausgeräumte Ackerfluren Strukturarme Grünländer Landwirtschaftliches Gebiet mit geringen Strukturen
Gebiete mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild	0,4-0,7	Wirtschaftsstandorte mit einer Reihe von Kleinstrukturen, bewegter Topografie,
Gebiete hoher Bedeutung für das Landschaftsbild	0,8-1,0	Stark strukturierte Landschaftsabschnitte, historische Kulturlandschaften, Naturnahe Landschaftsabschnitte

Entsprechend dieser geänderten Wertigkeitsskala kann das Planungsgebiet wie folgt bewertet werden:

Das Saaletal zeichnet sich durch das ausgeprägte Talrelief (Kastental) mit steilen Hangkanten und breiter flacher Aue aus.

Durch die topographischen Eigenheiten des Raumes wird eine Übersichtlichkeit des Raumes ermöglicht, die in der Naherholung aber auch im touristischen Bereich von besonderer Bedeutung ist. Gleichzeitig sind vor allem die Bereiche um die Saale und an den Hängen mit ökologisch wertvollen Kleinstrukturen geprägt die bis in die Seitentäler hineinführen.

Der Bereich zwischen Westheim / Elfershausen und dem Ort Langendorf ist jedoch im gesamten Saaletal (ausgenommen die Region südlich von Bad Neustadt) der Bereich, der am stärksten anthropogen verändert wurde.

Dazu zählen:

- Durchschneidung des Talraumes durch die auf einem Damm /Brücken liegende BAB 7,
- Durchschneidung des Talraumes durch die Eisenbahnlinie Gemünden – Bad Kissingen, die ebenfalls direkt neben dem Baugebiet auf einem Damm liegt,
- Durchschneidung des Talraumes durch die Kreisstrasse KG 37,

Daher ist eine Einstufung des Eigenwertes des Raumes mit 0,4 Bewertungspunkten für den Raum zwischen Elfershausen – Fuchsstadt, Langendorf und Westheim sicherlich zutreffend.

### 5.3.) Festsetzung des Kompensationsfaktors und Ermittlung des Kompensationsbedarfes für den Eingriff in das Landschaftsbild

Folgende Faktoren der Planung führen zu einer Minimierung des Eingriffes auf das Landschaftsbild:

- Das Baugebiet wird im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet ausgewiesen.
- Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird über die Festsetzungen auf 10,00 m begrenzt, somit sind maximal inklusive der Aufschüttungen 15 m über Ur-Gelände als wirksamer Bereich vorhanden.

Der Kompensationsfaktor wird entsprechend des bereits oben gesagten, sowie analog NOHL auf den Mindestkompensationsfaktor von 0,1 festgesetzt.

**Kompensationsbedarf = Fläche x Eigenwertsfaktor der Landschaft x B (Kompensationsfaktor) x Wahrnehmungsfaktor x % Abschläge für weitere Minimierungen**

	Fläche in ha	* Eigenwertsfaktor	*Kompensations- faktor	* Wahr- nehmungsfaktor	Kompensations- bedarf
Standort		in Eingriffsregelung erfasst			
Wirkzone I	42	0,4	0,1	0,250	0,42
Wirkzone II	396	0,4	0,1	0,120	0,57
Wirkzone III	293	0,4	0,1	0,070	0,82
<b>Summe in ha</b>					<b>1,81</b>

Somit beträgt der Bedarf an Kompensationsflächen für das Landschaftsbild 1,81 ha.

Zusammengefasst ist folgende notwendige Kompensation zu unternehmen

Kompensationsbedarf für den Eingriff in den Naturhaushalt	5,541 ha
Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild	1,810 ha
<b>Gesamtbedarf</b>	<b>7,351 ha</b>

Dieser gesamte Kompensationsbedarf ist durch geeignete Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Baugebietes zu erfüllen.



## 6.) Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation des Eingriffes

Für die Bilanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gilt:

Bilanziert wird grundsätzlich nur die ökologische Verbesserung einer bestehenden ökologischen Einheit zu einer ökologisch „höherwertigen“ Einheit, wie z.B. die Verbesserung eines linearen Baches innerhalb von Ackerflächen zu einem naturnahen Bachabschnitt. Es wird nur der ökologische Wert der Verbesserung durch die Maßnahme bewertet, d.h. wenn eine Ersatzmaßnahme auf einer ökologisch geringwertigen Fläche stattfindet, wird die Maßnahme höher bilanziert, als möglicherweise dieselbe Ersatzmaßnahme auf einer an sich schon hochwertigen Fläche.

Die ökologische Wertstufe des Bestandes wird auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und der u.g. Matrix ermittelt.

Die ökologische Wertstufe der Planung wird ebenfalls an Hand der Matrix eingestuft. Die Benennung der einzelnen Wertstufen erfolgt nach den in Anlage 1 bezeichneten Typen ökologischer Strukturen, die der für die Bauleitplanung verbindlichen ‚Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ entsprechen. Entsprechend den Regelungen der Eingriffsregelung sind die in der Matrix genannten Kompensationsfaktoren:

- Für die mit dem ökologischen Wert I- Unten bezeichneten Flächen: 0,4, bzw. 0,3
- Für die mit dem ökologischen Wert I- Oben bezeichneten Flächen: 0,6, bzw. 0,5
- Für die mit dem ökologischen Wert II- Unten bezeichneten Flächen: 0,8, bis 0,6
- Für die mit dem ökologischen Wert III – Unten bezeichneten Flächen: 1,0 bis 2,0

Es wurde analog ein Abgleich der Wertfaktoren mit den in dem Arbeitspapier zum Bielefelder Modell genannten Wertfaktoren unternommen

Daraus ergibt sich ein Wertigkeitsschlüssel, der im folgenden für den GOP ‚Gewerbepark Saaletal III‘ angewendet wurde:

<b>Wertigkeitsschlüssel der ökologischen Einheiten – Planung</b>		
Art der ökolog. Einheit	Wertigkeit der Fläche	Ökologischer Wertfaktor Planung
Anlage und Pflege eines intensiven Grünstreifens	II-unten	0,5
Anlage und Pflege einer extensiven Wiese	II-unten	0,7
Anlage eines linearen temporär wasserführenden Wiesengrabens	II-unten	0,8
Halbtrockenrasenentwicklung	II-oben	1,2
Hochstaudenflur extensiv gepflegt (z.B. Pufferstreifen)	III	1,2
Anlage einer Streuobstwiese	III	1,3
Anlage eines temporär wasserführenden naturnah gestalteten Grabens	III	1,6
Anlage einer Regenrückhaltemulde mit naturnaher Ufergestaltung	III	1,7
Anlage und Unterhaltung einer standortgerechten Hecke	III	1,7
Anlage und Unterhaltung eines wechselfeuchten Fläche mit Flutmulden	III	2

Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Gewerbepark Saaletal 3

<b>Wertigkeitsschlüssel der ökologischen Einheiten - Bestand</b>		
Art der ökolog. Einheit	Wertigkeit der Fläche	Ökologischer Wertfaktor
Acker	I	0,3
Grünland, intensiv	I	0,6
Grünweg	I	0,6
naturferner Graben	II	0,8

Die durch Planzeichnung und Festsetzung vorgeschriebenen Baumpflanzungen werden (ausgenommen der Minimierungsmaßnahme 2) durch Blattflächenfaktoren (40 m<sup>2</sup> / Baum erster und zweiter Ordnung) bilanziert.



**6.1.) Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffs-Bebauungsplanes:**

Folgende Kompensationsflächen werden für den Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt durch Planzeichnung und Text festgesetzt:

Kompensationsmaßnahme 1:

Funktion: Eingrünung des Ortsrandes, Biotopvernetzung, Lebensraumentwicklung

- Ausbau des temporär wasserführenden Grabens. Naturnahe Gestaltung dieses Grabens durch unterschiedliche Breiten und Tiefen. Initialpflanzung und Entwicklung von bachbegleitenden Hochstauden. Dauerhafte Pflege in Form von 2-jähriger Mahd mit Abfuhr des Mähgutes
- Hecken- und Baumpflanzungen aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen 1. Ordnung. Um eine der Höhe der Gebäude angemessene Eingrünung zu erreichen werden hier Baumhecken mit einem Anteil von mindestens 30 % vorgesehen.
- Ansaat von Wiesenmischungen (RSM 8.1 Artenreiches Extensivgrünland) auf durch Andeckung von Oberboden in Höhe von max. 10 cm abgemagerte Standorte, Extensive Pflege durch einmalige Mahd / Jahr ab September / Oktober mit Abfuhr des Mähgutes

Für Hecken wird ein Grund-Kompensationswert von 1,7 angesetzt werden. Die zusätzlich zu pflanzenden Bäume (durch Planzeichnung festgesetzt) werden durch Blattflächenfaktoren bilanziert. Der Grund-Kompensationswert für extensive Wiesenflächen liegt bei 0,7. Der für temporär trockenfallende naturnahe Gräben bei 1,6.

Kompensationsmassnahme 1						
auf Fläche	Wertigkeit des Bestandes	Ökologischer Wertfaktor Bestand	Ökologischer Wertfaktor Planung	maßgebl. Faktor (Planung - Bestand)	Fläche	Kompensation
Hecke auf Acker	I-oben	0,3	1,7	1,4	890	1246
Hecke auf Grünweg	I-oben	0,6	1,7	1,1	55	60,5
Hecke auf Graben	I-oben	0,8	1,7	0,9	55	49,5
naturnaher temp. Gräben auf Acker	I-oben	0,3	1,6	1,3	70	91
naturnaher temp. Gräben auf Grünweg	I-oben	0,6	1,6	1	190	190
naturnaher Graben auf Graben	I-oben	0,8	1,6	0,8	112	89,6
Wiese auf Acker	I-oben	0,3	0,7	0,4	1349	539,6
Wiese auf Grünweg	I-oben	0,6	0,7	0,1	232	23,2
Wiese auf Graben	I-oben	0,8	0,7	-0,1	204	-20,4
Baumpflanzung (20 Stück à 40 m <sup>2</sup> )				1	800	800
<b>Summe der Kompensation</b>					<b>3157</b>	<b>3069</b>

Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Gewerbepark Saaletal 3

Kompensationsmaßnahme 2:

Funktion: Eingrünung des Ortsrandes, Biotopvernetzung, Lebensraumentwicklung

- Hecken- und Baumpflanzung aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen 1. Ordnung. Um eine der Höhe der Gebäude angemessene Eingrünung zu erreichen werden hier Baumhecken mit einem Anteil von mind. 30 % Baumanteil vorgesehen.
- Anlage eines temporär wasserführenden Grabens. Naturnahe Gestaltung dieses Grabens durch unterschiedliche Breiten und Tiefen. Initialpflanzung mit bachbegleitenden Hochstauden. Dauerhafte Pflege in Form von 2-jähriger Mahd mit Abfuhr des Mähgutes.
- Ansaat von Wiesenmischungen (RSM 8.1 Artenreiches Extensivgrünland) auf durch Andeckung von Oberboden in Höhe von max. 10 cm abgemagerte Standorte, Extensive Pflege durch einmalige Mahd / Jahr ab September / Oktober mit Abfuhr des Mähgutes

Für Hecken wird ein Grund-Kompensationswert von 1,7 angesetzt werden. Die zusätzlich zu pflanzenden Bäume (durch Planzeichnung festgesetzt) werden durch Blattflächenfaktoren bilanziert. Der Grund-Kompensationswert für extensive Wiesenflächen liegt bei 0,7. Der für temporär trockenfallende naturnahe Gräben bei 1,6.

Kompensationsmassnahme 2						
auf Fläche	Wertigkeit des Bestandes	Ökologischer Wertfaktor Bestand	Ökologischer Wertfaktor Planung	maßgebl. Faktor (Planung - Bestand)	Fläche	Kompensation
Hecke auf Acker	I-oben	0,3	1,7	1,4	1335	1869
Graben auf Grünweg	I-oben	0,6	1,6	1	7	7
Graben auf Acker	I-oben	0,3	1,6	1,3	540	702
Wiese auf Grünweg	I-oben	0,6	0,7	0,1	79	7,9
Wiese auf Acker	I-oben	0,3	0,7	0,4	4309	1723,6
Baumpflanzung (45 Stück à 40 m <sup>2</sup> )				1		1800
<b>Summe der Kompensation</b>					<b>6270</b>	<b>6109,5</b>

Kompensationsmaßnahme 3:

Funktion: Eingrünung des Ortsrandes, Biotopschaffung, Lebensraumvernetzung

- Umwandlung eines geplanten Regenrückhaltebeckens in eine naturnahe wechselfeuchte Fläche mit differenzierten Flach- und Steiluferbereichen, Hochstaudenfluren und Schilfpflanzungen. Ableitung des Wassers über eine bestehende Verrohrung in den südlich der Bahnlinie gelegenen Entwässerungsgraben. Extensive Pflege durch alternierende Mahd alle zwei Jahre ab Oktober ( Art 13 e BayNatSchG)
- Hecken- und Baumpflanzung zur Eingrünung des Ortsrandes aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern.
- Ansaat von Wiesenmischungen (RSM 8.1 Artenreiches Extensivgrünland) auf durch Andeckung von Oberboden in Höhe von max. 10 cm abgemagerte Standorte, Extensive Pflege durch einmalige Mahd / Jahr ab September / Oktober mit Abfuhr des Mähgutes



Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Gewerbepark Saaletal 3

Für Hecken wird ein Grund-Kompensationswert von 1,7 angesetzt werden. Die zusätzlich zu pflanzenden Bäume (durch Planzeichnung festgesetzt) werden durch Blattflächenfaktoren bilanziert. Der Grund-Kompensationswert für extensive Wiesenflächen liegt bei 0,7. Der für die Anlage eines naturnah ausgebildeten Regenrückhaltebeckens 1,2.

<b>Kompensationsmaßnahme 3</b>						
auf Fläche	Wertigkeit des Bestands	Ökolog. Wertfaktor Bestand	Ökolog. Wertfaktor Planung	maßgebl. Faktor (Planung - Bestand)	Fläche	Kompensation
Hecke auf Grünweg	I-oben	0,6	1,7	1,1	93	102,3
Hecke auf Acker	I-oben	0,3	1,7	1,4	1095	1.533
Dauerstau (für Löschwasser) auf Acker	I-oben	0,3	2,0	1,7	663	1.127
Feuchte Hochstaudenflur (Röhrichtähnlich) Berechnung auf einjähriges Niederschlagsereignis (184,00)	I-Mitte	0,3	1,3	1,0	765	765
Wie oben jedoch auf Grünweg	I-oben	0,6	1,2	0,6	180	108
Temporär feucht Hochstaudenflur (>einjähr. NS-ereignis) auf Acker	I-oben	0,3	1,2	0,9	2458	2.212
Abzüglich theoretischer Wert für technisches Rückhaltebecken						-800
Wiese auf Grünweg	I-oben	0,6	0,7	0,1	66	6,6
Wiese auf Acker	I-oben	0,3	0,7	0,4	1651	660,4
Baumpflanzung (17 Stück à 40 m <sup>2</sup> )			17 St.	40		680
<b>Summe der Kompensation</b>					<b>7.034</b>	<b>6.394</b>

Berechnung technisches Rückhaltebecken: Bedarf lt. Berechnung WWA für n = 0,1 (10-jähriges Regenereignis)= ca. 1.600 m<sup>3</sup>, bei Tiefe von 2,50 m gerundet 750 m<sup>2</sup> Abzug in Entwurfsfassung.

Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Gewerbepark Saaletal 3

Kompensationsmaßnahme 4:

Funktion: Eingrünung des Ortsrandes, Biotopvernetzung, Lebensraumentwicklung

- Hecken- und Baumpflanzung aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen 1. Ordnung. Um eine der Höhe der Gebäude angemessene Eingrünung zu erreichen werden hier Baumhecken mit einem Anteil von mind. 30 % Baumanteil vorgesehen.
- Anlage eines temporär wasserführenden Grabens. Naturnahe Gestaltung dieses Grabens durch unterschiedliche Breiten und Tiefen. Initialpflanzung mit bachbegleitenden Hochstauden. Dauerhafte Pflege in Form von 2-jähriger Mahd mit Abfuhr des Mähgutes.
- Ansaat von Wiesenmischungen (RSM 8.1 Artenreiches Extensivgrünland) auf durch Andeckung von Oberboden in Höhe von max. 10 cm abgemagerte Standorte, Extensive Pflege durch einmalige Mahd / Jahr ab September / Oktober mit Abfuhr des Mähgutes

Für Hecken wird ein Grund-Kompensationswert von 1,7 angesetzt werden. Die zusätzlich zu pflanzenden Bäume (durch Planzeichnung festgesetzt) werden durch Blattflächenfaktoren bilanziert. Der Grund-Kompensationswert für extensive Wiesenflächen liegt bei 0,7. Der für temporär trockenfallende naturnahe Gräben bei 1,6.

<b>Kompensationsmaßnahme 4</b>						
auf Fläche	Wertigkeit des Bestandes	Ökolog. Wertfaktor Bestand	Ökolog. Wertfaktor Planung	maßgeb. Faktor (Planung - Bestand)	Fläche	Kompensation
Graben auf Acker	I-oben	0,3	0,8	0,5	490	245
Hecke auf Acker	I-oben	0,3	1,7	1,4	1685	2359
Wiese auf Acker	I-oben	0,3	0,7	0,4	2725	1090
Baumpflanzung (43 Stück à 40 m <sup>2</sup> )			43 St.	40		1720
<b>Summe der Kompensation</b>					<b>4900</b>	<b>5414</b>

Kompensationsmaßnahme 5:

Funktion: Eingrünung des Ortsrandes

- Hecken- und Baumpflanzung aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen 1. Ordnung. Um eine der Höhe der Gebäude angemessene Eingrünung zu erreichen werden hier Baumhecken mit einem Anteil von mind. 30 % Baumanteil vorgesehen.
  - Ansaat von Wiesenmischungen (RSM 8.1 Artenreiches Extensivgrünland) auf durch Andeckung von Oberboden in Höhe von max. 10 cm abgemagerte Standorte, Extensive Pflege durch einmalige Mahd / Jahr ab September / Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
- Für Hecken wird ein Grund-Kompensationswert von 1,7 angesetzt werden. Die zusätzlich zu pflanzenden Bäume (durch Planzeichnung festgesetzt) werden durch Blattflächenfaktoren bilanziert. Der Grund-Kompensationswert für extensive Wiesenflächen liegt bei 0,7.



Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Gewerbepark Saaletal 3

<b>Kompensationsmaßnahme 5</b>						
auf Fläche	Wertigkeit des Bestandes	Ökolog. Wertfaktor Bestand	Ökolog. Wertfaktor Planung	maßgebl. Faktor (Planung - Bestand)	Fläche	Kompensation
Hecke auf Acker	I-oben	0,3	1,7	1,4	585	819
Hecke auf Grünweg	I-oben	0,6	1,7	1,1	200	220
Wiese auf Acker	I-oben	0,3	0,7	0,4	895	358
Wiese auf Grünweg	I-oben	0,6	0,7	0,1	750	75
Baumpflanzung (9 Stück à 40 m <sup>2</sup> )			9 St.	40		360
<b>Summe der Kompensation</b>					<b>2430</b>	<b>1832</b>

Kompensationsmaßnahme 6:

Funktion: Schaffung eines Pufferstreifens zwischen Bebauung und einer als Biotop kartierten Hecke, Biotopvernetzung, Lebensraumentwicklung

- Anlage einer ruderalen Hochstaudenflur von 10m Breite als Pufferstreifen zur vorhandenen Biotopfläche durch Ansaat mit entsprechenden autochtonen Saatgutmischungen, Abmagerung der Flächen durch Oberbodenabtrag, Pflege: einmalige Pflege / Jahr durch Mahd ab Oktober mit Mähgutabfuhr,
- Hecken- und Baumpflanzung aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen 1. Ordnung. Um eine der Höhe der Gebäude angemessene Eingrünung zu erreichen werden hier Baumhecken mit einem Anteil von mind. 30 % Baumanteil vorgesehen,
- Ansaat von Wiesenmischungen (RSM 8.1 Artenreiches Extensivgrünland) auf durch Andeckung von Oberboden in Höhe von max. 10 cm abgemagerte Standorte, Extensive Pflege durch einmalige Mahd / Jahr ab September / Oktober mit Abfuhr des Mähgutes,

Für Hecken wird ein Grund-Kompensationswert von 1,7 angesetzt werden. Die zusätzlich zu pflanzenden Bäume (durch Planzeichnung festgesetzt) werden durch Blattflächenfaktoren bilanziert. Der Grund-Kompensationswert für extensive Wiesenflächen liegt bei 0,7. Der Kompensationswert für Ruderalfluren auf abgemagerten Standorten ist 1,2.

<b>Kompensationsmaßnahme 6</b>						
auf Fläche	Wertigkeit des Bestandes	Ökologischer Wertfaktor Bestand	Ökologischer Wertfaktor Planung	maßgebl. Faktor (Planung - Bestand)	Fläche	Kompensation
Hecke auf Acker	I-oben	0,3	1,7	1,4	1120	1568
Ruderalflur auf Acker	I-oben	0,6	1,2	0,6	845	507
Ruderalflur auf Grünweg	I-oben	0,6	1,2	0,6	1875	1125
Wiese auf Acker	I-oben	0,3	0,7	0,4	712	284,8
Wiese auf Grünweg	I-oben	0,6	0,7	0,1	90	9
Baumpflanzung (43 Stück à 40 m <sup>2</sup> )			43 St	40		1720
<b>Summe der Kompensation</b>					<b>4642</b>	<b>5213,8</b>

**6.2. Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes innerhalb des Bebauungsplans  
 außerhalb des Eingriffs-Bebauungsplanes**

**Kompensationsmaßnahme 7 bis 10:**

Im planerischen und gedanklichen Zusammenhang mit dem vom Wasserwirtschaftsamt vorgesehenen Gewässerentwicklungsplan Saale werden außerhalb des Geltungsbereichs des Gewässerentwicklungsplanes Maßnahmen für die Verbesserung des Naturhaushaltes initiiert, die im funktionalen Kontext mit dem Gewässerentwicklungsplan stehen. Aus Gründen des Art. 61 BayWG sind Anpflanzungen im Hochwasserbereich der Fränkischen Saale nicht vorgesehen. Die Flächen liegen im Überschwemmungsbereich der Fränkischen Saale und sind schon bei 1-jährigen Hochwässern überflutet.  
 Funktionales Ziel ist die Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt durch Schaffung von standorttypischen Binsen- und Hochstaudenfluren mit periodischer Überschwemmung, somit die Sukzessions - Vorstufe der potenziell natürlichen Klimaxstufe Auwald.

**Kompensationsmaßnahme 7:**

Diese Fläche wurde als Kompensationsflächen im Bebauungsplanentwurf ‚Hochstein‘ festgesetzt. Da dieser Bebauungsplanentwurf in dieser Größenordnung in dem Sinne nicht zur Rechtskraft gelangen wird, können die in städtischer Hand befindlichen Flurstücke 2439 und 2509 für den Bebauungsplan ‚Gewerbepark Saaletal III‘ verwendet werden.

Flurstück 2439: Modellieren und Ausmulden von periodisch wechselfeuchten Stillgewässerbecken. Herstellen abgemagerter Standortqualitäten durch Oberbodenabtrag. Pflege der bisher intensiv bewirtschafteten, jedoch nicht gedüngten Wiesen mit Entwicklungsziel Nasswiese und Hochstaudenfluren in Übergängen zu Binsengesellschaften. Die Pflege wird als extensive Pflege mit einer Mahd im Dreijahresturnus festgesetzt, das Mähgut ist abzufahren. Ankommender Gehölzanflug soll partiell stehen gelassen werden, um eine Sukzession in Richtung Auwaldstrukturen zu fördern.

<b>Kompensationsmaßnahme 7</b>						
auf Fläche	Wertigkeit des Bestandes	Ökolog. Wertfaktor Bestand	Ökolog Wertfaktor Planung	maßgebl. Faktor (Planung - Bestand)	Fläche	Kompensation
Feuchtfäche auf Grünland	II-oben	0,6	2	1,4	4080	5712
<b>Summe der Kompensation</b>					<b>4080</b>	<b>5712</b>

**Kompensationsmaßnahme 8:**

Diese Fläche wurde als Kompensationsflächen im Bebauungsplanentwurf ‚Hochstein‘ festgesetzt. Da dieser Bebauungsplanentwurf in dieser Größenordnung in dem Sinne nicht zur Rechtskraft gelangen wird, können die in städtischer Hand befindlichen Flurstücke 2439 und 2509 für den Bebauungsplan ‚Gewerbepark Saaletal III‘ verwendet werden.

Flurstück 2509: Modellieren und Ausmulden von periodisch wechselfeuchten Stillgewässerbecken. Herstellen abgemagerter Standortqualitäten durch Oberbodenabtrag.



Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Gewerbepark Saaletal 3

Entwicklung einer Sukzessionsfläche als Verzahnung zum östlich anschließenden

Gehölzriegel. Pflege der bisher intensiv genutzten Wiesen mit Entwicklungsziel Extensivwiesen, Hochstauden- und Sukzessionsflächen.

Die Pflege wird als extensive Pflege mit einer Mahd im Dreijahresturnus festgesetzt, das Mähgut ist abzufahren

<b>Kompensationsmaßnahme 8</b>						
auf Fläche	Wertigkeit des Bestandes	Ökologischer Wertfaktor Bestand	Ökologischer Wertfaktor Planung	maßgeblicher Faktor (Planung - Bestand)	Fläche	Kompensation
Feuchtfäche auf- Grünland	I-oben	0,6	2	1,4	6010	8414
<b>Summe der Kompensation</b>					<b>6010</b>	<b>8414</b>

Kompensationsmaßnahme 9:

Flurstück 950 / Gemarkung Westheim: Modellieren und Ausmulden von periodisch wechselfeuchten Stillgewässerbecken. Herstellen abgemagerter Standortqualitäten durch Oberbodenabtrag. Pflege der bisher intensiv genutzten Wiesen mit Entwicklungsziel Extensivwiesen, Hochstauden- und Sukzessionsflächen.

Die Pflege wird als extensive Pflege mit einer Mahd im Dreijahresturnus festgesetzt, das Mähgut ist abzufahren. Ankommender Gehölzanflug soll partiell stehen gelassen werden, um eine Sukzession in Richtung Auwaldstrukturen zu fördern.

Diese Fläche hat einen direkten Anschluss an die Sukzessionsflächen lt. dem Gewässerentwicklungsplan Fränkische Saale.

<b>Kompensationsmaßnahme 9</b>						
auf Fläche	Wertigkeit des Bestandes	Ökolog. Wertfaktor Bestand	Ökolog. Wertfaktor Planung	maßgeblicher Faktor (Planung - Bestand)	Fläche	Kompensation
Feuchtfäche auf- Grünland	I-oben	0,6	2	1,4	3220	4508
<b>Summe der Kompensation</b>					<b>3220</b>	<b>4508</b>

Kompensationsmaßnahme 10:

Flurstück 957 / Gemarkung Westheim: Modellieren und Ausmulden von periodisch wechselfeuchten Stillgewässerbecken. Pflege der bisher intensiv genutzten Wiesen mit Entwicklungsziel Extensivwiesen, Hochstauden- und Sukzessionsflächen.

Da im südlichen Bereich der Teilfläche bereits durch die vorhandenen Weidengruppe das Entwicklungsziel vorhanden ist, wird nur die Teilfläche des Grundstücks auf dem eine landschaftspflegerische Entwicklung stattfindet bilanziert.

Die Pflege wird als extensive Pflege mit einer Mahd im Dreijahresturnus festgesetzt, das Mähgut ist abzufahren. Ankommender Gehölzanflug soll partiell stehen gelassen werden, um eine Sukzession in Richtung Auwaldstrukturen zu fördern.

Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Gewerbepark Saaletal 3

Diese Fläche hat einen direkten Anschluss an die Sukzessionsflächen lt. dem Gewässerentwicklungsplan Fränkische Saale.

<b>Kompensationsmaßnahme 10</b>						
auf Fläche	Wertigkeit des Bestandes	Ökolog. Wertfaktor Bestand	Ökolog. Wertfaktor Planung	maßgebl. Faktor (Planung - Bestand)	Fläche	Kompensation
Feuchtfäche auf- Grünland	l-oben	0,6	2	1,4	983	1376
<b>Summe der Kompensation</b>					<b>983</b>	<b>1376</b>

Kompensationsmaßnahme 11:

Flurstück 477 / Gemarkung Westheim: Das hängige Gelände südlich des Bebauungsplanes, jedoch in unmittelbarer Umgebung des Bebauungsplanes ist derzeit von der Stadt Hammelburg als Ackerfläche verpachtet. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes, jedoch spätestens im Herbst soll die Pacht aufgelöst werden, damit ist eine Verwendung als Kompensationsfläche möglich.

Festgesetzt wird die Anlage einer Streuobstwiese mit Pflanzung standortgerechter Obstsorten wie Äpfel (Gravensteiner, Jakob Fischer, u.a.), Birnen (Williams Christ o.ä.). Die Fläche unterhalb den Baumpflanzungen ist als extensiv bewirtschaftete Wiese mit einer einmaligen jährlichen Mahd festgesetzt.

<b>Kompensationsmaßnahme 11</b>						
auf Fläche	Wertigkeit des Bestandes	Ökolog. Wertfaktor Bestand	Ökolog. Wertfaktor Planung	maßgebl. Faktor (Planung - Bestand)	Fläche	Kompensation
Streuobstwiese auf Ackerfläche	l-oben	0,3	1,3	1,0	3584	3584
<b>Summe der Kompensation</b>					<b>3584</b>	<b>3584</b>

Diese Kompensationsflächen sind entsprechend § 19 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit Artikel 6a BayNatSchG und § 9 Abs. 1a BauGB im selben Naturraum wie der Eingriff. Somit werden ca. 86 % der erforderlichen Kompensationsflächen im Naturraum geschaffen.

Da innerhalb des Naturraumes Fränkisches Saaletal jedoch keine weiteren ökologisch sinnvollen bzw. nicht anders genutzten Flächen im Eigentum der Stadt Hammelburg sind, muss der noch verbleibende Fehlbedarf an Kompensation auf einer außerhalb des Landschaftsraumes gelegenen Fläche, die als Ökofläche bevorratet wurde erfüllt werden.



Kompensationsmaßnahme 12:

Flurstück 4572, Gemarkung Hammelburg:

Auf der innerhalb des Naturraumes Wern-Lauer Platte liegendem Flurstück, bestand bis zur Auflassung eine Ackerfläche (Scherbenacker). Diese Ackerfläche wird zu einer halbtrockenen, für die Magerstandorte oberhalb des Schlosses Saaleck typischen, extensiven Wiese umgewandelt. Innerhalb dieses extensiven Halbtrockenrasens sollen über die Ausgleichsplanung mithilfe von Hecken- und Baumpflanzungen sowie über die Schaffung von Lesesteinhaufen und Totholzlagerungen zusätzliche Lebensräume, die an die mesophile Benachbarung anknüpfen geschaffen werden.

Diese Fläche wurde vor mehreren Jahren aufgelassen, die Extensivierung und Umwandlung zu einem Halbtrockenrasen ist bereits im Gange. Die Fläche wurde in der Flächenplanung der Stadt Hammelburg als Fläche für das Ökokonto bereit gestellt, wobei die Maßnahmen jedoch erst bei einem konkreten Bedarf durchgeführt werden.

Funktion: Schaffung von mesophilen Lebensraumstandorten im Zusammenhang mit einem größeren Biotopverbundsystem, Biotopvernetzung, Lebensraumentwicklung

- Hecken- und Baumpflanzung aus mesophilen standortheimischen Sträuchern sowie Bäumen 2. Ordnung.
- Entwicklung von Halbtrockenrasen auf einem vorhandenen Scherbenacker durch extensivierte Pflege (Mahd mit Abfuhr des Mähgutes) ab Oktober alle zwei Jahre, alternativ Schafsbeweidung mit Ziegenzusatz zur Herde, ggfs. zusätzliche verbuschungseinschränkende Mahd ab Oktober.
- Anlage von Totholzhaufen zur verbesserten Kleinlebensraumschaffung
- Anlage von Lesesteinhaufen als Ruhe- und Brutquartier
- Die Wiesenflächen sind zur Vermeidung von Verbuschungen max. alle zwei bis drei Jahre zu mähen, mit Abfuhr des Mähgutes. Eine Schafsbeweidung wäre aus Gründen des Artenaustausches ideal für die Entwicklung der Fläche.

Kompensationsmassnahme 12						
auf Fläche	Wertigkeit des Bestandes	Ökologischer Wertfaktor Bestand	Ökologischer Wertfaktor Planung	maßgebl. Faktor (Planung - Bestand)	Fläche	Kompensation
Acker zu Halbtrockenrasen	I unten	0,5	1,2	0,7	22.802	15.961
Anlage standortheimischer Hecken	I- unten	0,5	1,7	1,2	1.235	1.482
Pflanzung standortheimischer Bäume 2. Ordnung			30	40		1.200
Anlage von Lesesteinhaufen						1.000
Anlage von Totholzhaufen						1.000
<b>Summe der Kompensation</b>					<b>24.037</b>	<b>20.643</b>

## 6. Zusammenfassung der Bilanzierung

### Flächennachweis zur Bilanzierung

Summe Kompensationsbedarf für den Eingriff in den Naturhaushalt	-5,514	ha
Summe Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild	-1,810	ha
<b>Summe Kompensationsbedarf</b>	<b>-7,324</b>	<b>ha</b>

<b>Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes</b>	Ausgleich Gesamt		Realfäche in ha
<b>Anlage folgender Biotoptypen:</b>			
K-1: Ausbau eines Entwässerungsgrabens sowie Anlage und Pflege von Hecken- und Baumpflanzungen	0,3069	ha	0,3157
K-2: Anlage eines Entwässerungsgrabens, sowie Anlage und Pflege von Hecken- und Baumpflanzungen	0,6109	ha	0,6270
K-3: Anlage einer Versickerungsmulde mit Hecken- und Baumpflanzungen	0,6394	ha	0,7034
K-4: Anlage eines Entwässerungsgrabens, sowie Anlage und Pflege von Hecken- und Baumpflanzungen	0,5414	ha	0,4900
K-5: Anlage einer Wiese mit Hecken- und Baumpflanzungen	0,1832	ha	0,2430
K-6: Entwicklung einer Ruderalflur, sowie Anlage und Pflege von Hecken- und Baumpflanzungen	0,5213	ha	0,4642
<b>Kompensation für den Eingriff</b>	<b>2,8031</b>	<b>ha</b>	<b>2,8433</b>

<b>Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes</b>	Ausgleich Gesamt		
<b>Anlage folgender Biotoptypen:</b>			
K-7: Flurstücknummer 2439	0,5712	ha	0,4080
K-8: Flurstücknummer 2509	0,8414	ha	0,8414
K-9: Flurstücknummer 950	0,4508	ha	0,3220
K-10: Flurstücknummer 957	0,1376	ha	0,0983
K-11: Flurstücknummer 477	0,3584	ha	0,3584
K-12: Flurstücknummer 4572 Teilfläche, Gemarkung Hammelburg	2,064	ha	2,4037
<b>Kompensation für den Eingriff</b>	<b>4,4234</b>	<b>ha</b>	<b>4,4318</b>

<b>Ist – Kompensation</b>	<b>7,2265</b>	<b>ha</b>
<b>Soll-Kompensation</b>	<b>-7,1890</b>	<b>ha</b>
<b>Überschuß</b>	<b>+ 0,0375</b>	<b>ha</b>

Der Eingriff ist somit ausgeglichen.



#### D – Prüfung der Umweltauswirkungen nach § 2 Absatz 4 BauGB

Gemäß § 2 Absatz 4 in Verbindung mit § 2a BauGB liegt der Begründung als gesonderter Teil des Verfahrens eine Prüfung der Eingriffsrelevanz in Form eines Umweltberichtes bei.

Der Umweltbericht beschreibt die möglichen und im momentanen Kenntnisstand vorhersehbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- Mensch
- Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume
- Wasser
- Boden
- Luft und Klima
- Landschaft und Landschaftsbild
- Sachgüter und kulturelles Erbe - Bestand und Prognose

unter Berücksichtigung der im Verfahren festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und stellt eine Entscheidungshilfe für die Abwägung innerhalb des Verfahrens dar.

Das zusammenfassende Ergebnis des Umweltberichtes ist:

Das Vorhaben der Ausweisung von Ackerflächen zu einem Industriegebiet nordöstlich des Ortsteiles Westheim wurde durch den vorliegenden Umweltbericht in seinen Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter bewertet.

Die Auswirkungen im Bereich der Schutzgüter

- Pflanzen, Tiere und Lebensräume,
- Wasserhaushalt,
- Boden
- und Landschaftsbild

werden durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanung ausgeglichen. Bleibende Beeinträchtigungen, die jedoch an anderer Stelle und auf andere Weise kompensiert werden, sind nur im Bereich der Schutzgüter Boden (Bodengenese) sowie Boden und Wasser (Versiegelung) und in einem zeitlich begrenzten Rahmen dem Landschaftsbild vorhanden.

Die weiteren Schutzgüter (Mensch, Klima, Kulturgut) sind nur gering bis gar nicht betroffen.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiet „Bayer. Rhön“) sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Somit kann, unter Berücksichtigung der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen, keine erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter festgestellt werden, die nicht kompensiert wurden.

**E      Verfahrensvermerke**

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Stadtrat der Stadt Hammelburg am 18.9.2000 gefasst.

Der Billigungsbeschluss der Planung wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Hammelburg

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7 am 07.04.2007 sowie durch Aushang vom 10.04.2007 bis zum 10.05.2007.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt mit Versand der Planungsunterlagen am 15.4.2007 bis zur Frist zur Abgabe der Stellungnahmen von einem Monat bis zum 16.05.2007.

Die Abwägung der vorgebrachten Hinweise und Einwendungen sowie vorgebrachter Anregungen erfolgte in der Stadtratssitzung vom 18.06.2007

Der Planentwurf in der Fassung vom 17.6.2007 wurde in der Sitzung vom 18.6.2007 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.07.2007 bis zum 10.08.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte durch Aushang und im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Hammelburg vom 06.07.2007

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Gewerbepark Saaletal III“ wurde vom Stadtrat der Stadt Hammelburg in der Sitzung vom 17.09.2007 als Satzung beschlossen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 rechtsverbindlich in Kraft.

Hammelburg, den .....  
Stadt Hammelburg