

Gemeinde: Wiesenbronn
Kreis: Kitzingen

Anlage 2
14.07.2026



Bebauungsplan „Am Wiesbach“ mit integriertem Grünordnungsplan

Entwurf

Begründung zur Grünordnung

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Wie23-0002

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	17
4. Vermeidung von Beeinträchtigungen	18
5. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors	21
6. Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzepte sowie Ermittlung des Ausgleichsumfangs und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen	23
6.1 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches	28
6.2 Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches	29
7. Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen	35
8. Darstellung oder Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich; ggf. mit Zuordnung	35
9. Umsetzung und rechtliche Sicherung	36
10. Meldung zur Erfassung im Ökoflächenkataster / Überwachung	36
11. Zusammenfassung	37
Abbildungsverzeichnis	38
Anlage	39

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 „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, ist anzuwenden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, auch im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB) sowie bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (§12 BauGB).

Er findet ebenfalls Anwendung bei der Aufstellung von Einbeziehungssatzungen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) sowie Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB), wenn die Größe der Grundfläche 20.000 m² überschreitet.

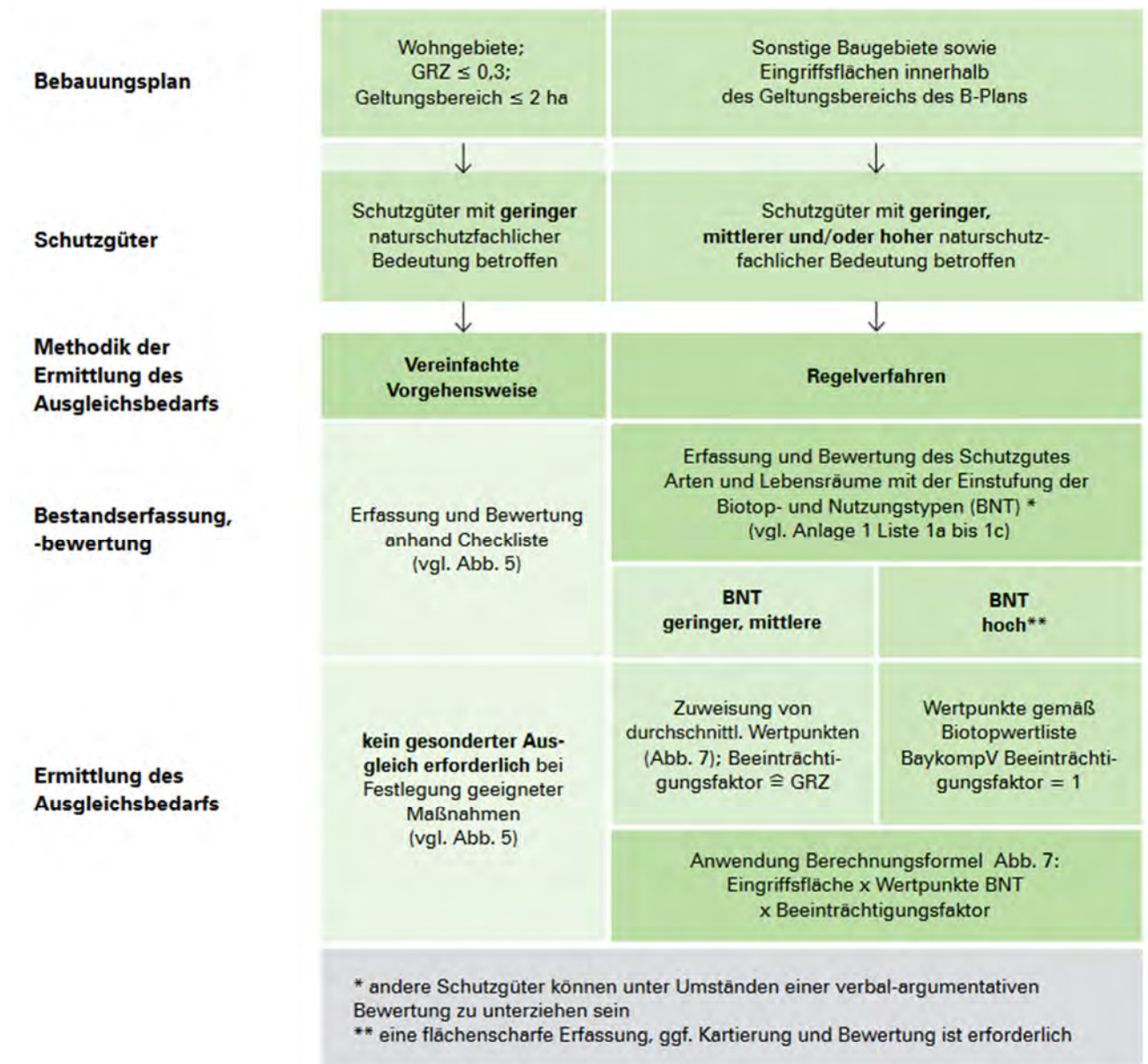


Abbildung 1: Prüfschema zur Vorgehensweise der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB (2021)

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)	x	
1.	Vorhabenstyp	ja	nein
1.1	Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.		x
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: <i>Gewerbegebiet</i>		x
1.3	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.		x
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.	x	
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: <i>vgl. grünordnerische und artenschutzrechtl. Maßnahmen</i>	x	
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: <i>Effiziente interne Verkehrserschließung</i>	x	
4.	Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.		x
4.2	Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	x	
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: <i>In den Grünflächen kann das Wasser versickern</i>	x	

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). <i>Ortsrandeingrünung</i> Art der Maßnahmen	✗	☐



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

Abbildung 2: Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB (2021)

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 Bebauungsplanes „Am Wiesbach“ hat die Gemeinde Wiesenbronn die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um den an die Gemeinde herangetragenen Bedarf an gewerblichen Bauflächen durch bereits ortsansässige Betriebe zu gewährleisten.

Für den Bereich der Bebauungsaufstellung liegt bereits eine größere Zahl von Bauinteressenten mit konkreten Planungs- und Entwicklungsvorstellungen vor, sodass die überwiegenden gewerblichen Flächen bereits verbindlich durch die Gemeinde zugesagt sind. Gleichzeitig ist ein Teilbereich des Bebauungsplanes für die Erstellung eines gemeindlichen Bauhofes vorgesehen. Somit ist der überwiegende Teil der im Bebauungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen bereits konkret vergeben bzw. zugesagt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiesenbronn ist die überplante Fläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das geplante Gewerbegebiet liegt in einem nahezu ebenen Geländebereich und wird südwestlich durch die Kreisstraße KT 11 und im weiteren Verlauf durch bestehende Gewerbestrukturen begrenzt. In südöstlicher Richtung begrenzt ein Wirtschaftsweg den Planungsbereich. Hieran schließen sich südlich ein bestehender Gewerbebetrieb, sowie Kleingartenstrukturen an.

Nordöstlich wird der Planungsbereich durch die Kläranlage der Gemeinde Wiesenbronn begrenzt.

In Richtung Nordwesten wird die Grenze des Planungsbereiches durch einen bestehenden wasserführenden Graben definiert. Im Anschluss daran liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Biotope oder sonstigen Schutzgebiete bekannt.

Das geplante Baugebiet „Am Wiesbach“ wird über die Anbindung an die Kreisstraße KT 11 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Durch die Kombination der Anbindung des zukünftigen Gewerbegebietes mit der Anbindung des bestehenden Gewerbegebietes „Spülsee“ entsteht hier ein regelkonformer Verkehrsknoten.

Das Baugebiet wird als beschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Nutzung entspricht den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes in Form der 3. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wiesenbronn.

Datenabfrage BayernAtlas – (Biotopkartierung Bayern, Denkmal-Daten (BLfD), Regionalplanung Bayern, Schutzgebiete des Naturschutzes, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete).

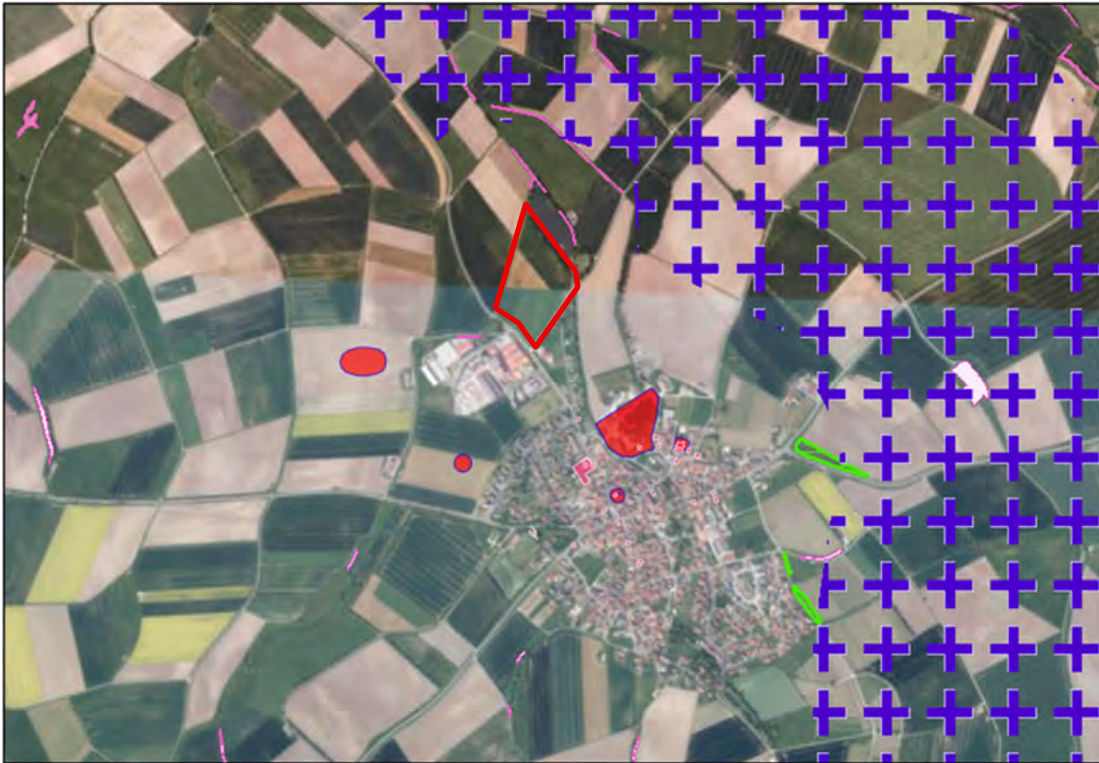


Abbildung 3: Datenabfrage BayernAtlas, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung (2024), Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de, abgerufen am 21.10.2024.

- Legende:**
- Kreuz blau: Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze*
 - Schraffur hellgrün: Ökoflächenkataster (Ausgleich/Ersatz)*
 - Fläche pink: Biotopkartierung Flachland*
 - Fläche rot mit blauer Linie: Bodendenkmal*
 - Fläche pink mit weißer Linie: Baudenkmal*
 - Fläche mit roter Linie: Geltungsbereich*

FNP/Landschaftsplan

- Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiesenbronn ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Gemeinde Wiesenbronn hat keinen Landschaftsplan.

BayernAtlas¹

- Im bzw. in der Nähe des Plangebietes befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler, die von dem Vorhaben betroffen sind.

¹ Datenabfrage am 21.10.2024

- Es führen keine Freizeitwege durch oder in der Nähe des Plangebietes vorbei.
- Bodenschätzung: LT5V 48/48
 - Ackerland, schwerer Lehm, Zustandsstufe 5
- Tatsächliche Nutzung: Ackerland und Grünland; Wege/ Straßen
- Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25):
 - Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän; Lehm oder Sand, z. T. kiesig.
 - Myophorienschichten; Ton-/Mergelstein, dunkelrot, rotbraun, grün, grüngrau; mit Dolomit(mergel)steinbänken, grau; mit Quarzbreccien, grau, knollig-knauerig; mit Gipsstein, weißgrau sowie Residualbildungen, gelbgrau, grusig; basal lokal mit Grundgipsschichten.
- Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25):
 - Bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen; Ton bis Schluff, teils mit Torf, Sand oder Kies: Auenlehm/-mergel, Kolluvien, polygenetische Talfüllungen, jüngere Hochflutablagerungen und Flussmergel, Hang- und Schwemmlehm.
 - Veränderlich feste Gesteine mit ausgeprägt wasserlöslichen Gesteinen, teils mit Festgesteinen; Ton-/Schluffstein, Mergelstein, mit Einlagerungen von Gips, Anhydrit oder Steinsalz, teils auch Kalk- oder Sandstein
- Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000:
 - 443a: Fast ausschließlich Pararendzina und kalkhaltiger Pelosol aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Mergelstein, selten Dolomitstein), gering verbreitet mit flacher Deckschicht aus (Carbonat-)Schluff bis Lehm (2024)
 - 442b: Fast ausschließlich Regosol und Pelosol aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein), gering verbreitet mit Deckschicht aus Schluff bis Lehm, verbreitet carbonathaltig im Untergrund

FINWeb²

- Wiesenbrüterkulisse: keine
- Feldvogelkulisse: Grauammer (umgebende Flächen)

Gebiets-Nr.	6227-7002
Gebietsname	Grauammer-Feldvogelkulisse zwischen Großlangheim, Kleinlangheim und Wiesenbronn
Gebietstyp	Feldvogelkulisse
Größe (ha)	1547
Entfernung (km)	0,1 nördlich

² Datenabfrage am 10.11.2025

- Bayernnetz Naturprojekte: Sandverbund zwischen Main und Steigerwald; Feuchtlebensräume im Steigerwaldvorland und mittleren Maintal
- Potenzielle natürliche Vegetation: Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald
- Vorkommensgebiete gebietseigene Gehölze: 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken
- Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut: 11, Südwestdeutsches Bergland
- Naturräumliche Gliederung: kontinental, Südwestliche Mittelgebirge / Stufenland, Mainfränkische Platten, Steigerwaldvorland

Arten- und Biotopschutzprogramm

- Innerhalb des Plangebietes liegen keine bedeutsamen ABSP-Flächen.

Artenschutzkartierung

- Innerhalb des Plangebietes sind keine Funde dargestellt.
- In der Nähe des Plangebietes (Umkreis 1km) sind folgende saP-relevante Arten kartiert:

	Artname (dt.)	Artname (lat.)	Anzahl	letzter Fund
Säugetiere:	Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	1	2022
	Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	1	2021
	Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	2	1990
	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	7	2022
Kriechtiere:	Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	2	2003
Vögel:	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	4	2016
	Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	50	2016
	Grauammer	<i>Emberiza calandra</i>	20	2019
	Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	2	2016
	Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	3	2016
	Schaftstelze	<i>Motacilla flava</i>	21	2016
	Wachtel	<i>Coturnix coturnix</i>	3	2016

Biotopkartierung

- Im Plangebiet sind keine Biotope kartiert.
- Folgendes Biotop befindet sich in der Nähe des Plangebiets:

Gebiets-Nr.	6227-1095
Gebietsname	Schilfröhrichtsäume zwischen Kleinlangheim und Wiesenbronn
Gebietstyp	Biotopkartierung (Flachland)
Größe (ha)	0,93
Entfernung (km)	0,1 nördlich
Biogeografische Region (K)	kontinental (mitteleuropäisch)
Hauptnaturraum (D56)	Steigerwaldvorland

Weitere Informationen zur Datenabfrage sind dem beigefügten Abfragebogen zu entnehmen.

Bestimmung des Ausgangszustandes:

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

Biotop-/Nutzungstyp	Grundwert [WP]		Nutzung
Innerhalb des Geltungsbereiches			
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	gering	2	Anbau von Getreide
G11 Intensivgrünland (genutzt)	gering	3	Überwiegend Anbau von Luzerne als Viehfutter
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren	gering	4	In den Randbereichen der landwirtschaftlichen Flächen
V11 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt	keine	0	Kreisstraße KT 11 im Süden des Geltungsbereiches
V3 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt	gering	1	Kleiner Abschnitt im Süden des Geltungsbereiches
V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	gering	3	Straßenbegleitgrün im Süden des Geltungsbereiches
Direkt angrenzend zum Geltungsbereich			
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	gering	2	Anbau von diversen Feldfrüchten
B31 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	mittel	9	Nördliche Baumreihe zwischen Acker und Kläranlage
F211 Gräben, naturfern	gering	5	Zufluss zum Wiesbach
V11 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt	keine	0	Kreisstraße KT 11 im Süden des Geltungsbereiches
V31 Rad-, Fuß- und Wirtschaftswege, versiegelt	keine	0	Wirtschaftsweg



Abbildung 4: Luftbild des Geltungsbereichs und Darstellung der Biotopnutzungstypen, © Bayerische Vermessungsverwaltung (2026), Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de, abgerufen und bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH, 06.05.2026

Vorbelastungen – auch absehbarer:

- Intensive Landwirtschaft
- Angrenzende Kreisstraße KT 11
- Angrenzendes Gewerbegebiet
- Kleingartenparzellen
- Sonstiges
 - Jahresmitteltemperatur 10 – 12 °C³
 - Mittlere jährliche Niederschlagssummen 600 – 800 mm⁴

„Die für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung relevanten Schutzgüter ergeben sich aus den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgütern **Tiere und Pflanzen**, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima- und dem Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt.“⁵

³ BayKis, Jahresmitteltemperatur, Abfrage vom 21.10.2024

⁴ BayKis, Mittlere jährliche Niederschlagssummen, Abfrage vom 21.10.2024

⁵ „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfa-den“, StMB (Dezember 2021)

„Die Bedeutung des jeweiligen Schutzguts lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering, mittel und hoch einteilen.“⁵

Die Bewertung folgender Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ:

- **Fläche**

Die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebietes muss zur Errichtung des Gewerbegebietes aufgegeben werden, d.h. die Flächen werden der Landwirtschaft dauerhaft entzogen. Im Jahr 2022 waren 8 ha Industrie- und Gewerbefläche in Wiesenbronn ausgewiesen, d.h. 0,8 %. Die landwirtschaftliche Fläche hat einen Anteil von 67,5 %, 713 ha⁶. 4,26 ha Gewerbegebietsfläche soll im Zuge der Bebauungsplanaufstellung „Am Wiesbach“ neu ausgewiesen werden. Somit erreicht der Anteil der Industrie- und Gewerbefläche in Wiesenbronn (mit den innerhalb des Plangebietes gelegenen Ausgleichs- und Grünflächen, Straßenflächen...) 1,16 % der Gesamtfläche. Der Eingriff mit einem Verlust von 0,6 % landwirtschaftlicher Fläche ist daher insgesamt als **mittel** zu bewerten.

- **Boden**

Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage von Menschen, Tieren 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 als sehr gering bis gering einzustufen. Die natürliche Ertragsfähigkeit des vorliegenden Bodens ist als sehr gering bis gering einzustufen. Das Rückhaltevermögen für Schwermetalle des anstehenden Bodens ist als hoch zu bewerten und das Retentionsvermögen ist als mittel bis gering einzustufen⁷.

Bewertung / Bedeutung:

Die Ackerflächen und unkultivierten Flächen sind bisher komplett unversiegelt, daher stellt die vorgesehene Versiegelung einen Verlust an natürlichen Bodenfunktionen dar. Es werden daher geeignete Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die dazu beitragen die negativen Auswirkungen durch die Zerstörung und Einschränkung der Bodenfunktion zu vermeiden und minimieren. Ein Ausgleich durch Entsiegelung an anderer Stelle ist nicht möglich. Die Bedeutung des Bodens in Summe ist im Geltungsbereich als **gering bis 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

⁶ Statistik kommunal 2022 Wiesenbronn, S.13

⁷ Das Schutzgut Boden in der Planung, Bay. Geol. Landesamt und LfU, 2003

Niederschlagsversickerung über die belebte Bodenoberfläche und somit die Filterungsrate und Grundwasserneubildung.

Oberflächenwasser:

Kein permanent wasserführendes Gewässer im Planungsgebiet vorhanden.

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 Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Durch Versiegelung und Verdichtung wird die Grundwasserneubildung in diesem Bereich beeinträchtigt. Durch die Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in ein Regenrückhaltebecken wird das Wasser weitgehend wieder dem natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung und Versickerung zugeführt. Auch vor dem Hintergrund, dass das Retentionsvermögen des Bodens hier eine mittlere bis geringe Leistungsfähigkeit aufweist, 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 600-800 mm⁸, die mittlere Temperatur liegt bei ca. 10-12 °C⁹.

Bewertung / Bedeutung:

Als Ackerfläche übernimmt die Fläche nur eine kühlende Funktion in geringem Maße. Ein Verlust an dauerhaft kühlenden Vegetationsflächen im geplanten Gewerbegebiet oder der Verlust eines Kaltluftentstehungsgebiets ist jedoch nicht zu erwarten. Allerdings verläuft durch das Baugebiet eine Kaltlufttrajektorie, sodass die Schaffung eines neuen Gewerbegebiets zu kleinklimatischen Veränderungen führen kann. Um diese Auswirkungen zu minimieren, sollen entsprechende grünordnerische Festsetzungen sowie die Vorgabe einer offenen Bauweise im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Aufgrund der natürlichen Ausstattung sowie der Lage und Größe des Gebiets ist insgesamt mit einer **mittleren** Beeinträchtigung des Schutzguts zu rechnen.

⁸ BayKIS, Mittlere jährliche Niederschlagssumme, Datenstand 2019, aufgerufen am 21.10.2024

⁹ BayKIS, Jahresmitteltemperatur, Datenstand 2019, aufgerufen am 21.10.2024

- **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 Biototypen. Beurteilt werden unter anderem Vielfalt, Schönheit, Eigenart und Seltenheit der Landschaft.

Bewertung / Bedeutung:

Die landschaftliche Gestaltung der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche innerhalb des Plangebietes ist nicht herausragend – gemäß Schutzgutkarte des LfU ist sie überwiegend gering (Wert 2 von 5). Auch befindet sich das Plangebiet in keiner exponierten Lage. Es sind Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung eingearbeitet, sodass sich die Gebäude in die Landschaft aufgrund ihrer Größe und weiterer Merkmale in das Gesamtbild einfügen. Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist in der Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, als **gering** zu werten.

- **Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt ist innerhalb des Plangebietes unterschiedlich ausgeprägt. Innerhalb der Ackerflächen ist die biologische Vielfalt als gering¹⁰ (Wert 2 von 5) einzustufen. In den angrenzenden Bereichen entlang der westlichen und nördlichen Grenzen ist hingegen eine mittlerer biologische Vielfalt zu erwarten. Allerdings erfolgt im Rahmen der Planung kein direkter Eingriff in diese Bereiche. Insgesamt wird die Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes und unter Berücksichtigung des Erhalts des angrenzenden Habitats für das gesamte Plangebiet als **gering** eingeschätzt.

- **Wirkungsgefüge**

Die Schutzgutkarte des LfU zeigt im Geltungsbereich eine überwiegend geringe Bedeutung (Wert 2 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 die entsprechenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, umgesetzt werden.

Somit sind negative Wechselwirkungen unter den Belangen des Umweltschutzes auszuschließen.

Durch das Vorhaben sind keine Schutzgüter mit hoher Bedeutung betroffen (nach §30 / Art23 geschützt).

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

¹⁰ LfU, Schutzgutkarte Arten und Lebensräume Unterfranken, 2016

„Reicht die Bedeutung eines BNT 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.“¹¹

- Stärke des Eingriffs: GRZ = 0,8
Gewerbegebiet: hoch
- Dauer des Eingriffs: permanent
- Reichweite der Wirkungen: Im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzende Flächen
- Betroffenheit der zu berechnenden 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 Gewerbegebiet hier auf 0,8 festgesetzt ist.

¹¹ „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfa-
den“, StMB (Dezember 2021)

4. Vermeidung von Beeinträchtigungen

„Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen so weit 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.“¹²

Liste der im Bauleitplan vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen:

B Textliche Festsetzungen

- Versiegelung von Betriebsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
 - Oberflächen von Bereichen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. deren Lagerflächen sind so zu gestalten, dass eine Versickerung von auslaufenden Stoffen oder Tropfrückständen ausgeschlossen werden kann.
 - Ebenso ist sicherzustellen, dass entsprechend kontaminiertes Oberflächenwasser nicht ungereinigt dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.
 - Gleiches gilt für Flächen, auf denen ein regelmäßiger LKW-Verkehr anzunehmen ist.
- Böschungen und Geländeänderungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB)
 - Auffüllungen über das bestehende oder festgesetzte Gelände hinaus sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
 - Böschungen dürfen nicht steiler als in einem Neigungsverhältnis von 1:2 angelegt werden.
 - Zu öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen ist grundsätzlich ein Abstand von mindestens 1,00 m zum Böschungsfuß einzuhalten, soweit keine der gemäß der zeichnerischen Festsetzungen A 6.4. hierfür ausdrücklich festgesetzten Bereiche betroffen sind.
 - Stützmauern, Mauerscheiben oder ähnliche Abstützeinrichtungen mit einer Höhe von mehr als 0,75 m sind entlang von Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen mindestens 2,00 m vom Rand dieser Verkehrsfläche abzurücken.
 - Stützmauern zu angrenzenden gewerblichen Grundstücken dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- Lichtverschmutzung / Ausrichtung der Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Es ist eine bedarfsgerechte sowie umwelt-, arten- und insektenfreundliche Beleuchtung zu installieren. Die Lampengehäuse müssen daher nach oben und an den Seiten geschlossen sein.

¹² „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfa-den“, StMB (Dezember 2021)

- Sie dürfen sich nur bis max. 60°C aufheizen.
- Der Abstrahlwinkel ist innerhalb des Grundstückes nach unten zu richten. Eine Abweichung des Strahlwinkels zur Senkrechten ist bis maximal 50° zulässig.
- Die zu verwendenden Leuchtmittel müssen eine warmweiße Farbtemperatur und geringe Ultraviolett- und Blauanteile aufweisen. Geeignet ist z.B. die Lichtfarbe Amber (1.800 K). Die Höhe des Lichtmastes ist auf maximal 3 m zu beschränken.
- Fest installierte oder mobile Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt oder aufgebaut werden, dass eine Blendwirkung auf angrenzende Grundstücke oder die Kreisstraße KT 11 unterbleibt.
- Im Zeitraum von 23:00 Uhr bis 06:00 Uhr ist eine dauerhafte Ausleuchtung des Grundstückes zu unterlassen. Eine Außenbeleuchtung in diesem Zeitraum ist nur noch anlassbedingt, z.B. bei einer Warenanlieferung, zulässig.

D Artenschutz

- Baufeldbeschränkung
 - Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken.
 - Das Baufeld, inkl. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen bleibt auf die Eingriffsfläche beschränkt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von Flächen außerhalb des Plangebietes ist zu vermeiden.
- Bauliche Vermeidungsmaßnahmen
 - Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig.
- Ausgleichsflächen
 - Festgesetzte Ausgleichsflächen sind von baulichen Anlagen, Lagernutzungen und Versiegelungen freizuhalten und wenn nötig gegen Beeinträchtigungen zu schützen.
- Vermeidungsmaßnahmen Vögel
 - Vor Abschieben des Oberbodens muss sichergestellt sein, dass keine aktuellen Bruten bodenbrütender Vogelarten auf der Fläche vorhanden sind.
 - Das Entfernen der vorhandenen Vegetation sowie ein Entfernen des Oberbodens ist zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel zulässig. Eine Schwarzbrache ist zeitnah zum Baubeginn herzustellen und bis Baubeginn zu erhalten.
 - Für das Entfernen der Vegetation oder der Entfernung des Oberbodens zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich, die eine Belegung durch brütende Vogelarten ausschließt.
- Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse
 - Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig.
 - Entfernung oder Eingriff in Gehölze ist untersagt.
 - Die Gehölze sind nach den Regeln der Technik vor Einflüssen zu schützen.

F Hinweise

- Entwässerungsplanung
 - Die Entwässerungsplanungen der Privatgrundstücke sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Gemeinde Wiesenbronn zur Prüfung zu übergeben, um so die Einhaltung der entwässerungstechnischen Vorgaben überwachen zu können.
- Löschwasserversorgung
 - Bei einer Ansiedlung eines Betriebes mit einer höheren Brandgefahrenklasse kann die Notwendigkeit einer Bereitstellung von zusätzlichem Löschwasser in Form eines Löschwasserbehälters erforderlich werden. Dies ist dann durch den jeweiligen Betrieb sicherzustellen.
- Schmutzwasserableitung
 - Betriebe die in Spitzenzeiten einen höheren Schmutzwasserausstoß als 3600 l / h, bezogen auf einen Hektar Grundstücksfläche, besitzen, müssen eine entsprechende Rückhaltung des Schmutzwasserausstoßes vorsehen. In solchen Fällen ist eine Einzelfallprüfung im Rahmen der Baugenehmigung erforderlich.
- Oberflächenwasserbehandlung / Gestaltung der Retentions- und Rückhalteräume
 - Die Retentions- und Rückhalteräume gemäß Bebauungsplan sind mit unterschiedlichen Breiten und Tiefen anzulegen und untereinander zu verbinden.
 - Sämtliche Muldenverläufe sind durch unterschiedliche Böschungsneigungen naturnah auszubauen.
 - Die geplanten Rückhalteräume sind im Rahmen der Erschließungsplanung und dem Wasserrechtsverfahren nachzuweisen.
 - Oberflächenwasser aus den Außenbereichen muss ebenfalls über das Graben- und Muldensystem abgeleitet werden.
- Schutz vor Oberflächenwasserabfluss
 - Gebäudeöffnungen sind entsprechend über dem bestehenden bzw. geänderten Gebäude anzuordnen oder anderweitig durch geeignete Maßnahmen oder Einrichtungen vor Schäden durch niederschlagsbedingte Oberflächenwasserabflüsse zu schützen.
- Straßenböschungen
 - Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen bautechnisch ggf. Böschungen und / oder (Beton-) Rückenstützen notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden.
 - Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem Grundstückseigentümer unbenommen.

5. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Der Ausgleichsbedarf wird nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr berechnet.

Berechnungsformel zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Eingriff (BNT) x Fläche x GRZ (oder 1) = Ausgleichsbedarf (WP) – 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 = GRZneu – GRZalt).“

Berechnung des Planungsfaktors

Ein Planungsfaktor bis zu 20% ist zulässig, „soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden“. ¹³

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Grünordnerische Maßnahmen auf privater Grundstücksfläche	Förderung der Biodiversität im Geltungsbereich durch die Pflanzung autochthoner Pflanzen	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	Regenrückhaltung in naturnahem Becken	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen mit warmweißem Licht und Begrenzung der Lichtmasthöhe	Verringerung der Lichtverschmutzung und geringere Auswirkungen auf lichtliebende Insektenarten	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 25 BauGB
Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	Abbau eines Zaunes in Ausgleichsfläche	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe: 15 %		

¹³ „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB (Dezember 2021)

Durch die in der obigen Tabelle genannten Vermeidungsmaßnahmen, die die Beeinträchtigung der Schutzgüter verringert, kann ein Planungsfaktor abgezogen werden. Aufgrund der Abwendung von Beeinträchtigungen von Wasser und Biodiversität und der Qualität der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ist hier ein Abzug eines Planungsfaktors von 15 % gerechtfertigt.

„Nur 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.“¹⁴

- ➔ **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.**

Abbildung 5: vereinfachte Erfassung der Biotop- und Nutzungstypengruppen, Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, StMB (2021)

Eingriff [BNT]			[WP]	Fläche [m²]	GRZ (oder 1)	= Ausgleichsbe- darf [WP]
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	gering	3	15.066	0,8	36.158	
G11 Intensivgrünland (genutzt)	gering	3	19.055	0,8	45.732	
G11 Intensivgrünland (genutzt)	gering	3	6.878	ERHALT	-	
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren	gering	3	311	0,8	747	
V11 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt	keine	0	697	-	-	

¹⁴ „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB (Dezember 2021)

Eingriff [BNT]			Fläche [m²]	GRZ (oder 1)	= Ausgleichsbe- darf [WP]
V3 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt	gering	3	26	ERHALT	-
	gering	3	546	0,8	1.310
					83.947 WP
Planungsfaktor -15%:					- 12.592 WP
Ausgleichsbedarf:					71.355 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.“¹⁵
- 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.)

¹⁵ „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfa-
den“, StMB (Dezember 2021)

- 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 im Sinne des § 20 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BNatSchG, Maßnahmen in Bewirtschaftungsplänen nach § 32 Abs. 5 BNatSchG, 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 [...]“. ¹⁶

Interne Ausgleichsflächen sind nicht möglich. Der Ausgleich muss vollständig über externe Flächen geschehen.

Ausgangszustände der externen Ausgleichsflächen in der Gemarkung Wiesenbronn:

Fl.Nr.	Ausgangszustand		[WP]	Fläche [m²]
645	A11 Intensiv genutztes Ackerland	gering	2	3.420 [von 8.782]
911 911/1	A11 Intensiv genutztes Ackerland	gering	2	9.750
1040*	V332 Grünwege	gering	3	643
1041	G211 mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6	5.271 [von 7.724]

* Abbau des Zaunes zur Öffnung der Grünfläche, keine Anrechnung in WP

¹⁶ „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfa-den“, StMB (Dezember 2021)





Abbildung 6: Externe Ausgleichsflächen, Gemarkungen Wiesenbronn (A) Fl.Nr. 645 (gelb: Gesamtfläche; rot: Anrechnung der Teilfläche), (B) Fl.Nr. 911 und 911/1, (C) Fl.Nr. 1040 und 1041 © Bayerische Vermessungsverwaltung (2026), Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de, abgerufen und bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH, 06.05.2026

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.“¹⁷

„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	

Abbildung 7: Abschlag Timelag, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB (2021)

¹⁷ „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB (Dezember 2021)

Ermittlung Entsiegelungsfaktor	
Art der Entsiegelung (Ausgangszustand)	Entsiegelungs- faktor
Nebenflächen und Straßen mit ungebundener Befestigung, geschottert oder mit wasser- durchlässiger 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

Abbildung 8: Zuschlag Entsiegelungsfaktor, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB (2021)

Für die betroffenen geschützten 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 zur Ermittlung des Ausgleiches:

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

6.1 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Maßnahmenübersicht:

Im Folgenden sind grünordnerische Maßnahmen aufgelistet, die die Grundlagen für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes darstellen.

6.1.1 Grünordnerische Maßnahmen auf privater Grundstücksfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird folgendes festgesetzt:

- Auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke ist an geeigneter Stelle pro angefangenen 500 m² Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Arten sind der Baumliste zu entnehmen. (Mindestqualität H. 3xv. 14-16).
- Die Gehölze sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

- Die durch Planzeichen und Text festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb einer Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahme auf der jeweiligen einzelnen Grundstücksfläche auszuführen.

6.1.2 Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlicher Grünfläche

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9. Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Baumstandorte ohne Standortbindung, gemäß Planzeichnung, innerhalb öffentlicher Flächen. Arten sind der Baumliste zu entnehmen. (Mindestqualität H. 3xv. 14-16).
- Die festgesetzten Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten.
- Ansaat neben des Schotterweges und auf dem Grünweg ist mit autochthonen, artenreichen Saatgutmischungen (UG 11) durchzuführen. Salzverträgliche Bankettmischung (50% Blumen, 50% Gräser)

Pflege: 2-3 schürige Mahd

10 cm Mahdhöhe ist zulässig. Das Mahdgut ist abzuräumen. Mulchen und der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden sind nicht zulässig.

- Ansaaten auf allen anderen Flächen, inklusive der Regenrückhaltebecken, sind mit autochthonen Saatgutmischungen (UG 11) durchzuführen, sofern keine besonderen Standort- oder Gestaltungsanforderungen vorliegen. Blumenwiese (50% Blumen, 50% Gräser)

Pflege: 1-3 schürige Mahd

15 cm Mahdhöhe und der Einsatz von Doppelmesser- oder Scheibenmähdwerken ist zulässig. Das Mahdgut ist abzuräumen. Mulchen und der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden sind nicht zulässig. Mahdverzicht zwischen Anfang März bis Mitte Juni.

- Strauchpflanzung entlang des Wirtschaftswegs Fl.Nr. 468 mit autochthonen Sträuchern gem. Artenliste: Sträucher. Mindestqualität für Sträucher: vStr. 100-150. Es ist ein Pflanzabstand von 1,5 - 2,0 m einzuhalten. Mindestens 1,5 m Abstand zum Wirtschaftsweg.
- Regenrückhaltebecken, sowie Mulden und Gräben:
 - Anlage von einem strukturreichen Retentionsbecken.
 - Ansaat von autochthoner Saatgutmischung (UG 11).
 - Die Anlage der Gräben und Mulden ist naturnah auszuführen.

6.2 Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches

Drei verschiedene Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebiets umgesetzt.

Auf dem Flurstück 645, Gmkg. Wiesenbronn soll mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland mit mesophilen Gebüschern entstehen.

Das Flurstück 1041, Gmkg. Wiesenbronn soll zu einem artenreichen Extensivgrünland aufgewertet und mit mesophilem Gebüsch sowie Einzelbäumen bepflanzt werden. Wichtig ist hier der Abbau des Zaunes im Süden der Fläche auf dem Flurstück 1040, um die Lebensräume zu verknüpfen.

Das intensiv genutzte Ackerland der Flurstücke 911 und 911/1 soll als eine Blühbrache bewirtschaftet werden und (teilweise) für den artenschutzrechtlichen Ausgleich für die Feldlerche und Wachtel herangezogen werden. Die CEF-Maßnahme bezieht sich auf 0,6 ha der Fläche und liegt in einer Entfernung von ca. 1,1 km des Eingriffsbereichs.

6.2.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9. Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A1 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland mit mesophilen Hecken (Fl.Nr. 645), Gemarkung Wiesenbronn, ca. 0,35 ha

Anlage: Stehende Vegetation ist zu entfernen, der Boden zu fräsen, um die Pflanzfläche vorzubereiten.

Die Gehölze sind am nordöstlichen Rand der Teilfläche zwei- bis dreireihig anzupflanzen. Die Gesamtfläche ist mit einem autochthonen und standortgerechten Saatgut (UG 11) anzusäen. In der mittleren Fläche ist nur ein Ansaat vorgesehen.

Die Fläche ist über einen Zeitraum von drei Jahren zu pflegen und zu bewässern. Die Anpflanzung der Gehölze ist während dieser Zeit mit einem Schutzzaun zu begrenzen, sodass die wachsenden Gehölze von Wildverbiss geschützt sind.

Die Maßnahme ist nach der Beendigung der Baumaßnahmen im September oder Oktober zeitnah durchzuführen.

Ansaat: Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung (Blumen 50% / Gräser 50%) (UG 11)

Pflanzen: Autochthone und standortgerechte Gehölzpflanzung gem. Artenliste: Bäume / Sträucher

Mindestqualität für Bäume: H 3xv MDB StU 14-16

Mindestqualität für Sträucher: VSTR 3 TR Hoe 100-150

Pflege: Ausmähen der Gehölzfläche: 1-3 schürige Mahd oder 1-mal Mulchen im Jahr, um Vegetation niedrig zu halten.

Pflegeschnitte der Gehölze sind gemäß BayNatSchG § 16 Abs. 1 Satz. 2 Nr. 1 einmal jährlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Mähen von Grünland: 1–3-jährige Rotations-Turnusmahd (20% der Fläche über ein ganzes Jahr nicht mähen, jedes Jahr der Teilfläche wechseln). Mahdverzicht zwischen März bis Mitte Juni. Das Mahdgut ist nach max. 2-3 Tagen abzuräumen. Mulchen, sowie der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist nicht zulässig.

A2 Extensiv genutztes, artenreiches Grünland mit mesophilen Hecken und Einzelbäumen (Fl.Nr. 1040 und 1041), Gemarkung Wiesenbronn, ca. 0,66 ha

Anlage: Stehende Vegetation ist zu entfernen, der Boden zu fräsen, um die Pflanzfläche vorzubereiten. Der Zaun auf dem Fl.Nr. 1040 ist zu entfernen.

Die Gehölze sind in drei Inseln auf der Fläche in zwei- bis dreireihig anzupflanzen. Die Gesamtfläche ist mit einem autochthonen und standortgerechten Saatgut (UG 11) anzusäen. In der mittleren Fläche ist ein Ansaat mit der Anpflanzung von einzelnen Bäume vorgesehen.

Die Fläche ist über einen Zeitraum von drei Jahren zu pflegen und zu bewässern. Die Gehölzinseln sind während dieser Zeit mit einem Schutzzaun zu begrenzen, sodass die wachsenden Gehölze von Wildverbiss geschützt sind.

Die Maßnahme ist nach der Beendigung der Baumaßnahmen im September oder Oktober zeitnah durchzuführen.

Ansaat: Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung (Blumen 50% / Gräser 50%) (UG 11)

Pflanzen: Autochthone und standortgerechte Gehölzpflanzung gem. Artenliste: Bäume / Sträucher

Mindestqualität für Bäume: H 3xv MDB StU 14-16

Mindestqualität für Sträucher: VSTR 3 TR Hoe 100-150

Pflege: Ausmähen von Gehölzfläche: 1-3 schürige Mahd oder 1-mal Mulchen im Jahr, um Vegetation niedrig zu halten. Pflegeschnitte der Gehölze sind gemäß BayNatSchG § 16 Abs. 1 Satz. 2 Nr. 1 einmal jährlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Mähen von Grünland: 1–3-jährige Rotations-Turnusmahd (20% der Fläche über ein ganzes Jahr nicht mähen, jedes Jahr der Teilfläche wechseln). Mahdverzicht zwischen März bis Mitte Juni. Das Mahdgut ist nach max. 2-3 Tagen abzuräumen. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden sind nicht zulässig. Mulchen, sowie der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist nicht zulässig.

6.2.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

A3 Blühfläche/ Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache, CEF-Maßnahme (Fl.Nr. 911 und 911/1), Gemarkung Wiesenbronn, ca. 0,975 ha (0,6 ha Anrechnung artenschutzrechtlicher Ausgleich)

Anlage: Stehende Vegetation ist zu entfernen, der Boden zu fräsen, um die Pflanzfläche vorzubereiten. Das Saatgut ist lückig anzusäen mit dem Erhalt von Rohbodenstellen bei flächiger Umsetzung. Eine reduzierte Saatgutmenge ist zu verwenden (50 - 70%), um zur Erzielung eines lückigen Bestandes. Die Breite bei der streifigen Umsetzung der Maßnahme ist mindestens 20 m und nicht innerhalb der genutzten Fahrgassen zulässig.

- Ansaat:** Einsaat von einer standortspezifischen Saatgutmischung regionaler Herkunft vor allem unter Verwendung von mehrjährigen Arten (vgl. Anmerkung zu verwendetem Saatgut Anlage 4.1 BayKompV) ist zulässig.
- Pflege:** Kein Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung. Auf Kalkung und Bewässerung ist zu verzichten. Keine Mahd, Bodenbearbeitung und kein Befahren zwischen dem 15.03. und 01.09. Striegelverzicht im Frühjahr zur Verhinderung von bearbeitungsbedingten Brutverlusten. Die Maßnahme ist mindestens 3 Jahre auf einer Fläche zu halten, danach ist auf derselben Fläche entweder Umbruch und Nachsaat im Frühjahr bis Mitte April oder Einsaat auf einer anderen Fläche vorzunehmen. Jährliche Einschnittnutzung ab 15. September (Schnitttiefe nicht unter 20 cm) ist möglich.

Berechnung des externen Ausgleichs:

Fl.Nr.	Maßnahmen [WP]			Ausgangszustand [WP]			Dif. [WP]	Fläche [m²]	Σ des Ausgleichs [WP]
645 A1	B112 Mesophile Gebüsch-/ Hecken	mittel	10	A11 Intensiv genutztes Ackerland	gering	2	8	950	7.600
	G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	mittel	9*	A11 Intensiv genutztes Ackerland	gering	2	7	2.470	17.290
911 und 911/1 A3	A12 Bewirtschaftete Äcker mit standorttypischer Segetalvegetation	gering	4	A11 Intensiv genutztes Ackerland	gering	2	2	9.750	19.500
1041 A2	B112 Mesophile Gebüsch-/ Hecken	mittel	10	G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6	4	2.056	8.224
	B312 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	mittel	9	G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6	3	160	480
	G214 Artenreiches Extensivgrünland (z.B. mageres Glatt-/ Goldhaferwiesen oder Magerweiden)	hoch	12	G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6	6	3.055	18.330
Ausgleich: 71.424 WP									

* Herstellung innerhalb von 2 – 3 Jahren möglich.

Somit ist der Bedarf von **71.357 WP** durch die o.g. Maßnahmen vollständig kompensiert. Daraus generiert sich ein Wertpunkteüberschuss von **636** Wertpunkten, die die Gemeinde Wiesenbronn auf ein Ökokonto anrechnen lässt.

Pflanzenliste

Unter folgenden Gehölzarten besteht u.a. Auswahl:

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Gemeine Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Edelkastanie
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Gewöhnliche Mehlsbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Sträucher:

<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Die Liste ist mit einheimischen und standortgerechten Arten erweiterbar.

Verwendung von gebietseigenen (autochthonen) Sorten, Gehölze aus dem Vorkommensgebiet "5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken" des Bundesamts für Naturschutz.

Siehe Sortenliste: „Regionaltypische Kernobstsorten im Raum Bayerischer Untermain & Spessart“; Zusammenfassung und Sortenlisten aus dem Diversitätsprojekt der Regierung von Unterfranken 2019 bis 2022.

Quelle: <https://regierung-unterfranken.bayern.de>

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.“¹⁸

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).“¹⁸

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

¹⁸ „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfa-den“, StMB (Dezember 2021)

9. Umsetzung und rechtliche Sicherung

„Die Umsetzung der [grünordnerischen] Maßnahmen muss nicht zwingend zeitgleich zum Eingriff, sie soll jedoch möglichst zeitnah erfolgen. Die Durchführung der Maßnahmen muss aber rechtlich gesichert sein.“¹⁹

Geplante Durchführung der Maßnahmen: CEF-Fläche vor dem Eingriff, grünordnerische Maßnahmen zeitgleich/zeitnah zum Eingriff bzw. grünordnerische Maßnahmen auf privater Grünfläche zeitnah nach Errichtung des Gebäudes.

„Flächen, bzw. die jeweiligen Maßnahmen müssen so lange zur Verfügung stehen, solange die erheblichen Beeinträchtigungen des Eingriffes wirken. Ausgleichsmaßnahmen sind im jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten. 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.“¹⁹

Geplante Durchführung der Maßnahmen:

- CEF-Maßnahmen sind vor den Baubeginn umzusetzen und in ihrer Funktionsfähigkeit zu prüfen,
- grünordnerische Maßnahmen zeitgleich/zeitnah zum Eingriff bzw. grünordnerische Maßnahmen auf öffentliche Grünfläche zeitnah nach Errichtung des Gebäudes.

„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.“¹⁹

Eigentumsverhältnisse der Ausgleichsfläche: Im Eigentum der Gemeinde

Rechtliche Sicherung: s.o. und durch Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

10. Meldung zur Erfassung im Ökoflächenkataster / Überwachung

Für die Meldung wurde vom LfU ein elektronischer Meldebogen entwickelt. Dies wird durch die Gemeinde Wiesenbronn entsprechend veranlasst.

„Die Gemeinden überwachen nach § 4c BauGB in geeigneter Weise die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten.“²⁰

Durch das hier untersuchte Vorhaben sind unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

¹⁹ „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfa-den“, StMB (Dezember 2021)

11. Zusammenfassung

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Bilanzierung:

Ausgleichsflächen gemäß „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021.

Im Rahmen der Kompensationsberechnung gemäß Leitfaden wurde für das Plangebiet ein Bedarf an Ausgleichsflächen mit einer Wertigkeit von ca. **71.355 WP** errechnet.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden, durch Aufwertung gemäß o.g. Leitfaden und Biotopwertliste Bayern, außerhalb des Geltungsbereiches auf Fl.Nr. 645, 911, 911/1, 1040 und 1041 der Gemarkung Wiesenbronn in der Gemeinde Wiesenbronn bereitgestellt.

Insgesamt wird auf den Flächen eine Aufwertung von **71.634 WP** erreicht. Ein Überschuss von 279 WP wird dem Ökokonto der Gemeinde Wiesenbronn hinzugefügt werden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich und in der Planung berücksichtigt.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sehr wahrscheinlich **nicht** ausgelöst.

Würzburg, 14.07.2026

Bearbeitung: F. Prante
(M.Sc. Biowissenschaften)

Geprüft: H. Horten
(M.Sc. Umweltwissenschaften)

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Prüfschema zur Vorgehensweise der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB (2021)	4
Abbildung 2: Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB (2021).....	6
Abbildung 3: Datenabfrage BayernAtlas, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung (2024), Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de , abgerufen am 21.10.2024.....	8
Abbildung 4: Luftbild des Geltungsbereichs und Darstellung der Biotopnutzungstypen, © Bayerische Vermessungsverwaltung (2026), Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de , abgerufen und bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH, 06.05.2026.....	13
Abbildung 5: vereinfachte Erfassung der Biotop- und Nutzungstypengruppen, Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, StMB (2021)	22
Abbildung 6: Externe Ausgleichsflächen, Gemarkungen Wiesenbronn (A) Fl.Nr. 645, (B) Fl.Nr. 911 und 911/1, (C) Fl.Nr. 1041 © Bayerische Vermessungsverwaltung (2026), Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de , abgerufen und bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH, 06.05.2026	26
Abbildung 7: Abschlag Timelag, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB (2021).....	27
Abbildung 8: Zuschlag Entsiegelungsfaktor, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, StMB (2021).....	28

Anlage

Datenabfrage – Wie23-0002, BPlan Am Wiesbach

Abfrage vom 21.10.2024	BayernAtlas Kategorie	Informationen
	Geobasisdaten -Kar- tenblattschnitte	
X	Blattschnitt TK25	6227
	Planen und Bauen -Re- gionalplanung	
X	Punktuelle Festlegung Verkehr	/
X	Trassenfestlegung Ver- kehr	/
X	Biotopverbundsystem, Wanderkorridore	/
X	Trenngrün	/
X	Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitpla- nung	/
X	Landschaftliches Vorbe- haltsgebiet	/
X	Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung	/
X	Vorranggebiet für Was- serversorgung	/
X	Vorranggebiet für Hoch- wasserschutz	/
X	Vorbehaltsgebiet für Bo- denschätze	/
X	Vorranggebiet für Bo- denschätze	/
X	Vorranggebiet für Wind- energienutzung	/
X	Vorbehaltsgebiet für Windenergienutzung	/
X	Regionaler Grünzug	/

	Planen und Bauen - Denkmaldaten	
X	Landschaftsprägendes Denkmal	/
X	Ensemble	/
X	Bodendenkmal	/
X	Baudenkmal	/
	Umwelt - Natur	
X	Naturwälder	/
X	Vogelschutzgebiete	ca. 1,5 km östl.: 6227-471 Südliches Stei- gerwaldvorland
X	Naturschutzgebiete	ca. 3 km nordwestl.: NSG-00498.01 Sande am Tannenbusch bei Kleinlangheim
X	Naturparke	/
X	Ökoflächenkataster	Ca. 800 m südöstl.: 138622 Ausgleichs- und Ersatzfläche
X	Nationalparke	/
X	Landschaftsschutzge- biete	/
X	Fauna-Flora-Habitat Ge- biete	/
X	Biosphärenreservate	/
X	Biotopkartierung (Stadt)	/
X	Biotopkartierung (Flach- land)	ca. 80 m nördl.: 6227-1095 Schilfröh- richtsäume zwischen Kleinlangheim und Wie- senbronn
	Umwelt - Lärm	
X	Lärm an Hauptverkehrs- straßen – Pegelraster LDEN	/
X	Lärm an Hauptverkehrs- straßen – Pegelraster LNight	/
X	11.1.1.1 Lärm in Bal- lungsräumen - Schienenwege - Pegelraster LDEN	/

X	11.1.1.2 Lärm in Ballungsräumen - Schienenwege - Pegelraster LNight	/
X	11.1.1.3 Lärm in Ballungsräumen - Straßenverkehr - Pegelraster LDEN	/
X	11.1.1.4 Lärm in Ballungsräumen - Straßenverkehr - Pegelraster LNight	/
Umwelt - Wasser		
X	Einzugsgebiete der Wasserversorgung	/
X	Gewässerstrukturkartierung der Fließgewässer	Wiesbach, Gewässer 3. Ordnung, ca. 80 m
X	Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände	/
X	Heilquellenschutzgebiete in Bayern	/
X	Trinkwasserschutzgebiete in Bayern	/
X	Kommunale Kläranlage	Kläranlage Wiesenbronn
Umwelt - Geologie/Boden		
X	Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25)	Geologische Einheit: Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän, Gesteinsbeschreibung: Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet.
		Geologische Einheit: Myophorienschichten, Gesteinsbeschreibung: Ton-/Mergelstein, dunkelrot, rotbraun, grün, grüngrau; mit Dolomit(mergel)steinbänken, grau; mit Quarzbreccien, grau, knollig-knauerig; mit Gipsstein, weißgrau sowie Residualbildungen, gelbgrau, grusig; basal lokal mit Grundgipschichten

X	Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25)	Bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen; allgemeiner Baugrundhinweis: wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar
		Veränderlich feste Gesteine mit ausgeprägt wasserlöslichen Gesteinen, teils mit Festgesteinen; allgemeiner Baugrundhinweis: oberflächennah oft stark verwittert, dann wasserempfindlich, setzungs-/hebungsempfindlich, großräumige Senkungen möglich, Staunässe möglich, betonangreifendes Wasser möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar
X	Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000	442b: Fast ausschließlich Regosol und Pelosol aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein), gering verbreitet mit Deckschicht aus Schluff bis Lehm, verbreitet carbonathaltig im Untergrund; 443a: Fast ausschließlich Pararendzina und kalkhaltiger Pelosol aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Mergelstein, selten Dolomitstein), gering verbreitet mit flacher Deckschicht aus (Carbonat-)Schluff bis Lehm.
	Freizeit - Freizeit in Bayern	
X	Bayernnetz für Radler	/
X	Radwege	ca. 500 m westl.
X	Wanderwege	/
	Naturgefahren - Hochwasser	
X	Wassersensibler Bereich	angrenzend
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	LT5V 48/48
X	Tatsächliche Nutzung	Ackerland, Grünland

Abfrage vom 22.05.2026	FinWeb Kategorie	Informationen
	Arten und Biotopschutz - Wiesenbrüterkulissee	
X	Wiesenbrüterkulissee	/
X	Feldvogelkulissee	/
X	Bayernnetz Naturprojekte	25 Sandverbund zwischen Main und Steigerwald 650 Feuchtlebensräume im Steigerwaldvorland und mittleren Maintal
X	ABSP-Punkte und Flächen	/
	Vegetation; Naturräume	
X	Potenzielle natürliche Vegetation	Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald
X	Vorkommensgebiete gebiets-eigene Gehölze	5. 1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken
X	Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut	11 Südwestdeutsches Bergland; Produktionsraumnummer 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland
X	Naturräumliche Gliederung	Steigerwaldvorland, D56; Mainfränkische Platten, Südwestliche Mittelgebirge / Stufenland, kontinental, 137
	Forst	
X	Waldfunktionskarte	/
	Geologie, Boden, Relief	
X	Moorbodenkarte	/
	Wasser	
X	Gewässerrandstreifen -stehende Gewässer	/
X	Gewässerrandstreifen - Fließgewässer	/
	Verkehr	
X	Unzerschnittene verkehrsarme Räume	E, 2555
	Kartengitter	
X	Kartengitter TK25-Quadranten	6227-2

Abfrage 22.05.2026	vom	ABuDIS 3.0	Informationen
X		Landkreis Kitzingen Verwaltungsgemeinschaft Großlangheim Gemeinde Wiesenbronn	/

Abfrage 22.05.2026	vom	DWD Bayern Mittlere Temperatur 2025	Informationen
X		Jahresmitteltemperatur	9-10°

Abfrage 22.05.2026	vom	DWD Bayern Mittlere Temperatur 2025	Informationen
X		Mittlere jährliche Niederschlagssummen	620-660 mm