

Umweltbericht für die FNP Änderung und den Bebauungsplan „Am Kreuthbach“ in Geslau, Landkreis Ansbach

Fassung mit Stand 04/2025



Abbildung 1: Lage des Baugebietes (rot Abgrenzung Projektgebiet) (Hintergrundbild: © Lfu, LDBV)

Auftraggeber: Gemeinde Geslau
Kreuthfeldstraße 5
91608 Geslau

Auftragnehmer: Bachmann Artenschutz GmbH
GF: Markus Bachmann
Heideloffstraße 28
91522 Ansbach

Bearbeiterin: Janica Hierath (B.Sc. Geographie), Aleksandra Babina (M.Sc. Stadt- u. Reg.entwicklung)

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes	4
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	5
1.2.1	Flächennutzungsplan	5
1.2.2	Landes- und Regionalplanung	6
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	9
2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche	11
2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	12
2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima / Emissionen	12
2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	12
2.6	Auswirkungen auf die Schutzgüter Natura2000	16
2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	17
2.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
2.9	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	17
2.10	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	18
2.11	Auswirkungen auf die Schutzgüter untereinander.....	18
2.12	Auswirkungen auf die Wirtschaft.....	18
2.13	Auswirkungen auf die Land-/Forstwirtschaft	18
2.14	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	18
2.15	Risikoabschätzung im Falle von Unfällen und Naturkatastrophen	18
2.16	Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete	18
2.17	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	19
3	Eingriffsregelung: Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	19
3.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	19

3.1.1	Vermeidungsmaßnahmen allgemein	19
3.1.2	Vermeidungsmaßnahmen aus dem speziellen Artenschutz	20
3.1.3	Vermeidungsmaßnahmen zum Insektenschutz und Energiesparen	21
3.1.4	Maßnahmen der Grünordnung	21
3.1.5	Maßnahmen bezugs Einfriedung	22
3.1.6	Maßnahmen bezugs Landschaftsbild / Dachbegrünung / Erneuerbare Energie	22
3.2	Eingriffsermittlung / Ausgleichsbedarf	22
3.2.1	Ermittlung Planungsfaktor	23
4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
5	Umweltprognose bei Nichtdurchführung	24
6	Zusätzliche Angaben nach Anlage 2 Nr. 3 BauGB	24
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)	24
6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt.....	25
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	25
8	Maßnahmen der Grünordnung	25
8.1	Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen	25
8.2	Maßnahmen- und Ausgleichskonzept	27
8.3	Ermittlung des Ausgleichsumfangs und Bilanzierung	28
8.4	Zusammenfassung der Ergebnisse zur Eingriffsregelung	32

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Geslau plant die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) am südlichen Ortsrand (rote Umrandung in Abb. 1 und 2), da keine gemeindlichen Grundstücke mehr zur Wohnbebauung vorhanden sind. Alle bisherigen Grundstücke in den Baugebieten wurden mit Bauzwang verkauft bzw. sind teilweise schon bebaut. Mit der vorliegenden Planung soll südöstlich des Ortszentrums die Erschließung von ca. 25 Wohnbaugrundstücken für Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht werden. Mit der Planung können teilweise Innenentwicklungspotentiale genutzt werden und es kann eine sinnvolle Erweiterung der Wohnbauflächen mit Nähe zum Ortskern geschaffen werden, da weitere Innenentwicklungspotenziale derzeit nicht zur Verfügung stehen.

Das Vorhabensgebiet liegt im Tal des Kreuthbachs und umfasst eine Fläche von ca. 2,35 ha. Die neue Wohnbebauung soll die bereits vorhandene fortsetzen. Sie steht in Verbindung zum Neubaugebiet im Norden. Die Ausweisung ist notwendig, um den steigenden Bedarf an Wohnraum abzudecken. Das Gebiet ist in zwei Teile geteilt: WA 1 mit Einfamilienhausbebauung und einer GRZ von 0,35 und WA 2 mit Mehrfamilienhausbebauung und einer GRZ von 0,4. Es soll für alle Grundstücke eine ringförmige Erschließungsstraße gebaut werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird parallel eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Der vorliegende Umweltbericht gilt für die Verfahrensschritte zur Änderung des Bebauungsplans sowie des Flächennutzungsplans, es sind dieselben Umweltauswirkungen zu erwarten.



Abbildung 2: Rote Umrandung: Baugebiet (Topografische Karte, Quelle: © LfU, LDBV)

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die geplante Wohnbauentwicklung an dieser Stelle entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Geslau. Die Wohnbauentwicklung orientiert sich östlich des Ortskerns. Eine Weiterentwicklung Richtung Osten ist nicht zielführend, da am östlichen Ortsrand gewerbliche Bauflächen entwickelt wurden. Außerdem entspricht es der städtebaulichen Zielsetzung, ortskernnahe Flächen mit guter Erreichbarkeit der bestehenden Infrastruktur zu entwickeln. Von der angrenzenden bestehenden Bebauung sind keine Konflikte zu erwarten.



Abbildung 3: Flächennutzungsplan mit neuem Baugebiet, rote Linie (aus der Begründung zum Bebauungsplan „Am Kreuthbach“)

1.2.2 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Geslau hat keine Zentrumsfunktion. Das Mittelzentrum Rothenburg o.d.T. befindet sich ca. 10 km westlich. Geslau liegt entlang einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, die das Mittelzentrum Rothenburg o.d.T. und das Oberzentrum Ansbach verbinden.

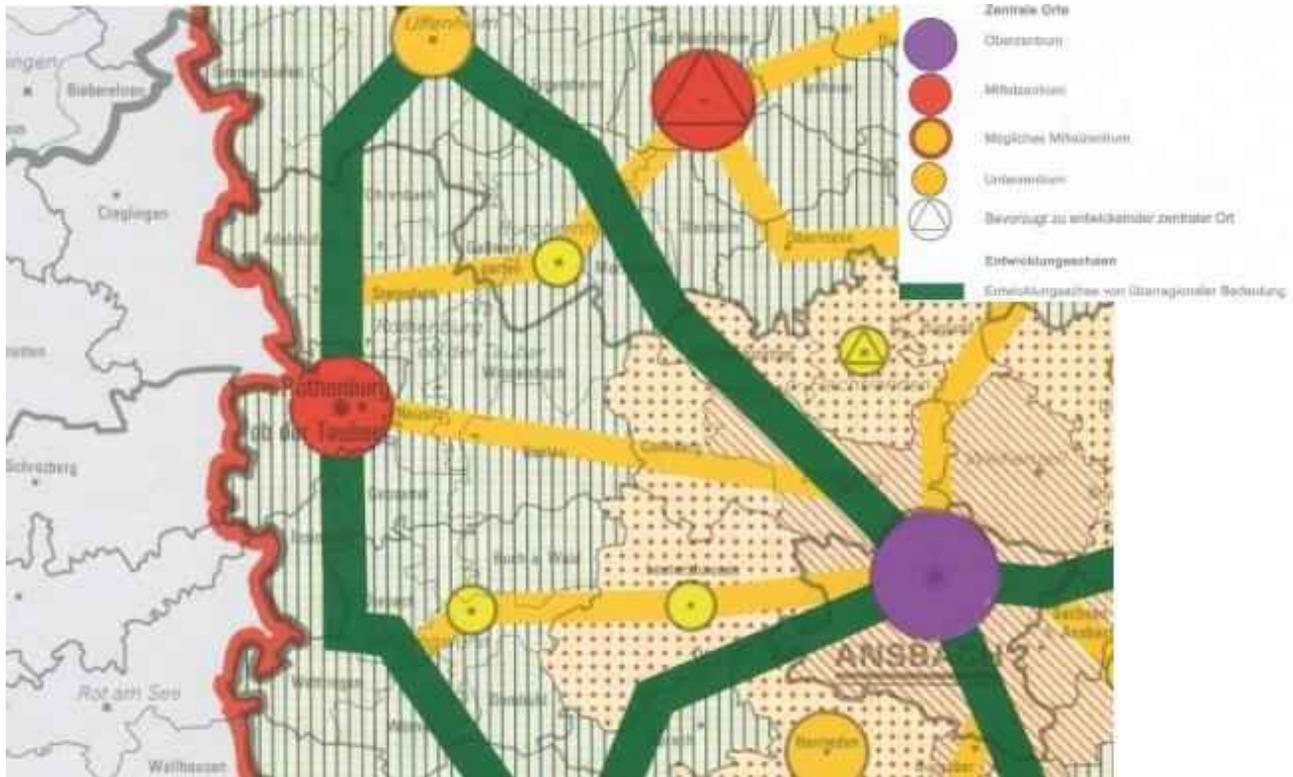


Abbildung 4: Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000; (aus der Begründung zum Bebauungsplan „Am Kreuthbach“)

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RP; 114.1 Mittlere Frankenhöhe, Gebiet mit intensiver Landnutzung) sind für die vorliegende Planung relevant:

LEP 1.2.2 Abwanderung vermindern: (G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden

LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums: (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

LEP 3.1 Abs. 1 und 2 – Flächensparen: (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.2 – Innenentwicklung vor Außenentwicklung: (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

LEP 3.3 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1: Vermeidung von Zersiedelung (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

RP 8 3.1 Siedlungswesen:

3.1.1 In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

3.1.4 Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparks auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

RP 8 7.1 Natur und Landschaft:

7.1.4.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. (G) Vor allem in den Siedlungsbereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist es bedeutsam, in den vorhandenen Gewässern und deren Uferbereichen naturnahe Ökosysteme anzustreben. Auf die Erhaltung oder Verbesserung der Artenvielfalt, der Ortsbilder und des Erholungswertes ist möglichst hinzuwirken. (G) Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

Die vorliegende Planung ist mit den wesentlichen Zielen der Landesentwicklung (LEP) und dem Regionalplan (RP) vereinbar. Es handelt es sich um eine Überplanung von intensiv genutztem Ackerland zu Wohnbauflächen in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung. Die Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit ist gegeben.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das **Vorhabensgebiet** umfasst zwei Äcker, die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt werden (**Abbildung 5**), lediglich im Westen befindet sich ein kleiner Blühstreifen (**Abbildung 6**). Hier kommen keine seltenen oder geschützten Pflanzenarten vor, sodass hier von einer geringen Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Pflanzen auszugehen ist.



Abbildung 5: Maisacker im Osten des Vorhabensgebiets; Foto: A. Biermann



Abbildung 6: Maisacker mit Blühstreifen im Westen des Vorhabensgebiets; Foto: A. Biermann

Um das Schutzgut Pflanzen und Tiere aufzuarbeiten, wurde eine saP in Auftrag gegeben. Die darin festgesetzten Maßnahmen sind (Vermeidungsmaßnahmen):

- **M01:** Eine Störung und Beeinträchtigung der Brutvögel in den Gehölzstrukturen und Schilfbereichen des Untersuchungsgebiets ist zu vermeiden. Dazu dürfen unmittelbar an Hecken, Gehölzen sowie Schilfbereichen angrenzende Bereiche bei den Bauarbeiten weder befahren werden, noch dürfen hier Baumaterialien gelagert werden.
- **M02:** Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- **M03:** Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogel-schutz 53/54, 2017).
- **M04:** Die Beleuchtung des Wohngebiets ist mit LED-Lampen (Neutral-Warm-LED) auszustatten. So wird die Lockwirkung des Lichts auf Insekten gemindert. Die Leuchtkörper und Reflektoren dürfen nicht direkt an Gehölzstrukturen platziert werden und sind ausschließlich auf den Boden zu richten, um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern.

Festsetzungen zum Insektenschutz:

- Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.
- Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
- Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle ist vorstellbar.
- Um die Blend- und Lockwirkung für Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

Werden diese Maßnahmen und Festsetzungen eingehalten, kann von einer geringen Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Tiere ausgegangen werden.

2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern weist für den Bereich fast ausschließlich Regosol und Pelosol aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein), gering verbreitet mit Deckschicht aus Schluff bis Lehm, verbreitet carbonathaltig im Untergrund aus.

Der belebte Boden ist in seiner Funktion als Filter, Tier- und Pflanzenlebensraum, Produktionsgrundlage, Wasserversickerung, Wasserverdunstung und Klimaregulierung nicht ersetzbar.

Während der Bauphase und danach kann es zu Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung und Versiegelung kommen. Die Ausbildung von Baustraßen ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren, was durch die gemeindliche Erschließung passiert.

Durch das geringe Maß der baulichen Nutzung und die nachfolgende extensive und strukturreiche Nutzung der Grundstücke als Gärten können erhebliche Eingriffe weitestgehend reduziert werden.

Zum Schutz der Fläche und des Bodens hat die Gemeinde Geslau folgende Festsetzungen getroffen:

- Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Nebenflächen, wie Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.
- Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen.
- Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Die mit Steinen bedeckte Fläche darf maximal 10% der Grünfläche betragen.
- Bei Bodenarbeiten sind die einschlägigen Regelwerke DIN 18915, DIN 19731 und § 12 BBodSchV anzuwenden, um die Bodenstruktur und die Bodenfunktion so weit wie möglich zu erhalten.
- Das Schutzgut Fläche ist ein wertvolles Gut, da es sich nicht vermehren lässt. Aus diesem Grund weist die Gemeinde Geslau hier auch Flächen aus, welche mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden sollen.

Die Fläche wird von Ackernutzung hin zu einer lockeren Wohnbebauung geändert, sodass die Eingriffserheblichkeit für das Schutzgut Fläche und Boden zusammen mit oben genannten Festsetzungen und bei Einhaltung der Regelwerke als gering einzustufen ist.

2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet. Das Oberflächenwasser wird in einem Rückhaltebecken im Südosten zurückgehalten und über bestehende Vorfluter (Kreuthbach) abgeleitet.

Zur Regenwassernutzung ist eine Brauchwasserzisterne auf dem Grundstück vorzusehen.

Die Eingriffserheblichkeit für das Schutzgut Wasser wird bei Einhaltung der oben genannten Festsetzungen als gering eingestuft.

2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima / Emissionen

Da hier ein strukturreiches Wohngebiet entstehen soll, ist nicht mit einer erheblichen Beeinflussung des Schutzgutes Luft bzw. Klima zu rechnen. Die Kaltluftentstehung ist nicht wesentlich beeinträchtigt. Emissionen halten sich aufgrund der geplanten Nutzung (Wohnbebauung) in den gesetzlichen Grenzen.

Der Kaltluftabfluss kann nach wie vor am Kreuthbach entlangfließen.

2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete (Regionalplan 8 - Westmittelfranken) und direkt angrenzend an die Ortschaft Geslau. Direkt im Süden des neu geplanten Wohnbaugebietes grenzt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet an, welches den Kreuthbach links- und rechtsseitig umfasst.

Das Baugebiet ist im Osten und Westen von weiteren Ackerflächen umgeben (**Abbildung 7, Abbildung 8**). Einer davon wird als Blühfläche genutzt (**Abbildung 8**: Blühende Ackerfläche im Osten des Untersuchungsgebiets; Foto: A. Biermann) ein anderer weist einen schmalen Blühstreifen am Rand auf (**Nr. 1b in Abbildung 3**).



Abbildung 7: Getreideacker im Westen des Untersuchungsgebiets; Foto: A. Biermann



Abbildung 8: Blühende Ackerfläche im Osten des Untersuchungsgebiets; Foto: A. Biermann

Im Norden schließt das Vorhabensgebiet an das bestehende Wohngebiet an. Östlich des Vorhabensgebiets verläuft in Nord-Süd Richtung eine Hecke aus heimischen Gehölzen (**Abbildung 9, Abbildung 10**).



Abbildung 9: Nördlicher Teil der Hecke östlich des Vorhabensgebiets; Foto: A. Biermann



Abbildung 10: Südlicher Teil der Hecke östlich des Vorhabensgebiets; Foto: A. Biermann

Südlich des Vorhabensgebiets verläuft der Kreuthbach mit angrenzendem Grünland (Abbildung 11). Der Großteil der Wiesen wird intensiv bewirtschaftet und ist artenarm. Lediglich die kleinere Wiese am südöstlichen Bereich des Untersuchungsgebiets wird extensiver bewirtschaftet. Mitten im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets steht eine alte Scheune (**Abbildung 12**).



Abbildung 11: Grünland am Kreuthbach; A. Biermann



Abbildung 12: Alte Scheune im Untersuchungsgebiet; A. Biermann

In den Festsetzungen zur Grünordnung sind folgende Regelungen getroffen:

- Je angefangene 400 m² private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaumhochstamm I. oder II. Ordnung (Stammumfang 18 – 20 cm) oder ein Obstbaumhochstamm (vgl. Gehölzvorschläge) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Zur Eingrünung des Gebiets ist eine mindestens 2-reihige Hecke aus heimischen Gehölzen (vgl. Gehölzvorschläge) festgesetzt (Mindestgröße: Heister H 60-80 cm, Sträucher H 100 – 150 cm, Reihenabstand 1,5 m).
- Die Eingrünung auf den privaten Grünflächen wird durch die Gemeinde Geslau angepflanzt und solange gepflegt, bis das jeweilige Grundstück einen neuen Eigentümer erhält. Ab diesem Zeitpunkt ist der neue Flächeneigentümer für die Pflege und den Erhalt der Bäume verantwortlich.
- Die Grundstückseigentümer, die an den öffentlichen Grünflächen angrenzen, sind verpflichtet auf ihrem Grundstück, die Gehölzpflege in Abstimmung mit der Gemeinde zu übernehmen.
- Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzter Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Bezugs der Einfriedung gelten folgende Festsetzungen:

- Straßenseitig sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,25 m zulässig.
- Eine blickdichte Ausführung ist unzulässig.
- An den restlichen Grundstücksgrenzen dürfen Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,0 m oder Einfriedungen maximal in der gesetzlich zulässigen Höhe errichtet werden, auf die Regelungen in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird verwiesen.
- Sockel sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig, Mauern sind unzulässig.
- Sockel sind alle 30 m zu unterbrechen, die Einfriedungen sind 15 cm über dem Gelände zu errichten.
- Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände.

Der landschaftsbildliche Wert eines Ackers ist als gering anzusehen. Unter Einhaltung der genannten Festsetzungen ist die Eingriffserheblichkeit als gering einzustufen.

2.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Natura2000

Von den Planungen sind keine Schutzgüter Natura2000 betroffen. Das nächstgelegene Natura2000-Gebiet ist 6728-471.01 „Altmühltal mit Brunst-Schwaigau und Altmühlsee“ und ist 2,7 km entfernt und liegt im Südosten. Es ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Natura2000 auszugehen.

2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

Die Bereitstellung von neuem Wohnraum „im Grünen“ fördert die Gesundheit des Menschen und mehrt die lokale Bevölkerung durch Zuzug. Hier ist mit ausschließlich positiven Effekten zu rechnen.

2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

(aus der Begründung zum Bebauungsplan „Am Kreuthbach“)

Baudenkmäler

In näherer Umgebung zum geplanten Baugebiet befinden sich folgende Baudenkmäler:

- D-5-71-155-3: Wohnhaus, erdgeschossiger, teils massiv unterfangener Fachwerkbau mit einhäufigem Satteldach, wohl 2. Hälfte 18. Jh.: ca. 50 m entfernt. Es liegt gegenüber dem Vorhaben und bleibt unverändert bestehen.
- D-5-71-155-4: Felsenkeller, Kellerhaus, Zwei Kellereingänge, 1706: ca. 50 m entfernt. Es besteht keine direkte Sichtbeziehung zu den geplanten Gebäuden.

Durch die Umnutzung der bestehenden Hallen wird eine städtebauliche Aufwertung erreicht. Eine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung ist nicht zu erwarten.

Bodendenkmäler

Bisher keine im Planungsgebiet bekannt.

Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen. Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468 – 4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel: 0911/235850 zu verständigen. 12. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

2.9 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet. Das Oberflächenwasser wird in einem Rückhaltebecken im Südosten zurückgehalten und über bestehende Vorfluter (Kreuthbach) abgeleitet.

Zur Regenwassernutzung ist eine Brauchwasserzisterne auf dem Grundstück vorzusehen.

Abfälle werden über die normale Müllentsorgung entfernt.

Besondere Emissionen sind von einem Wohngebiet keine zu erwarten.

2.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

In den Festsetzungen ist empfohlen, dass die Dächer so zu bauen sind, dass eine spätere Photovoltaik-/Solarthermienutzung möglich sein muss.

2.11 Auswirkungen auf die Schutzgüter untereinander

Aus einem Ackerstandort entsteht ein Wohngebiet, welches reichlich mit Grün durchstrukturiert werden soll. Dies hat nahezu ausschließlich positive Effekte.

Besondere Wirkbeziehungen oder Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind für den Geltungsbereich nicht erkennbar.

2.12 Auswirkungen auf die Wirtschaft

Die Wirtschaft wird gestärkt, da mehr Menschen in der Region wohnen können. Diese Auswirkung wird als positiv eingestuft.

2.13 Auswirkungen auf die Land-/Forstwirtschaft

Es entfallen 2,35 ha ackerbaulich genutzte Fläche. Diese Beeinträchtigung wird als mittel eingestuft.

2.14 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Wirtschaft wird gestärkt, da mehr Menschen in der Region wohnen können. Dies kommt auch dem Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zugute. Diese Auswirkung wird als positiv eingestuft.

2.15 Risikoabschätzung im Falle von Unfällen und Naturkatastrophen

Bezugs einer Wohnbebauung bestehen keine weiteren Risiken für Unfälle und Naturkatastrophen. Das Wohngebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes des HQ100.

2.16 Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Benachbarte Plangebiete sind bereits als Wohngebiete ausgewiesen. Bei Umsetzung aller Maßnahmen ist von keinen sonderlich erheblichen kumulativen Auswirkungen auszugehen.

2.17 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	gering
Boden und Fläche	gering
Wasser	gering
Luft / Klima	gering
Landschaftsbild	gering
Natura2000	keine
Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	keine / positiv
Kultur- und Sachgüter	keine
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	keine
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	keine / positiv
Auswirkungen auf die Wirtschaft	positiv
Auswirkungen auf die Land-/Forstwirtschaft	mittel
Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	positiv
Risikoabschätzung im Falle von Unfällen und Naturkatastrophen	keine
Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete	keine

3 Eingriffsregelung: Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

3.1 Vermeidungsmaßnahmen

3.1.1 Vermeidungsmaßnahmen allgemein

- Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Nebenflächen, wie Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.

- Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen.
- Eine Beanspruchung der Flächen durch das Lagern von Baumaterialien und Arbeitsgeräten in sensiblen Bereichen (z.B. Kronentraufbereich von Bäumen, an Hecken, im unmittelbaren Gewässerumfeld etc.) ist zu unterlassen.
- Bei Bodenarbeiten sind die einschlägigen Regelwerke DIN 18915, DIN 19731 und § 12 BBodSchV anzuwenden, um die Bodenstruktur und die Bodenfunktion so weit wie möglich zu erhalten.
- Das Schutzgut Fläche ist ein wertvolles Gut, da es sich nicht vermehren lässt. Aus diesem Grund weist die Gemeinde Geslau hier auch Flächen aus, welche mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden sollen.
- Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches sollen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden. Gullydeckel sollen nicht direkt an die Bordsteinkante angebracht werden. Es wird empfohlen den Bordstein alle 20 m abzusenken.
- Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Schwalben, Mauersegler, Kleinhöhlen- und Halbhöhlenbrüter, Turmfalke und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierbare Bauelemente im Handel verfügbar.
- Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Die mit Steinen bedeckte Fläche darf maximal 10% der Grünfläche betragen.
- Die Planung des Baugebietes soll so flächensparend wie möglich erfolgen.
- Nicht unmittelbar für das Baugebiet benötigte Flächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht befahren, umgestaltet oder umgelagert werden.
- Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Die mit Steinen bedeckte Fläche darf maximal 10% der Grünfläche betragen.

3.1.2 Vermeidungsmaßnahmen aus dem speziellen Artenschutz

- **M01:** Eine Störung und Beeinträchtigung der Brutvögel in den Gehölzstrukturen und Schilfbereichen des Untersuchungsgebiets ist zu vermeiden. Dazu dürfen unmittelbar an Hecken, Gehölzen sowie Schilfbereichen angrenzende Bereiche bei den Bauarbeiten weder befahren werden noch dürfen hier Baumaterialien gelagert werden.
- **M02:** Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.

- **M03:** Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogel-schutz 53/54, 2017).
- **M04:** Die Beleuchtung des Wohngebiets ist mit LED-Lampen (Neutral-Warm-LED) auszustatten. So wird die Lockwirkung des Lichts auf Insekten gemindert. Die Leuchtkörper und Reflektoren dürfen nicht direkt an Gehölzstrukturen platziert werden und sind ausschließlich auf den Boden zu richten, um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern.

3.1.3 Vermeidungsmaßnahmen zum Insektenschutz und Energiesparen

- Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.
- Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
- Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle ist vorstellbar.
- Um die Blend- und Lockwirkung für Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

3.1.4 Maßnahmen der Grünordnung

- Je angefangene 400 m² private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaumhochstamm I. oder II. Ordnung (Stammumfang 18 – 20 cm) oder ein Obstbaumhochstamm (vgl. Gehölzvorschläge) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Zur Eingrünung des Gebiets ist eine mindestens 2 – reihige Hecke aus heimischen Gehölzen (vgl. Gehölzvorschläge) festgesetzt (Mindestgröße: Heister H 60-80 cm, Sträucher H 100 – 150 cm, Reihenabstand 1,5 m).
- Die Eingrünung auf den privaten Grünflächen wird durch die Gemeinde Geslau angepflanzt und solange gepflegt, bis das jeweilige Grundstück einen neuen Eigentümer erhält. Ab diesem Zeitpunkt ist der neue Flächeneigentümer für die Pflege und den Erhalt der Bäume verantwortlich.

- Die Grundstückseigentümer, die an den öffentlichen Grünflächen angrenzen, sind verpflichtet auf ihrem Grundstück, die Gehölzpflege in Abstimmung mit der Gemeinde zu übernehmen.
- Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzter Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

3.1.5 Maßnahmen bezugs Einfriedung

- Straßenseitig sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,25 m zulässig.
- Eine blickdichte Ausführung ist unzulässig.
- An den restlichen Grundstücksgrenzen dürfen Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,0 m oder Einfriedungen maximal in der gesetzlich zulässigen Höhe errichtet werden, auf die Regelungen in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird verwiesen.
- Sockel sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig, Mauern sind unzulässig.
- Sockel sind alle 30 m zu unterbrechen, die Einfriedungen sind 15 cm über dem Gelände zu errichten.
- Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände.

3.1.6 Maßnahmen bezugs Landschaftsbild / Dachbegrünung / Erneuerbare Energie

- Als Dacheindeckungen geneigter Dächer sind Ziegel und Dachsteine in Rottönen, Brauntönen und in Anthrazit zugelassen. Trapezblech als Dacheindeckung ist unzulässig.
- Flachdächer sind zu begrünen.
- Die Flachdächer bei Nebenanlagen und Garagen sind zu begrünen.
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen.
- Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen.
- Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

3.2 Eingriffsermittlung / Ausgleichsbedarf

Tabelle 2: Berechnung des Ausgleichbedarfs

Was	Eingriffsfläche	Wertpunkte BNT/m ² Eingriffsfläche	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf
Bestehendes Gebäude und Weg	2.500 m ²	0 WP	0	0 WP
Grünland in Wohngebiet	1.007 m ²	5 WP	0,4	2.014 WP
Acker in WA 1	12.329 m ²	2 WP	0,35	8.630 WP
Acker in WA 2	4.674 m ²	2 WP	0,40	3.739 WP
Acker in Straße	2990 m ²	2 WP	1,0	5.980 WP

Ausgleich von 20.363 WP – (20.363 WP * Planungsfaktor 0,2) = **16.291 WP Ausgleich erforderlich**

3.2.1 Ermittlung Planungsfaktor

Laut dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft S. 19 kann durch die Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Ausgleichserfordernis um maximal 20 % gesenkt werden. Hierzu sind im Leitfaden im Anhang 2 Tabelle 2.2 die entsprechend anzurechnenden Planungsfaktoren angegeben und die hier Zutreffenden in nachfolgender Tabelle zusammengestellt.

Dabei ist zu beachten, dass der Planungsfaktor ein Maximum von 20 nicht überschreiten kann. Ein Planungsfaktor von 20 bedeutet eine Reduktion des Ausgleichs um 20 %. Da der Wert von 20 nicht überschritten werden kann, ist dieser in nachfolgender Tabelle mit einem * gekennzeichnet.

Tabelle 3: Zusammenstellung der angewandten Planungsfaktoren

Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs nach Tab. 2.2 Anhang 2 Leitfaden	Planungsf.
Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke	5
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	5
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	5
Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung	5
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	5
Schaffung einer Grünverbindung zur offenen Landschaft, Landschaftsbildverbesserung (Pflanzung einer Hecke rund um das Baugebiet)	5
Summe	20*

4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

(Ziele des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans sind zu berücksichtigen)

Es wäre möglich, das Baugebiet an anderer Stelle zu realisieren. Allerdings wäre dann der Eingriff mindestens der Gleiche, wahrscheinlich sogar höher, die Versiegelung bliebe gleich und das Baugebiet wäre dann nicht so gut und nah an die bestehende Ortschaft angebunden, wie dies bei dem vorliegenden Plan der Fall ist. Dieser stellt zur Weiterentwicklung von Wohnbebauung angrenzend an den Ortskern die beste Option dar.

5 Umweltprognose bei Nichtdurchführung

Wird das Baugebiet nicht durchgeführt, so wird der Acker weiter landwirtschaftlich genutzt, der Wohnbedarf nicht gedeckt, es entsteht ein Wohnungsdefizit und es werden weiter Immissionen durch die Nutzung der Fläche als Ackerbaufläche in die Umwelt getragen. Bei Nichtdurchführung ist von einer tendenziell schlechteren Situation für die Umwelt auszugehen.

6 Zusätzliche Angaben nach Anlage 2 Nr. 3 BauGB

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)

Bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen standen im Wesentlichen die von der Gemeinde bereitgestellten Berichte, der BayernAtlas, Daten aus FinView, Geländebegänge, das Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und die Pläne und Konzepte der Landesentwicklung zur Verfügung.

Die Flächenermittlung wurde mit Hilfe von QGIS durchgeführt.

6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Die Gemeinde wird als Genehmigungsbehörde die Umsetzung der Maßnahmen selbst durchführen bzw. diese überwachen und ggfs. einfordern.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Ein Intensivacker soll in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,35 bzw. 0,4 umgewandelt werden. Hier sollen Einzelwohnhäuser und Mehrfamilienhäuser gebaut werden. Es sind umfangreiche Durch- und Eingrünungsmaßnahmen geplant.

Bei Einhaltung aller Maßnahmen ist die Umsetzung des Baugebietes nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Durch die Umwandlung eines Intensivackers in ein extensives Wohngebiet ist sogar mit teilweisen Verbesserungen für die Umwelt zu rechnen.

8 Maßnahmen der Grünordnung

8.1 Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen

In den Festsetzungen zur Grünordnung sind folgende Regelungen getroffen:

- Je angefangene 400 m² private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaumhochstamm I. oder II. Ordnung (Stammumfang 18 – 20 cm) oder ein Obstbaumhochstamm (vgl. Gehölzvorschläge) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Zur Eingrünung des Gebiets ist eine mindestens 2-reihige Hecke aus heimischen Gehölzen (vgl. Gehölzvorschläge) festgesetzt (Mindestgröße: Heister H 60-80 cm, Sträucher H 100 – 150 cm, Reihenabstand 1,5 m).
- Die Eingrünung auf den privaten Grünflächen wird durch die Gemeinde Geslau angepflanzt und solange gepflegt, bis das jeweilige Grundstück einen neuen Eigentümer erhält. Ab diesem Zeitpunkt ist der neue Flächeneigentümer für die Pflege und den Erhalt der Bäume verantwortlich.
- Die Grundstückseigentümer, die an den öffentlichen Grünflächen angrenzen, sind verpflichtet auf ihrem Grundstück, die Gehölzpflege in Abstimmung mit der Gemeinde zu übernehmen.
- Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzter Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Für die Maßnahmen gilt, die Anpflanzungen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten.

Auswahlliste Gehölze:

Ahorngewächse (Aceraceae)

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Birkengewächse (Betulaceae)

Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sand-Birke (*Betula pendula*)

Buchengewächse (Fagaceae)

Ess-Kastanie (*Castanea sativa*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)

Geißblattgewächse (Caprifoliaceae)

Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Hartriegelgewächse (Cornaceae)

Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Kreuzdorngewächse (Rhamnaceae)

Echter Faulbaum (*Frangula alnus*), Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)

Lindengewächse (Tiliaceae)

Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Ölbaumgewächse (Oleaceae)

Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Rosengewächse (Rosaceae)

Apfelbaum-Arten (*Malus spec.*), Birnbaum-Arten (*Pyrus spec.*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Mehlsbeere (*Sorbus aria*), Speierling (*Sorbus domestica*), Echte Mispel (*Mespilus germanica*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Weißdorn-Arten (*Crataegus spec.*), Wildrosen (*Rosa spec.*)

Ulmengewächse (Ulmaceae)

Berg-Ulme (*Ulmus glabra*), Feld-Ulme (*Ulmus minor*), Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*)

Weidengewächse (Salicaceae)

Sal-Weide (*Salix capraea*), Silber-Weide (*Salix alba*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*)

Weitere Gewächse

Gefiederte Pimpernuss (*Staphylea pinnata*), Gemeine Berberitze (*Berberis vulgaris*), Gemeines Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Walnuss (*Juglans regia*)

8.2 Maßnahmen- und Ausgleichskonzept

Um den Ausgleichsbedarf gemäß § 1a Abs. 1 S. 1 BauGB, wie in Kapitel 3.2 dargelegt, angemessen zu berücksichtigen, sollen Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden. Diese Maßnahmen werden auf den dafür vorgesehenen Flächen identifiziert und im Rahmen eines Maßnahmenkonzepts dargelegt.

Vor dieser Entwicklung ist jedoch eine detaillierte Erfassung und Bewertung des aktuellen Zustands der potenziellen Ausgleichsfläche erforderlich, die auf einer präzisen, flächenspezifischen Analyse der jeweiligen Merkmale und Eigenschaften der BNT basiert.

Auf Grundlage der Erfassung und Bewertung des bestehenden Zustands wird ein Ausgleichskonzept erstellt. Hierbei erfolgt die Auswahl der erforderlichen Maßnahmen und entsprechenden Flächen. Laut dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, S. 22 werden dabei die folgenden Rahmenbedingungen berücksichtigt:

- Ausgleichsmaßnahmen müssen eine ökologische Aufwertung für den Naturhaushalt und/oder eine Aufwertung für das Landschaftsbild bewirken. Sie können nur auf Flächen stattfinden, die ein Aufwertungspotenzial aufweisen, d.h. aufwertungsbedürftig und aufwertungsfähig sind. Die Maßnahmen müssen über die bloße Bereitstellung einer anderen Fläche als der Eingriffsfläche ohne Aufwertung hinausgehen. Ein Aufwertungspotenzial im Sinne der Eingriffsregelung besteht grundsätzlich nur für Maßnahmen, die ohne anderweitige rechtliche Verpflichtungen durchgeführt werden.
- Maßgebend für die Bestimmung der Aufwertung sind die Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste.
- Ausgleichsmaßnahmen beziehen sich auf die infolge des Eingriffs beeinträchtigten Funktionen. Eine Ausgleichsmaßnahme gleicht die Funktionsbeeinträchtigung eines Schutzguts sowohl im räumlichen Zusammenhang als auch im gleichen Funktionszusammenhang aus.
- Nach § 200a S. 1 BauGB umfasst der Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung können unabhängig von einem unmittelbar räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort vorgenommen werden, sofern dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist (§ 200a S. 2 BauGB). 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.

- Ausgleichsmaßnahmen sollen vorrangig auf geeigneten, im Eigentum der Gemeinde stehenden oder einvernehmlich zur Verfügung gestellten Grundstücksflächen verwirklicht werden. Die Durchführung des Ausgleichs auf Grundstücken im Eigentum Dritter ist rechtlich zu sichern.

Maßnahmen zur Klimaanpassung Anhang 3 Leitfaden
Schaffung klimarelevanter Strukturen (Gehölze, Grünland)
Förderung von klimaresistenten Arten
Erosionsschutz z.B. durch Anlage naturnaher Strukturen, Bepflanzungen

8.3 Ermittlung des Ausgleichsumfangs und Bilanzierung

Die Ausgleichsflächen werden außerhalb des Baugebiets vorgesehen.

Vorgeschlagen wird dazu das Flurstücks 102, Gemarkung Stettberg. Das Flurstück wurde früher als Acker genutzt, mittlerweile hat sich dort jedoch eine artenarme Intensivwiese entwickelt. Aktuell wird die Fläche noch als Platz für das Osterfeuer (und ggf. Johannifeuer) verwendet, jedoch wurde mit der Gemeinde die Verlegung der Feuerstelle abgestimmt, sodass die geplante Ausgleichsfläche zukünftig vollumfänglich der Kompensation zur Verfügung steht.

Das betreffende Gebiet umfasst eine Fläche von etwa 0,39 ha.

Laut dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft S. 22 ist bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB und § 15 Abs. 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen und die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden sind nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Da die vorgesehene Flächengröße jedoch geringer ist als drei Hektar, werden durch den Ausgleich agrarstrukturelle Belange nicht berührt.



Abbildung 13: Ist-Zustand der Fläche Flurnummer 102, Gemarkung Stettberg; (Quelle Hintergrundbild: © LfU, LDBV)



Abbildung 14: Aktueller Zustand der geplanten Ausgleichsfläche Flurnummer 102, Gemarkung Stettberg; (Quelle: Bachmann Artenschutz GmbH)



Abbildung 15: Ökologische Aufwertung der Fläche Flurnummer 102, Gemarkung Stettberg ; (Quelle Hintergrundbild: © © LfU, LDBV)



Abbildung 16: Ausgleichsfläche für das Baugebiet „Am Kreuthbach“ (2.037 m² in grün) der Flurnummer 102 der Gemarkung Stettberg, Quelle Hintergrundbild: © © LfU, LDBV

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste.

Tabelle 4: Berechnung der Wertpunkte, welche durch die Umwandlung von Acker in Grünland hergestellt werden können

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivwiese	3	G214	Artenreiches Extensivgrünland	11 (12 WP - 1 WP time-lag)	2.037	8	0	16.296
Summe Ausgleichsumfang (WP) *										
16.296										

* Ausgleichsumfang = Fläche x Prognosezustand – Ausgangszustand

Der maßgebliche Vergleich erfolgt zwischen dem Zustand der Ausgleichsfläche vor der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Ausgangszustand) und dem Prognosezustand 25 Jahre nach ihrer Umsetzung. In zeitlicher Hinsicht kann grundsätzlich angenommen werden, dass eine Ausgleichbarkeit vorliegt, wenn sich die Funktionen des jeweils beeinträchtigten Schutzguts auf der Ausgleichsfläche innerhalb dieses Zeitraums wieder in vollem Umfang wie vor dem Eingriff entwickeln lassen.

Tabelle 5: Bilanz der Wertpunkte

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	16.296 WP
Summe Ausgleichsbedarf	16.291 WP
Differenz	5 WP

Maßnahmen zur Herstellung:

Zunächst muss die Wiese 3-4 Jahre je nach Aufwuchs drei bis vier Mal gemäht werden, um möglichst viele Nährstoffe aus der Fläche zu transportieren. Anschließend darf die Wiese nach erfolgter Aushagerung maximal zwei Mal jährlich, nicht jedoch vor dem 15.6., gemäht werden. Zudem ist auf 5-10 % der Fläche ein Altgrasstreifen zu belassen (jährlich wechselnd).

Sollte sich innerhalb von 10 Jahren keine artenreiche Wiese (G214) eingestellt haben, so ist entsprechend mit gebietsheimischem Saatgut nachzuhelfen. Dies kann durch Schlitzsaat, streifenweise Ansaat oder Ähnlichem erfolgen. Das genaue Verfahren ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären. Düngemittel und Pestizide sind dauerhaft untersagt. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beräumen. Nach Möglichkeit ist ein Messermährwerk zu verwenden. Alternativ ist eine extensive Beweidung möglich, wenn der Ziel-BNT erreicht werden kann.

8.4 Zusammenfassung der Ergebnisse zur Eingriffsregelung

Durch die Planung eines rund 2,35 Hektar großen Wohngebiets am südlichen Ortsrand von Geslau im Tal des Kreuthbachs wird ein Acker (A11) überplant. Die ermittelte Eingriffsschwere beträgt, nach Abzug des Planungsfaktors, 16.291 WP.

Die Gemeinde Geslau plant den erforderlichen Ausgleich durch eine externe Ausgleichsfläche. Für den Ausgleich im Baugebiet „Am Kreuthbach“ werden 2.037 m² von der externen Ausgleichsfläche benötigt.

Durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen wird die Intensivweide in ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G214) umgewandelt werden.

Somit ist durch diese gezielte Aufwertung davon auszugehen, dass im Rahmen des Bauvorhabens eine Ausgleichbarkeit des Eingriffs in den Naturhaushalt umgesetzt werden kann.