Einbeziehungssatzung „Mönchshof – Fl.Nr. 1294/1 Gemarkung Frickenhausen“

Grünordnung mit Eingriffsbilanzierung

Stand: 21.05.2025

1. Anlass der Planung und Zweck des Vorhabens

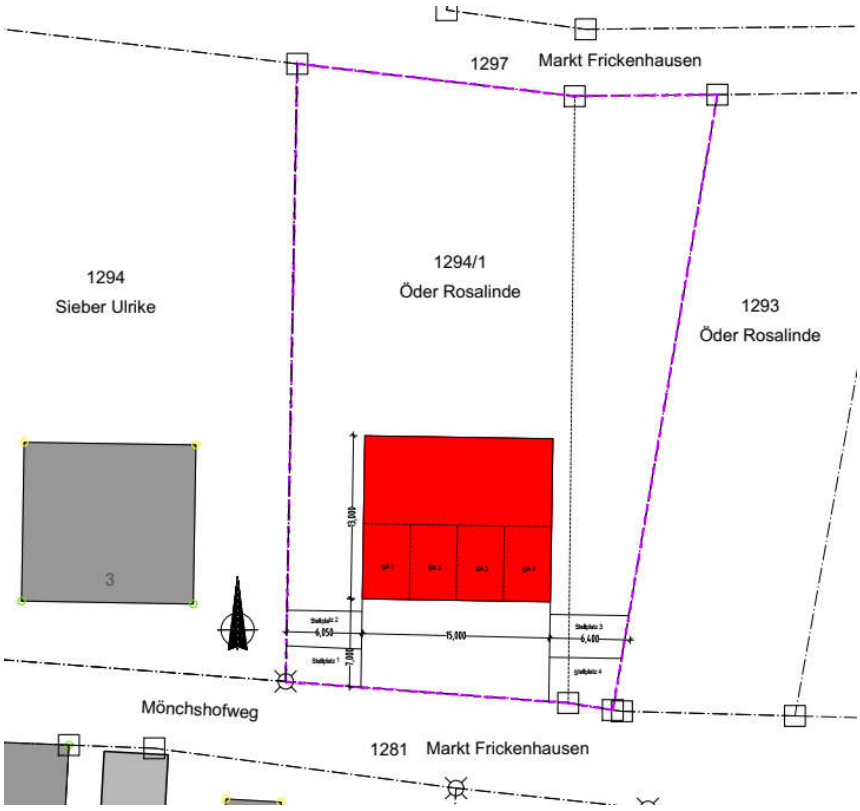
Die Fl.Nr. 1294/1, Gemarkung Frickenhausen soll in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die Flurnummer 1294/1 mit einer amtlichen Fläche von 1.459 m².
Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung durch den umliegenden vorhandenen Baubestand im Mönchshofweg bestimmt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als MD-Gebiet bzw. ein geringer Teilbereich als Grünfläche dargestellt. Die Obergrenzen der Baunutzungs-verordnung Bau NVO § 17 für Dorfgebiete (MD) werden mit einer GRZ 0,6 und einer GFZ von 1,2 als Obergrenzen festgelegt. Die Zulässigkeit der Bebauung wird nach § 34 BauGB festgelegt.

Mit der Durchführung der geplanten Maßnahme ist ein nachhaltiger Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, sodass eine Eingriffsbilanzierung zu erstellen ist. Darin werden die Eingriffe in den Naturhaushalt und die natürlichen Lebensgemeinschaften erfasst, bewertet sowie Maßnahmen zur Minderung oder Kompensation der Eingriffe entwickelt und dargestellt.

Die vorliegende Planung berücksichtigt den Planungsstand Januar 2025 des Planungsbüros Architekt Reiner Laudenbach, 97199 Ochsenfurt.

2. Vorhabensbeschreibung

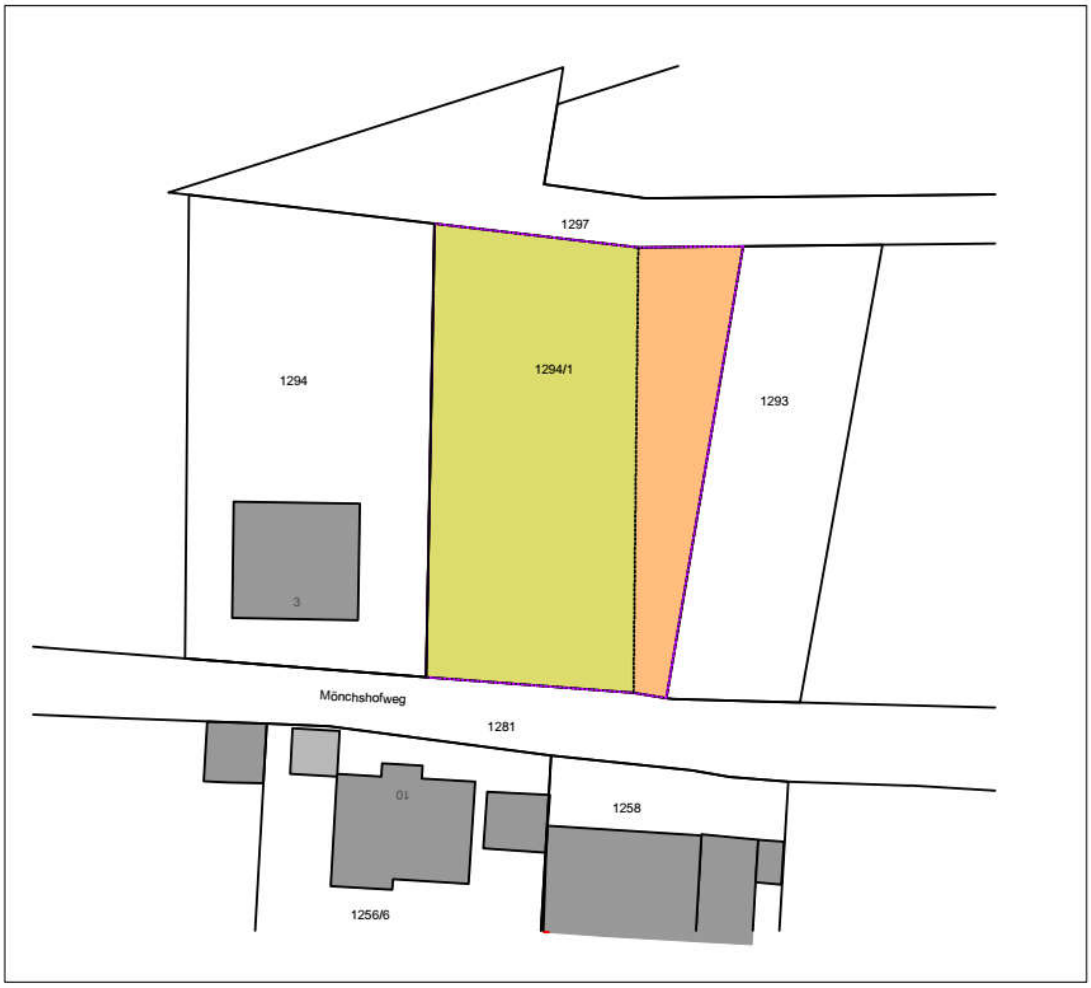
Das geplante Bauvorhaben umfasst die Errichtung eines Wohnhauses.



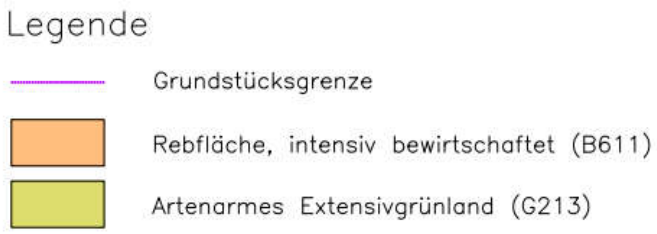
Lageplan Bauvorhaben (Planausschnitt ohne Maßstab)
(Quelle: Planungsbüro Laudenbach)

3. Bestandsaufnahme der Umwelt- und Standortbedingungen

Das Planvorhaben liegt am nördlichen Ortsrand von Frickenhausen auf der Höhe zwischen ca. 187 m und 195 m ü. NN. Das Gelände fällt in südliche Richtung hin ab. Das Plangebiet ist durch Grünlandnutzung und Rebflächen geprägt. Westlich und südlich des Plangebietes befinden sich bebaute Flächen, östlich und nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an (Grünland- und Rebflächen).
Im Eingriffsbereich befinden sich keine kartierten Flächen der amtlichen Biotopkartierung.



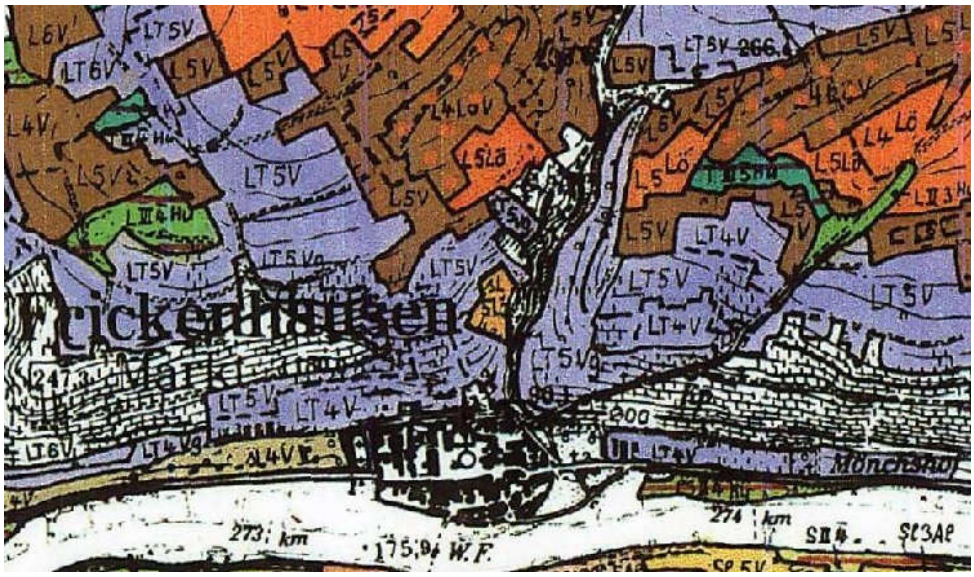
Bestandsplan
(Darstellung ohne Maßstab, genordet)



Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter lassen sich wie folgt beschreiben:

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

Schutzgut Boden
Gemäß dem Bodeninformationssystem Bayern sind die Böden des Plangebietes als lehmige Tonböden und Rigosole (durch wiederholten Tiefenumbruch gekennzeichnete Weinbergsböden) beschrieben. Durch das Vorhaben werden weder Böden mit sehr hoher Bedeutung aufgrund einer regional besonderen Standortfaktorenkombination noch morphologisch–bodenkundliche Sonderstandorte in Anspruch genommen.



(Quelle: Umweltatlas Bayern / Bodeninformationssystem Bayern, ohne Maßstab)

Schutzgut Wasser
Das Plangebiet liegt außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete und es werden weder Wasserschutzgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen. Auch Grundwasser, Quellen und Quellfluren, sowie sonstige wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) bleiben unberührt.

Schutzgut Arten und Lebensräume
Das Plangebiet ist durch mäßig intensive bis intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung (Rebflächen) geprägt. Im Plangebiet befinden sich keine Gehölze sowie keine kartierten Flächen der amtlichen Biotopkartierung.
Hinsichtlich des Vorkommens von besonders geschützten Arten wird auf den speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen, der den Unterlagen beigefügt ist.

Schutzgut Landschaftsbild
Das Planvorhaben liegt nördlich der Ortslage von Frickenhausen und schließt an die bestehende Bebauung an. Das Gelände fällt in südliche Richtung hin ab. Das Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung geprägt. Das Bauvorhaben beeinträchtigt keine stark exponierten Landschaftsteile. Die Fläche besitzt in seiner Funktion als siedlungsnaher Freiraum eine untergeordnete Bedeutung für die Erholung.

Schutzgut Mensch
Die Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion der Fläche ist gering.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Bodendenkmäler.

4. Erfassung und Bewertung der Vorhabenswirkungen

Beachtung des Vermeidungsgebotes
Gemäß BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können, zu unterlassen.

Beim Vorhaben wird das Vermeidungsgebot durch folgende Maßnahmen beachtet:

Durch das Bauvorhaben werden keine hochwertigen Lebensräume in Anspruch genommen. Das Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung geprägt. Im Plangebiet befinden sich keine Gehölze sowie keine kartierten Flächen der amtlichen Biotopkartierung.

Vorbelastungen
Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen infolge landwirtschaftlicher Nutzung.

Die ökologischen Auswirkungen des Projektes lassen sich unterscheiden in baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen und Folgewirkungen.

Baubedingte Wirkungen:
Zu den baubedingten Wirkungen zählen jene Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und der örtlichen Wirkungszusammenhänge, die durch und während der eigentlichen Bauarbeiten verursacht werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass beim geplanten Bauvorhaben keine gravierenden baubedingten Wirkungen über die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme räumlich hinausgehen. Baubedingte Wirkungen bestehen durch die Gefahr von Schadstoffeinträgen (z.B. Betriebs- und Schmierstoffe von Baumaschinen).

Anlagebedingte Wirkungen:
Anlagebedingte Wirkungen werden durch die Anlage des Gebäudes verursacht. Sie wirken sich durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung mit dem dadurch bedingten Funktionsverlust von Potentialen aus.

Betriebsbedingte Wirkungen:
Als betriebsbedingte Wirkungen werden Veränderungen im Umfeld des Bauvorhabens definiert, die durch Betrieb und Unterhaltung des Planvorhabens ausgelöst werden. Zu den betriebsbedingten Auswirkungen zählen sehr geringe Lärmemissionen durch Verkehr.

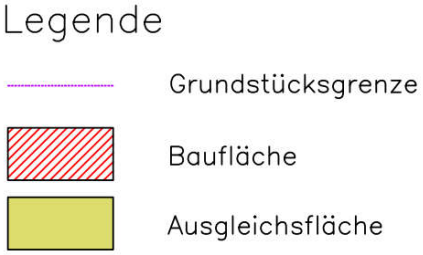
Folgewirkungen:
Durch das Bauvorhaben kann als Folgewirkung eine sehr geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens abgeleitet werden.

5. Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Kompensationsberechnung erfolgt auf der Grundlage der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).
Der Anwendung der Eingriffsregelung liegt der Leitfaden der Arbeitsgruppe beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung 2021 zugrunde.
Gemäß dem Leitfaden steht je nach Planungsfall für die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder das vereinfachte Vorgehen oder das Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren) zur Verfügung. Da gemäß der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (s. Leitfaden S. 12) nicht alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können (z.B. bei 1.2 Art der baulichen Nutzung sowie bei 1.3 Maß der baulichen Nutzung), wird das Regelverfahren angewendet.

Das geplante Bauvorhaben umfasst die Errichtung eines Wohnhauses auf einer Teilfläche der Flurnummer 1294/1, Gmkg. Frickenhausen (Katasterfläche = 1.459 m²) mit einer Eingriffsfläche von 750 m² (Größe gepl. Gebäude = ca. 200 m²). Die restliche Fläche der Flurnummer 1294/1 im Umfang von 709 m² steht als Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Planung
(Darstellung ohne Maßstab, genordet)



a) Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Durch das geplante Bauvorhaben sind auf der Eingriffsfläche von 750 m² folgende Biotop-/Nutzungstypen (BNT) betroffen:

Biotop-/Nutzungstyp (BNT)	Wertpunktzahl	Fläche in m²
B611 Rebkulturen, intensiv bewirtschaftet	3	157
G213 Artenarmes Extensivgrünland	8	593
gesamt		750

b) Ermittlung der Eingriffsschwere

Für die Wohnbauflächen wurde die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt.

c) Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf errechnet sich wie folgt:
Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT x Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)

Gemäß Vorgabe Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ werden BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5) pauschal mit 3 WP bewertet. BNT mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung (mit einem Biotopwert zwischen 6 und 10) werden pauschal mit 8 WP bewertet.

Fläche in m² - BNT geringer Bedeutung	WP	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
157	3	0,6	283

+

Fläche in m² - BNT mittlerer Bedeutung	WP	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
593	8	0,6	2.846

=

Ausgleichsbedarf (WP) gesamt	3.129

6. Ausgleichsfläche

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich stellt der Vorhabenträger die restliche Fläche der Flurnummer 1294/1, Gmkg. Frickenhausen im Umfang von 709 m² zur Verfügung.

Auf der Ausgleichsfläche (709 m²) sind folgende Biotop-/Nutzungstypen (BNT) Bestand:

Biotop-/Nutzungstyp (BNT)	Wertpunktzahl	Fläche in m²
B611 Rebkulturen, intensiv bewirtschaftet	3	208
G213 Artenarmes Extensivgrünland	8	501
gesamt		709

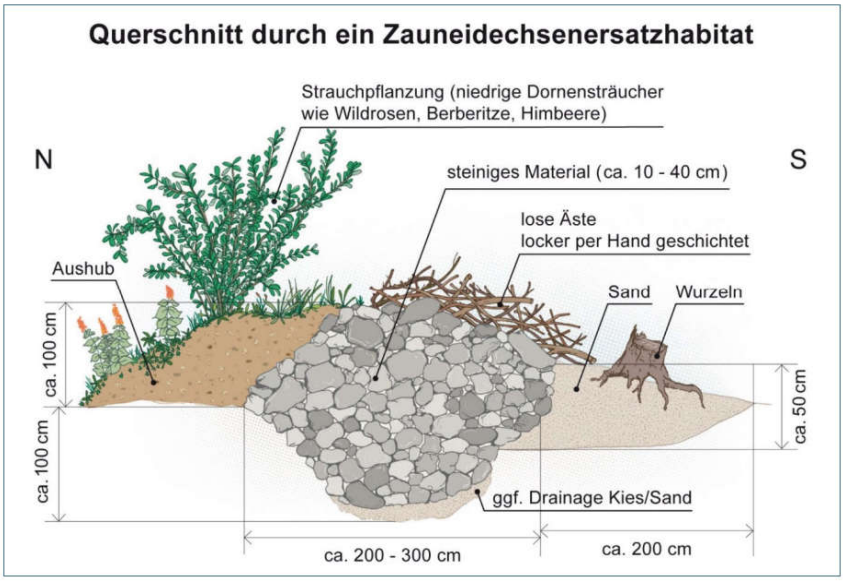
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 gilt für die Teilfläche der Fl.Nr. 1294/1, Gmkg. Frickenhausen im Umfang von 709 m² folgende Festsetzung:

Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

- Entwicklung zu artenreichem Grünland: extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 15. Juni), der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet. Das Mahdgut ist zwingend abzutragen und abzufahren. Das Mulchen der Fläche ist verboten.
Zur Umwandlung der Rebflächen in Grünland ist mindestens eine Bodenbearbeitung und Übersaat mit gebietseigenem Regio-Saatgut der Ursprungsregion „Südwestdeutsches Bergland“ UG 11 oder eine Mahdgutübertragung aus Spenderflächen in der Umgebung notwendig. Beim erstem Aufwuchs nach Ansaat der Fläche ein Schröpfschnitt durchzuführen.

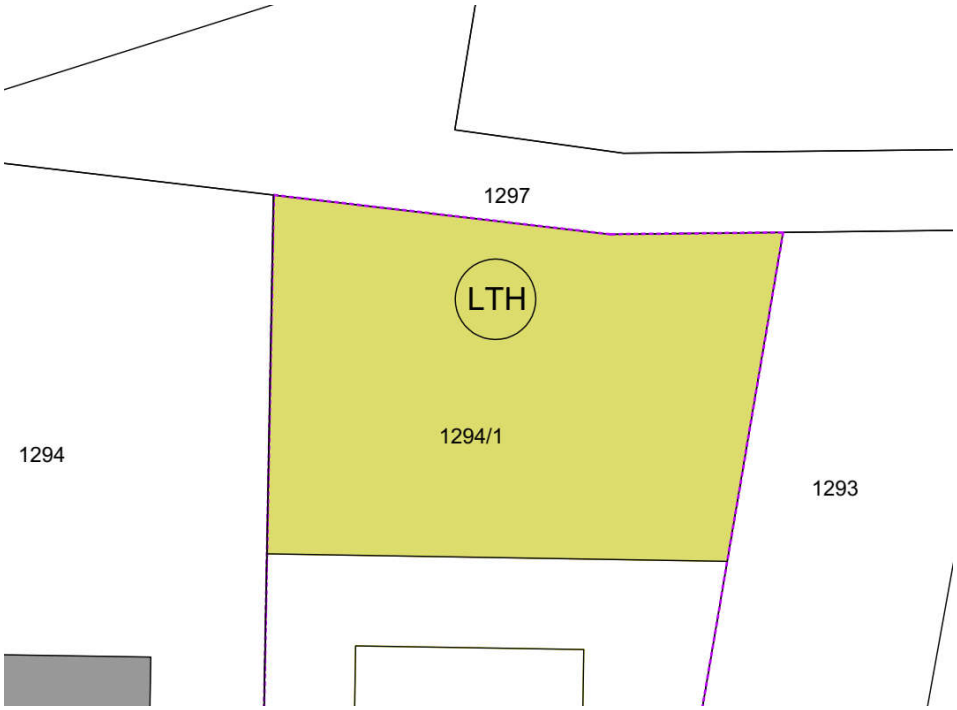
- Anlage eines kombinierten Lesestein-/Totholzhaufens im nördlichen Bereich der Ausgleichsfläche:



Prinzipskizze eines Ersatzhabitats mit Überwinterungsmöglichkeit
(Quelle: Arbeitshilfe zur saP Zauneidechse, Bayerisches Landesamt für Umwelt)

• Winterquartiere in frostsicherer Tiefe in den Boden einsenken; Verstecke nur oberirdisch anlegen.
• Größe z. B. 2-3 m Breite, 5-10 m Länge und etwa 1 m Höhe; individuelle Gestaltung den Geländegegebenheiten anpassen, Baumstubben mit Sand- oder Steinwall, sichelförmig ist sinnvoll.
• Frostsicheres Gesteinsmaterial verwenden (Muschelkalk) und mit Totholz (Baumstubben) kombinieren.
• 60 % der Steine sollten eine Körnung von 20 bis 40 cm aufweisen, so dass sich das gewünschte Lückensystem einstellt; im Inneren sollten gröbere Steine verwendet werden (20-40 cm) und mit kleineren Gesteinen bedeckt werden (10-20 cm).
• Auch die Verwendung von Baumstubben ohne Gesteinsmaterial ist möglich. Diese in den Boden einbauen und mit Astmaterial und nährstoffarmen Boden-/Sandgemisch überdecken.
• Im Randbereich einen Sandkranz von 2 m Breite und einer Dicke von etwa 50 cm auftragen.
• Ast- und Reisighaufen als Verstecke und Trittsteine ausbringen.

Pflege des Lesestein-/Totholzhaufens und der Ausgleichsfläche:
- Entfernung von Gebüschen und Gehölzen bei zu starker Beschattung (in Abständen von drei bis fünf Jahren).
- Totholz-Haufen müssen nach einigen Jahren mit neuem Totholz versehen werden, da sich dieses im Lauf der Zeit zersetzt.
- Um die Funktion der Lebensräume zu erhalten, muss eine gesicherte (Folge-)Pflege mit dem Ziel eines kleinräumigen Mosaiks aus vegetationsfreien und grasig-krautigen Flächen und verbuschten Bereichen oder Gehölzen gegeben sein. Die Offenflächen sind im Dreijahresturnus auf jeweils rund 30 % der Teilflächen im Winterhalbjahr manuell zu mähen (Motorsense, Balkenmäher), Mulchen ist nicht zulässig.
- Offenhaltung von vegetationslosen, gut besonnten Rohbodenstandorten für die Eiablage.



gepl. Lage des Ersatzhabitats auf der Ausgleichsfläche (LTH = Lesestein-/Totholzhaufen)

Einstufung Ausgangs-/Zielzustand gemäß BayKompV:

Maßnahme	Entwicklung zu artenreichem Grünland		
Fläche / Teilfläche	208 m²		
	BNT	Bezeichnung	WP
Ausgangszustand	B611	Rebkulturen, intensiv bewirtschaftet	3
Prognosezustand	G214	Artenreiches Extensivgrünland *	11 *
Aufwertung			8

Maßnahme	Entwicklung zu artenreichem Grünland		
Fläche / Teilfläche	501 m²		
	BNT	Bezeichnung	WP
Ausgangszustand	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8
Prognosezustand	G214	Artenreiches Extensivgrünland *	11 *
Aufwertung			3

* für die Erreichung des Prognosewertes und Entwicklungszieles nach 25 Jahren wird für den Biotop-/Nutzungstyp „Artenreiches Extensivgrünland“ (12 WP) ein Wertpunkteabzug von einem WP nach BayKompV infolge "timelag" vorgenommen

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aufwertung werden mit der Ausgleichsfläche auf der Teilfläche der Fl.Nr. 1294/1, Gmkg. Frickenhausen im Umfang von 709 m² folgende Wertpunkte erreicht:

Fl.Nr.	Fläche in m²	Aufwertung	Wertpunkte (WP)
1294/1 TF Rebfläche (B611)	208	8	1.664
1294/1 TF Grünland (G213)	501	3	1.503
gesamt			3.167

Bilanzierung:

Gemäß der Kompensationsberechnung wurde für das Vorhaben der Ausgleichsbedarf im Umfang von 3.129 WP ermittelt.
Auf der Ausgleichsfläche wird der Ausgleichswert in Höhe von 3.167 WP erzielt.
Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird somit vom Vorhabenträger bereitgestellt.

7. Grünordnung

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

- auf dem Baugrundstück wird die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe)

- die Beläge für die privaten Freiflächen wie Garagen, Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z.B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem herzustellen.

- eine Heckeneingrünung mit fremdländischen Gehölzen (z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse, Kirschlorbeer u.ä.) ist nicht zulässig.

- flächige Steinschüttungen (z.B. Schotterbeete) sind nicht zulässig.

8. Artenschutzrechtliche Belange

- Die Räumung des Oberbodens ist außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (Durchführung September bis Ende Februar). Wenn im Zeitraum von Anfang März bis Ende August mit dem Bau begonnen werden soll, muss die Baufläche auf Brutvögel und noch nicht flügge Jungvögel von Fachleuten untersucht werden.

- Um das Risiko der Beeinträchtigung der Zauneidechse auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sollen die Eingriffsflächen vor den Bauarbeiten zur Vergrämung der Zauneidechse kurz abgemäht werden, um ein Abwandern von potenziell vorkommenden Individuen auf die nördlich angrenzende Ausgleichsfläche zu bewirken.

Zur Verbesserung der Habitateignung für die Zauneidechse sind auf einer Teilfläche der Flurnummer 1294/1, Gmkg. Frickenhausen im Umfang von 709 m² folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Entwicklung der Fläche zu artenreichem Grünland: extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 15. Juni), der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet. Das Mahdgut ist zwingend abzutragen und abzufahren. Das Mulchen der Fläche ist verboten.
- Anlage eines kombinierten Lesestein-/Totholzhaufens im nördlichen Bereich der Ausgleichsfläche mit Überwinterungsmöglichkeit in frostsicherer Tiefe, oberirdisch angelegten Verstecken, Baumstubben/Astmaterial sowie Sandkranz als Eiablagefläche

aufgestellt: 20.01.2025
geändert: 23.01.2025
red. geändert: 21.05.2025

Simon Mayer
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Würzburger Straße 53, 97250 Erlabrunn
Mobil 0151-74397348
ib-mayer@outlook.de