Gemeinde Gerbrunn
Landkreis Würzburg

Bebauungsplan „Innerer Kirschberg III“

Begründung mit Umweltbericht

WEGNER
STADTPLANUNG

KAISER JURITZA
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Bearbeitung:

WEGNER
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9 91 38 70
Fax 0931/9 91 38 71

E-mail: info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. Thomas Schupp

KAISER JURITZA
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Textorstrasse 14
97070 Würzburg

Tel. 0931/5 65 17
Fax 0931/5 65 27

E-mail: info@kaiser-juritza.de
www.kaiser-juritza.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Anton Rettenmaier, Landschaftsarchitekt

aufgestellt am 04.02.2013
geändert am 07.10.2013, 20.04.2015
redaktionell geändert am 20.07.2015

INHALTSVERZEICHNIS Seite

A. Begründung des Bebauungsplanes 4
A.1 Anlass und Ziel 4
A.2 Planungsrechtliche Situation 4
A.3 Ermittlung des Bedarfs an Baugrundstücken 6
A.4 Bauflächenreserven in Gerbrunn 3
A.5 Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und Flächenalternativen für den Bebauungsplan Kirschberg III 14
A.6 Lage und Größe des Gebietes, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse des Gebietes 17
A.7 Beschaffenheit des Gebietes 18
A.9 Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden 19
A.10 Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes 20
A.11 Städtebauliches Konzept 20
A.12 Art der baulichen Nutzung 21
A.13 Maß der baulichen Nutzung 21
A.14 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 22
A.15 Gestaltungsfestsetzungen 22
A.16 Straßenerschließung, Stellplätze und ÖPNV 22
A.17 Ver- und Entsorgung 23
A.18 Immissionsschutz 23
A.19 Flächenbilanz 27
A.20 Bodenordnung 28
A.21 Erschließungskosten 28
B. Grünordnung 29
B.1 Anlass und Ziel 29
B.2 Bestandserhebung, Bewertung siehe Teil Umweltbericht u. Bestandsplan 29
B.3 Maßnahmen der Grünordnung 32
C. Umweltbericht 33
C.1 Anlass, Ziele und Inhalt des Umweltberichts 33
C.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 33
C.3 Bestandserhebung / Bewertung 36
C.4 Maßnahmen für die Schutzgüter 46
C.5 Ermittlung des naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarfs 47
C.6 Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Maßnahme 47
C.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Untersuchung 47
C.8 Alternative Planungsmöglichkeiten 48
C.9 Bilanzierung Bestand / Planung 48
C.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 52
C.11 Zusammenfassung Umweltbericht 52
C.12 Tabellarische Gegenüberstellung der Eingriffe zu den Schutzgütern 53
C.13 Literatur und Quellen 53
C.14 Geländeübersicht 55
D. Hinweise zum Verfahren 57

A. Begründung des Bebauungsplanes

A.1 Anlass und Ziel

Der Bereich „Innerer Kirschberg III“ stellt einerseits den abschließenden Realisierungsabschnitt des Baugebietes Kirschberg, andererseits auch eine der letzten Flächenreserven für den Wohnungsbau in Gerbrunn dar. Ziel der Planung ist es daher, die Attraktivität der Gemeinde Gerbrunn als Wohnstandort weiter zu stärken und ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet mit ergänzenden Arbeitsplätzen zu entwickeln.

Hierbei sollen folgende inhaltlichen Zielsetzungen berücksichtigt werden:

- ein differenziertes Wohnungsangebot,
- die Möglichkeit ergänzende gewerblicher Nutzungen,
- eine Ergänzung mit gewerblichen Nutzungen im nördlichen Teil,
- eine sparsame und verkehrsberuhigte Erschließung,
- die Ermöglichung des Einsatzes regenerativer Energien,
- eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung.

Die Einwohnerzahl Gerbrunns ist seit 2003 konstant angestiegen, in jüngster Zeit ist allerdings eine Stagnation erkennbar. Aufgrund der Tatsache, dass der Landkreis Würzburg seit 2008 einen Einwohnerrückgang zu verzeichnen hat, ist die Einwohnerentwicklung Gerbrunns als überdurchschnittlich positiv zu sehen. Gleichzeitig hat Gerbrunn eine sehr geringe Wohnungsbelegung von 1,7 Einwohner je Wohneinheit, bedingt durch einen hohen Anteil an Einpersonenhaushalten. Einwohnerzuwachs und Verringerung der Wohnungsbelegung führen zu einem kontinuierlichen Wohnungsbedarf, anderenfalls würde die Einwohnerzahlt sinken, weil der Wohnraumbedarf nicht in der Gemeinde gedeckt werden kann. So sind in den vergangenen 10 Jahre in Gerbrunn 250 Wohnungen errichtet worden und das benachbarte Baugebiet Kirschberg II ist bereits zu einem großen Teil bebaut. Auch in den übrigen Teilen des Gemeindegebietes gibt es nur noch begrenzte Bauflächenreserven. Die betreffenden Baugrundstücke befinden sich überwiegend in Privateigentum, so dass ein großer Teil hiervon derzeit dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung steht. Doch selbst bei 100%-tiger Verfügbarkeit entsprechen die Bauflächenreserven nicht dem Bedarf der nächsten 10 Jahre. Außerdem sind auf den vorhandenen Bauplätzen nur Einfamilienhäuser zulässig, Bauplätze für Geschosswohnungen fehlen völlig. Das Baugebiet Kirschberg ist in Teilbereichen besonders gut für den Geschosswohnungsbau geeignet und dient damit nicht nur der quantitativen, sondern auch der qualitativen Bedarfsdeckung. Eine ausführliche Darlegung des Wohnungsbedarfes sowie der Flächenreserven in Gerbrunn erfolgt unter Ziffern A.3 und A.4.

Im Flächennutzungsplan sind in einem anderen Bereich am südlichen Ortsrand ebenfalls Wohnbauflächen dargestellt, so dass eine grundsätzliche Alternative um Bereich Kirschberg III besteht. Die Eignung dieser wurde im Rahmen einer Alternativenprüfung untersucht und mit der Eignung des Bereich Kirschberg III verglichen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in Ziffer A.5 dieser Begründung dargelegt.

Bedarfsermittlung und Alternativenprüfung verdeutlichen die Erfordernis der Beplanung und Erschließung des Baugebietes Kirschberg III zur Deckung eines kurz- bis mittelfristigen Wohnraumbedarfs. Die vorhandenen erschlossenen Baulandreserven reichen bei weitem nicht aus und es bestehen im Rahmen des Flächennutzungsplans auch keine besser geeigneten oder mit weniger Restriktionen verbundenen Alternativen.

A.2 Planungsrechtliche Situation

Der Gemeinderat Gerbrunn hat in der Sitzung am 19.09.2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Innerer Kirschberg III“ gefasst und diesen am 04.02.2013 ergänzt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich teilweise als allgemeines Wohngebiet bzw. allgemeines Wohngebiet (Planung) und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan sieht folgende davon abweichende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung vor:

- im nördlichen Bereich, der an das vorhandene Gewerbegebiet Kirschberg angrenzt, wird im Sinne des Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG das Allgemeine Wohngebiet in ein Mischge-

biet geändert, dadurch entsteht eine Nutzungsabstufung Gewerbegebiet – Mischgebiet - Allgemeines Wohngebiet (s. Abb. 2),

- das Gelände fällt nach Süden in Richtung Judenpfad stark ab, während der nördliche Bereich relativ eben ist, daher wird die Baufläche nach Osten erweitert und im Gegenzug im Süden flächengleich reduziert, so dass in der Summe keine zusätzliche Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt wird.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird eine Änderung des FNP (9. Änderung) für den nördlichen und südöstlichen Teil des Geltungsbereiches im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

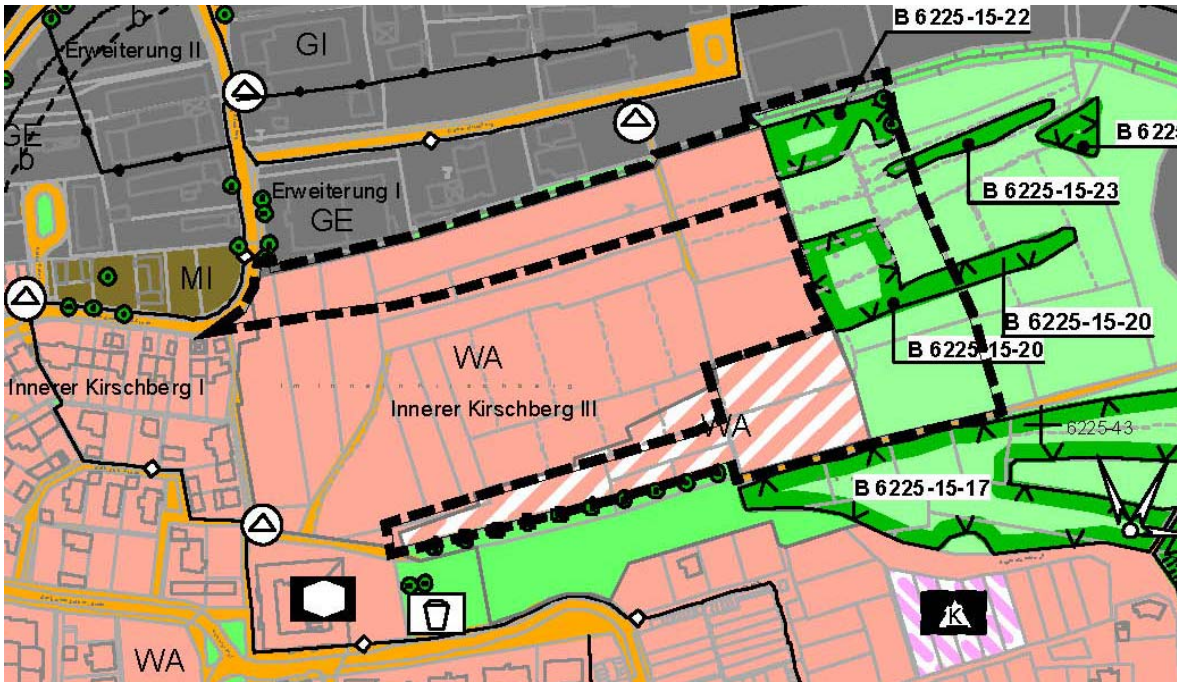


Abb. 1: Bisherige Darstellung mit Änderungsbereich

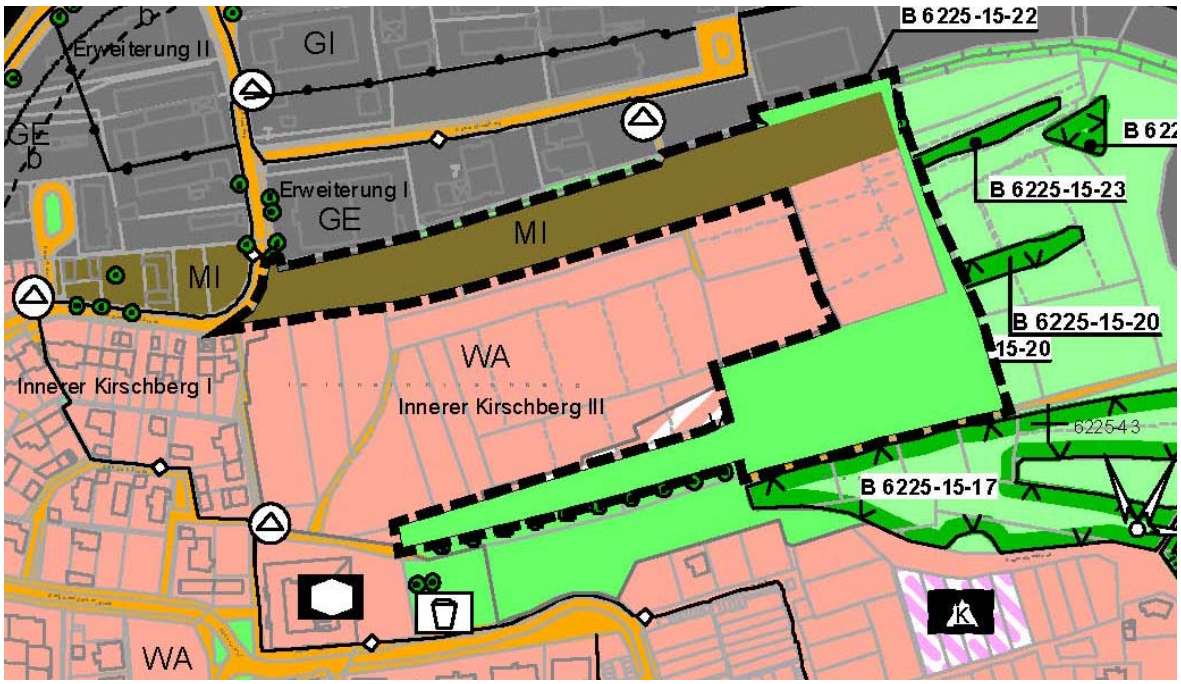


Abb. 2: Geänderte Darstellung mit Änderungsbereich (9. Änderung)

A.3 Ermittlung des Bedarfs an Baugrundstücken

Prognose der Einwohnerzahl

Zur Abschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Gerbrunn stehen langfristige Prognosen bzw. Bevölkerungsvorausberechnungen bis zum Jahr 2030 zur Verfügung. Diese basieren auf verschiedenen Grundannahmen, die sich auf den Verlauf der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung niederschlagen. Für die Abschätzung des Bauflächenbedarfs wird aufgrund der kurzfristig geplanten Umsetzung ein verkürzter Prognosehorizont von 10 Jahren bis 2023 herangezogen. Zudem stellen die Ergebnisse des (Mikro-)Zensus aus dem Jahr 2011 eine Zäsur dar. Während die Fortschreibung des Bevölkerungsstandes von einem Bevölkerungsstand von ca. 6.480 Einwohnern am 31.12.2011 ausgeht, wurde durch den Zensus der Bevölkerungsstand der Gemeinde Gerbrunn auf 6.138 Einwohner berechnet. Dies entspricht einer Differenz von 342 Einwohnern.

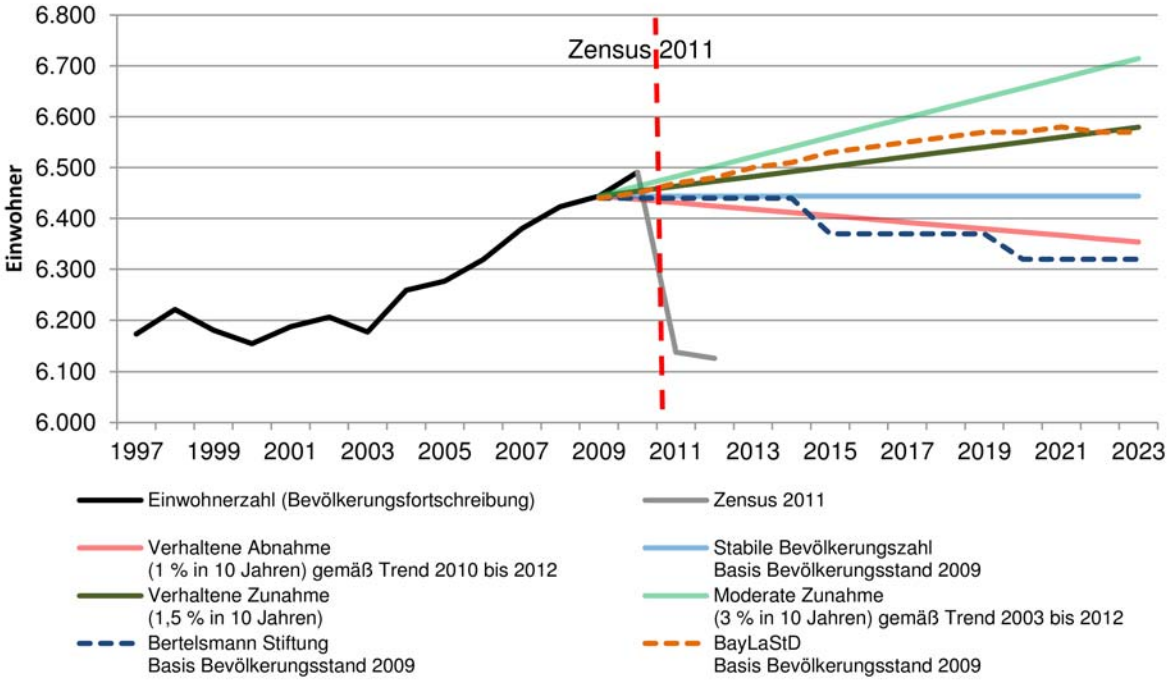


Abb. 1: Vergleich der Bevölkerungsprognosen

(Grundlage: Bevölkerungsszenarien der Gemeinde Gerbrunn, Bertelsmann Stiftung, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)

Für die Berechnung von Bevölkerungsszenarien wird die langfristige Bevölkerungsentwicklung einbezogen. Da der Zensus als repräsentative Stichprobe sich lediglich auf einen Zeitpunkt bezieht und damit die Entwicklungen der vorangegangenen Jahre nicht berücksichtigt, ist der Zensus nicht Bestandteil der Szenarien. Um einen Vergleich zwischen den Szenarien und den Prognosen herzustellen, wird als Basis der Berechnungen das Jahr 2009 gewählt.

Bevölkerungsprognose Bertelsmann Stiftung

Die Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung basiert auf dem Bevölkerungsstand im Jahr 2009. Die Prognose geht von einer kontinuierlichen Abnahme der Bevölkerungszahl in Gerbrunn von 6.440 Einwohnern im Jahr 2009 auf 6.320 Einwohner im Jahr 2023 aus. Dies entspricht einer Abnahme von 120 Einwohnern innerhalb von 14 Jahren.

Bevölkerungsvorausberechnung Statistisches Landesamt

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung geht, auf Grundlage des Bevölkerungsstandes von 2009, bis zum Jahr 2021 von einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum aus. Danach stagniert die Bevölkerungszahl.

Bevölkerungsszenarien der Gemeinde Gerbrunn

Die Szenarien der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Gerbrunn zeigen die Entwicklung der Bevölkerung unter bestimmten Voraussetzungen (verhaltende Abnahme, stabile Bevölkerungszahl, verhaltene und moderate Zunahme) an. Die Szenarien der Bevölkerungsentwicklung mit einer verhaltenen Abnahme und der verhaltenen Zunahme sowie der stabilen Bevölkerungszahl liegen innerhalb

des Korridors der Prognosen der Bertelsmann Stiftung und dem Statistischen Landesamtes. Lediglich das Szenario einer moderaten Zunahme geht von einer größeren Bevölkerungszahl aus.

Vergleich der Bevölkerungsberechnung
Die aktuellen Bevölkerungsdaten bis zum Jahr 2011 basieren auf der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes der letzten Volkszählung von 1987. Aufgrund der gravierenden Differenz zwischen dem Bevölkerungsstand 2010 (Fortschreibung) und 2011 (Zensus) wird im Folgenden eine „Fehlerbereinigung“ vorgenommen, indem die Abweichung über den Zeitraum zwischen 1987 und 2010 verteilt wird. Diese korrigierte und damit mit einem geringeren Einwohnerzuwachs verbundene Fortschreibung wird den weiteren Berechnungen zugrundegelegt.

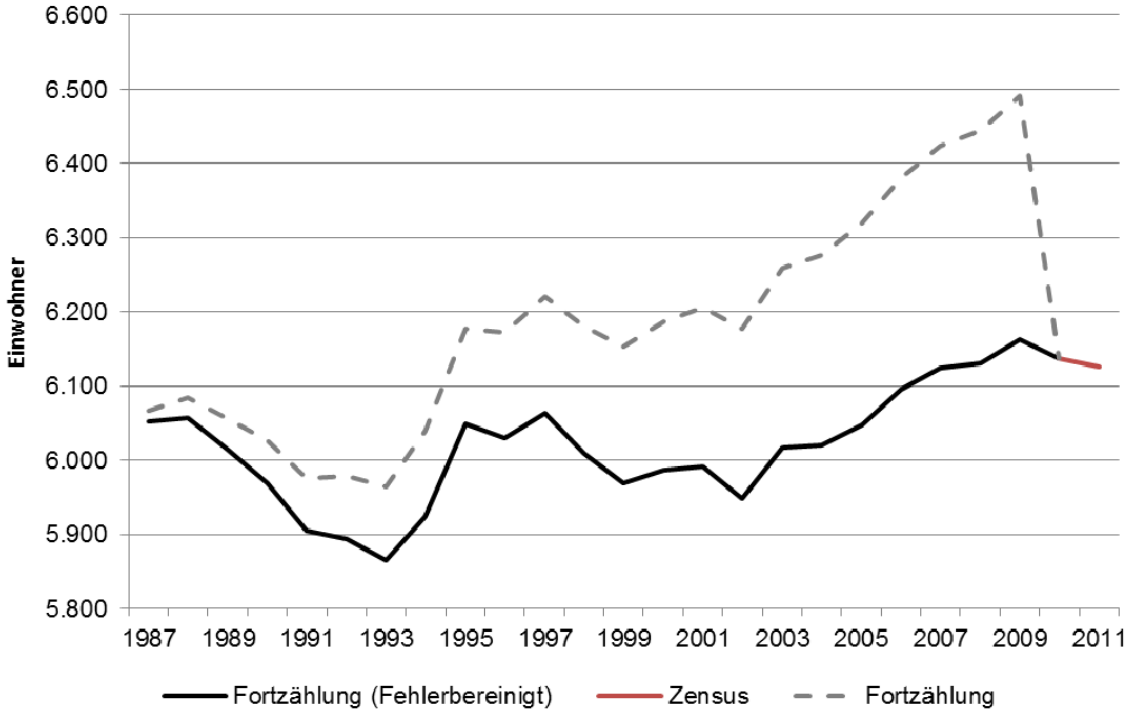


Abb. 2: Bereinigte Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Gerbrunn auf Grundlage der Volkszählungen von 1987 und 2011

Auf Grundlage dieser bereinigten Bevölkerungsentwicklung ergeben sich folgende Szenarien für die Bevölkerungsentwicklung:

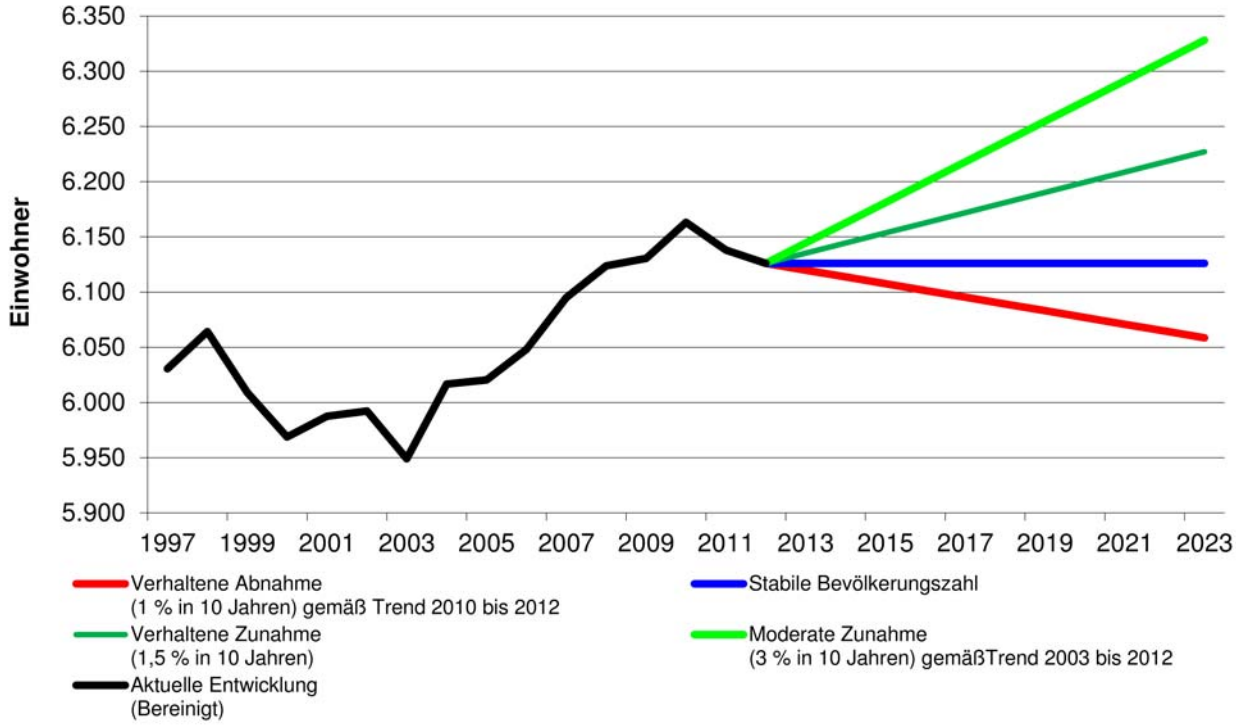


Abb. 3: Gemeinde Gerbrunn - Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung (bereinigt)

- Verhaltene Abnahme um 1 % in 10 Jahren gemäß Trend zwischen 2010 und 2012 und einer Einwohnerzahl von ca. 6.059 im Jahr 2023
- Stabile Bevölkerungszahl auf dem Niveau von 2012 und einer Einwohnerzahl von ca. 6.126 im Jahr 2023
- Verhaltene Zunahme um 1,5 % in 10 Jahren und einer Einwohnerzahl von ca. 6.227 im Jahr 2023
- Moderate Zunahme um 3 % in 10 Jahren entsprechend Trend zwischen 2003 und 2012 und einer Einwohnerzahl von ca. 6.328 im Jahr 2023

Entwicklung des Wohnungsbestandes

Der Vergleich des Wohnungsbestandes der Gemeinde Gerbrunn gemäß der Fortschreibung und den Ergebnissen der Vollerhebung im Rahmen des Zensus im Jahr 2011 ergibt eine Differenz von ca. 300 Wohneinheiten. Analog zur Einwohnerentwicklung wird die Fortschreibung des Wohnungsbestandes durch Verteilung der Abweichung zwischen den beiden Erhebungszeitpunkten (1987 und 2011) bereinigt.

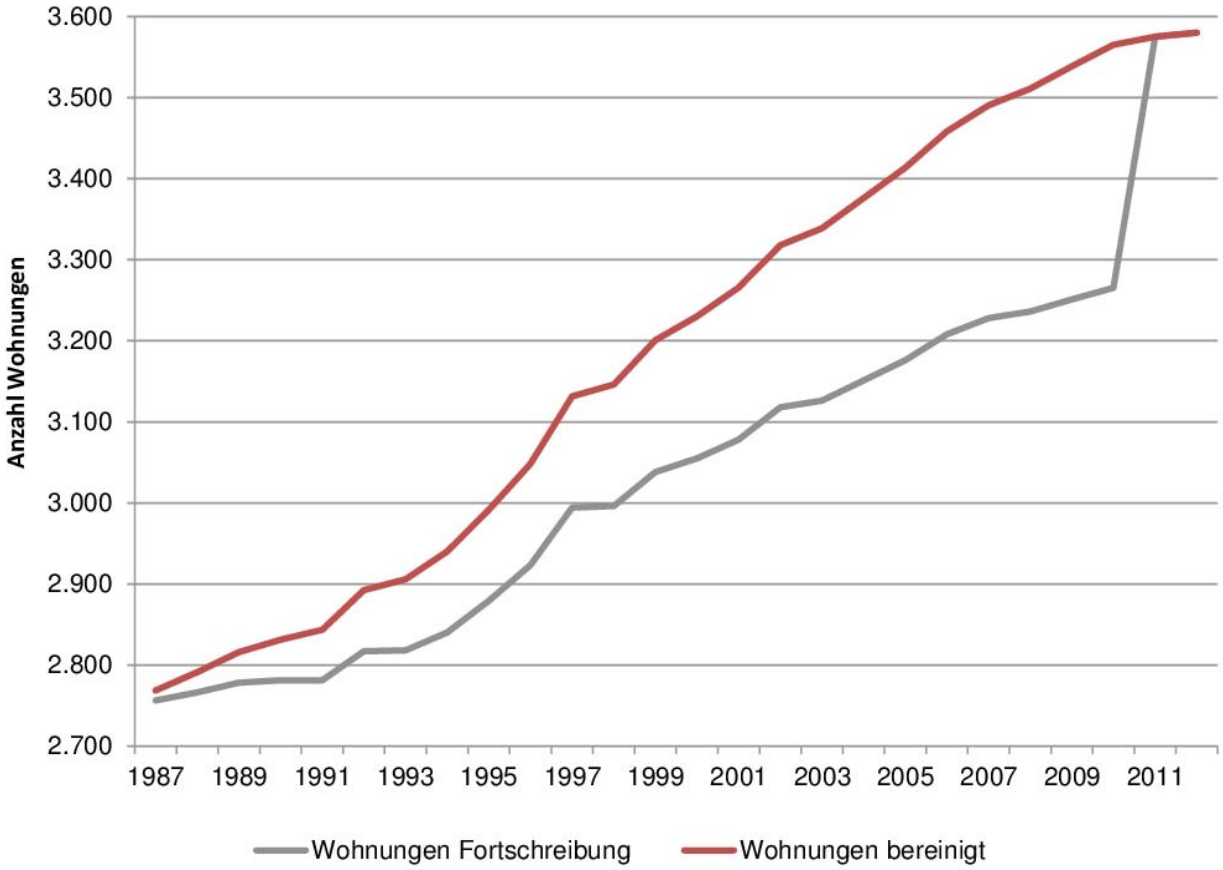


Abb. 4: Gemeinde Gerbrunn - Bereinigte Entwicklung des Wohnungsbestandes auf Grundlage der Erhebungen 1987 und 2011

Belegungsdichte

Die Belegungsdichte ist zwischen 1997 und 2011 von 1,93 Einwohner auf 1,72 Einwohner je Wohneinheit gesunken. Aufgrund der sinkenden Belegungsdichte besteht auch bei gleichbleibender oder leicht rückläufiger Einwohnerzahl ein Bedarf an zusätzlichen Wohnungen.

Dieser steigende „Wohnflächenverbrauch“ ist eine langfristige Entwicklung die lange Zeit auf gestiegenen Wohlstand zurückzuführen war, in den letzten Jahre jedoch vor allem mit dem steigende Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten zusammenhängt. Ursache hierfür sind geänderte familiäre Rahmenbedingungen (mehr Alleinerziehende und Singles), die steigende Zahl der Studenten der Universität Würzburg, von denen viele in Gerbrunn wohnen sowie auch der demografische Wandel, denn Seniorenhaushalte sind in der Regel auch Ein- und Zweipersonenhaushalte. Der Anteil der Familien mit drei oder mehr Personen geht entsprechend zurück.

Diese Entwicklung führt zu einem Bedarf an zusätzlichen Wohnungen, da in der Regel jeder Haushalt eine eigene Wohnung belegt. Stehen die erforderlichen Wohnungen nicht zur Verfügung, so führt dies zu einer Abwanderung von Bevölkerung. Aufgrund des demografischen Wandels ist auch weiterhin mit einer sinkenden Belegungsdichte zu rechnen.

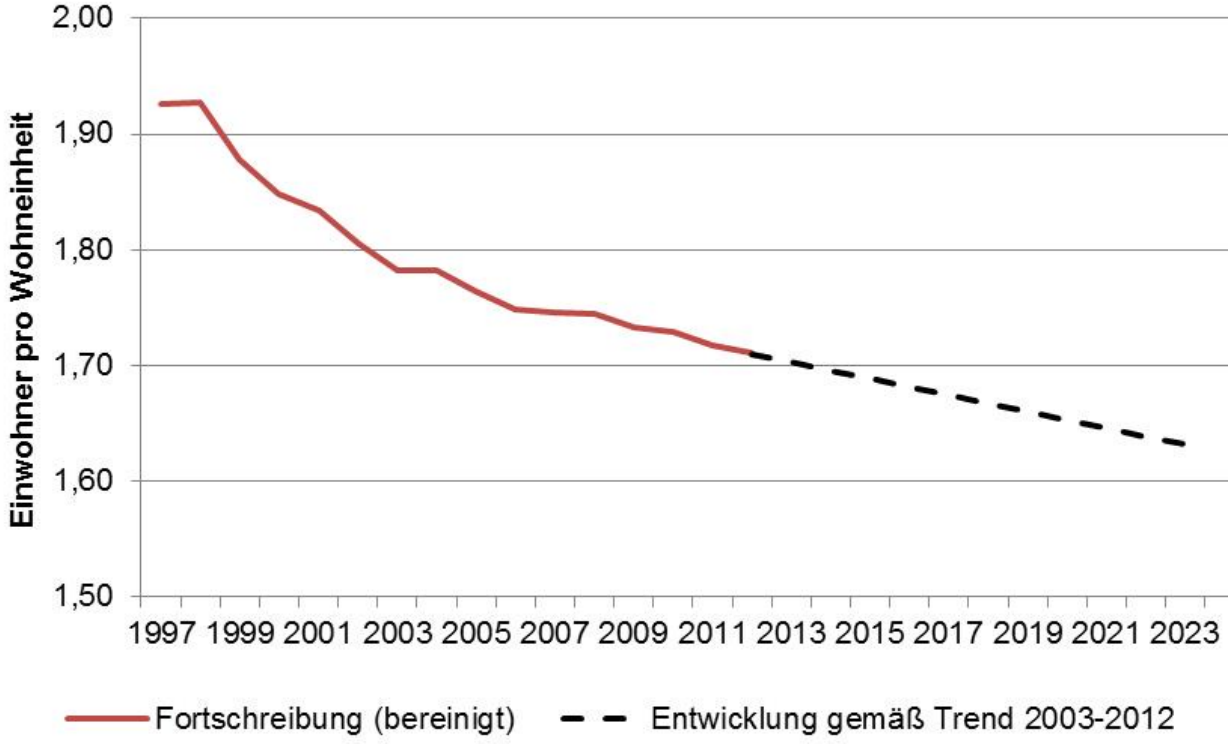


Abb. 5: Entwicklung der Belegungsdichte gemäß Trend 2003-2012

Voraussichtliche Entwicklung des Wohnungsbedarfes

In Verbindung mit der Entwicklung der Belegungsdichte ergeben sich, analog zur Bevölkerungsentwicklung, unterschiedliche Szenarien des Wohnbauflächenbedarfs. Dabei sank die Belegungsdichte seit 1997 von über 1,9 Einwohner je Wohneinheit kontinuierlich auf ca. 1,7 Einwohner je Wohneinheit im Jahr 2012. Demnach ergibt sich bei linearer Fortschreibung des Trends zwischen 2003 und 2012, eine Belegungsdichte von ca. 1,63 Personen je Wohneinheit im Jahr 2023.

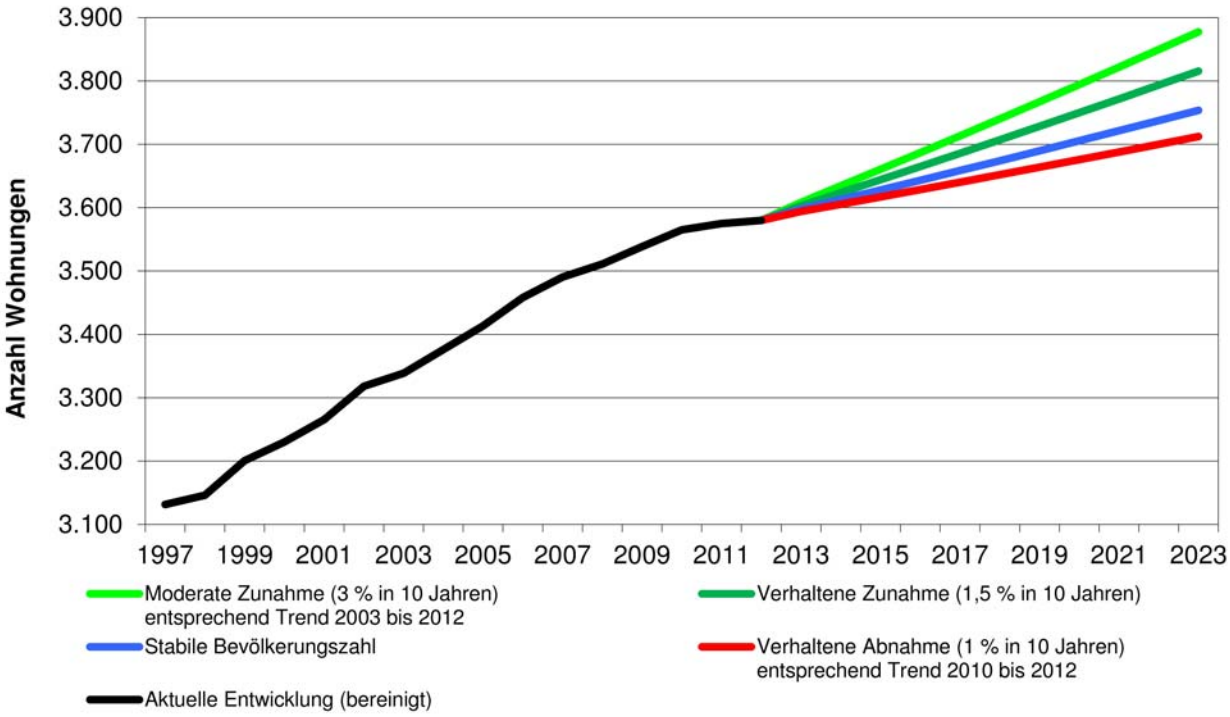


Abb. 6: Gemeinde Gerbrunn - Voraussichtliche Entwicklung des Wohnungsbedarfs (bereinigt) - Abnahme der Belegungsdichte gem. Trend 2003-2012

Auf Grundlage der Entwicklungen der Belegungsdichte gemäß dem Trend zwischen 2003 und 2012 (Abnahme um ca. 0,7 % pro Jahr) sowie den Bevölkerungsszenarien ergibt sich folgender Bedarf an zusätzlichen Wohnungen bis zum Jahr 2023:

- Szenario Verhaltende Abnahme: 132 WE (6.059 Einwohner)
- Szenario stabile Bevölkerungszahl: 174 WE (6.126 Einwohner)
- Szenario verhaltene Zunahme: 244 WE (6.227 Einwohner)
- Szenario moderate Zunahme: 298 WE (6.328 Einwohner)

In den vergangenen 10 Jahren (2004 – 2013) wurden in Gerbrunn insgesamt 245 Wohnungen fertiggestellt (25 Wohnungen pro Jahr), so dass das Szenario „Verhaltene Zunahme“ mit einem Bedarf an 244 Wohnungen als realistisch angesehen werden kann. Dieses Szenario ist Grundlage der weiteren Berechnungen.

A.4 Bauflächenreserven in Gerbrunn

Im März 2014 wurde eine Erhebung der Bauflächenreserven durchgeführt. Hierbei wurden folgende Kategorien erfasst:

- Baulücke Wohnen: erschlossen Bauplätze mit Baurecht im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne oder im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB ohne bauliche Nutzung
- Unternutzung Wohnen: erschlossen Bauplätze mit Baurecht im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne oder im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB mit untergeordneter baulicher Nutzung, z.B. durch Nebengebäude wie Garagen oder Gartenhäuschen auf einer teilfläche des Grundstücks
- Leerstand: offensichtlich leer stehendes Gebäude
- Baulücke Gewerbe: erschlossen Bauplätze mit Baurecht im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne oder im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB ohne bauliche Nutzung

- Unternutzung Gewerbe: erschlossen Bauplätze mit Baurecht im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne oder im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB mit untergeordneter baulicher Nutzung, z.B. als Lagerfläche

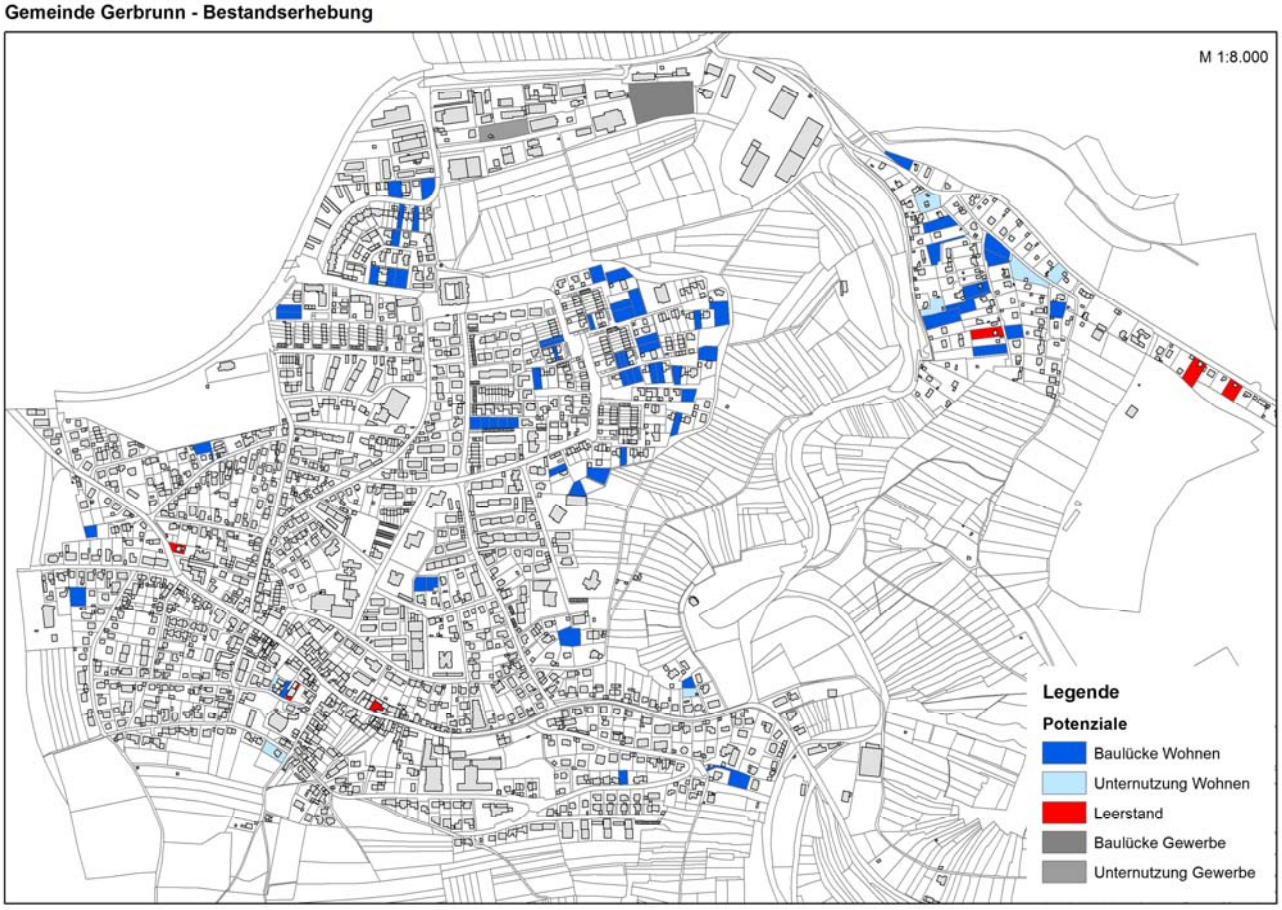


Abb. 7: Bestandserhebung Bauflächenreserven in Gerbrunn

Die einzelnen Grundstücke wurden schließlich noch hinsichtlich der zulässigen Bebauungsmöglichkeit kategorisiert. Hierbei hat sich herausgestellt, dass die Bauflächenreserven ausschließlich Bauplätze für Einfamilienhäuser (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) umfassen, während es keine Bauplätze für den Geschoßwohnungsbau mehr gibt. Die Ergebnisse sind in nachfolgender Tabelle bilanziert:

Zusammenfassung der Bestandserhebung - Gerbrunn

	An der Roßsteige	Innerer Kirschberg II	Innerer Kirschberg I	Am Westrand von Gerbrunn	Die Ebene	Am Buswendeplatz	Am Berglein I	Am Happach I	Am Happach II	Am Berglein II	Gesamt
Anzahl Potenzialflächen											
Baulücke Gewerbe (BLG)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Unternutzung Gewerbe (UNG)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Baulücke Wohnen (BLW)	11	33	10	1	13	0	2	1	1	2	**74**
Unternutzung Wohnen (UNW)	4	0	0	0	0	0	0	0	0	1	**5**
Leerstand (LS)	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**3**
Potenzialflächen nach Flächengröße in m²											
Baulücke Gewerbe (BLG)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Unternutzung Gewerbe (UNG)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Baulücke Wohnen (BLW)	10.843	17.350	5.868	464	7.541	0	2.440	425	425	1.588	**46.944**
Unternutzung Wohnen (UNW)	4.836	0	0	0	0	0	0	0	0	448	**5.284**
Leerstand (LS)	3.063	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**3.063**
Gesamt:	**18.742**	**17.350**	**5.868**	**464**	**7.541**	**0**	**2.440**	**425**	**425**	**2.036**	**55.291**
Anzahl Potenzialflächen nach Wohnform											
EFH	18	11	6	1	9	0	2	1	1	3	**52**
DH	0	14	2	0	4	0	0	0	0	0	**20**
RH	0	8	2	0	0	0	0	0	0	0	**10**
GW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**

In der Summe ergeben sich folgende kurzfristig verfügbaren Baulandreserven:

Baulücken in Bebauungsplänen oder im Innenbereich	74 Bauplätze
untergenutzte Grundstücke (keine Wohngebäude)	5 Bauplätze
Leerstände	3 Wohneinheiten
Summe	**82 Wohneinheiten**

Diese Reserven entsprechen nicht einmal dem Bedarf einer abnehmenden Einwohnerzahl.

Für die weiteren Berechnungen wird eine moderate Zunahme der Einwohnerzahl auf 6.227 bis 2023 zugrunde gelegt. Hieraus ergibt sich ein Bedarf an 244 Wohneinheiten. Hierbei wird ein Bedarf an 65% Einfamilienhäusern (159 Wohneinheiten) und 35% Geschosswohnungsbau (85 Wohneinheiten) angenommen.

Neben dem geplanten Baugebiet Kirschberg III ist im Bereich Alte Gasse der Bau von ca. 20 Geschosswohnungen geplant, wobei sich hier zurzeit auch ein Leerstand befindet. Der Bebauungsplan Kirschberg III bietet unter der Annahme einer 75%-igen Wohnnutzung im Mischgebiet eine Kapazität von 64 Einfamilienhäusern und ca. 60 Geschosswohnungen.

Gesamtbilanz:

	Einfamilienhäuser	Geschosswohnungen	Summe
Bedarf	159 WE	85 WE	244 WE
Reserven	82 WE	- WE	- 82 WE
Alte Gasse	- WE	20 WE	- 20 WE
Verbleibender Bedarf	77 WE	65 WE	= 142 WE
Kapazität Kirschberg III	64 WE	60 WE	124 WE

Selbst bei vollständiger Verfügbarkeit aller Reserven entspricht das quantitative Angebot (einschl. Kirschberg III) nicht ganz dem Bedarf der nächsten 10 Jahre. Da es - qualitativ gesehen - außer dem Bereiche Alte Gasse keine weiteren Reserven für Geschosswohnungen gibt, kommt dem Gebiet Kirschberg III für das Angebot an Geschosswohnungen eine besondere Bedeutung zu.

Bedarf an Flächen für Dienstleitungsnutzungen

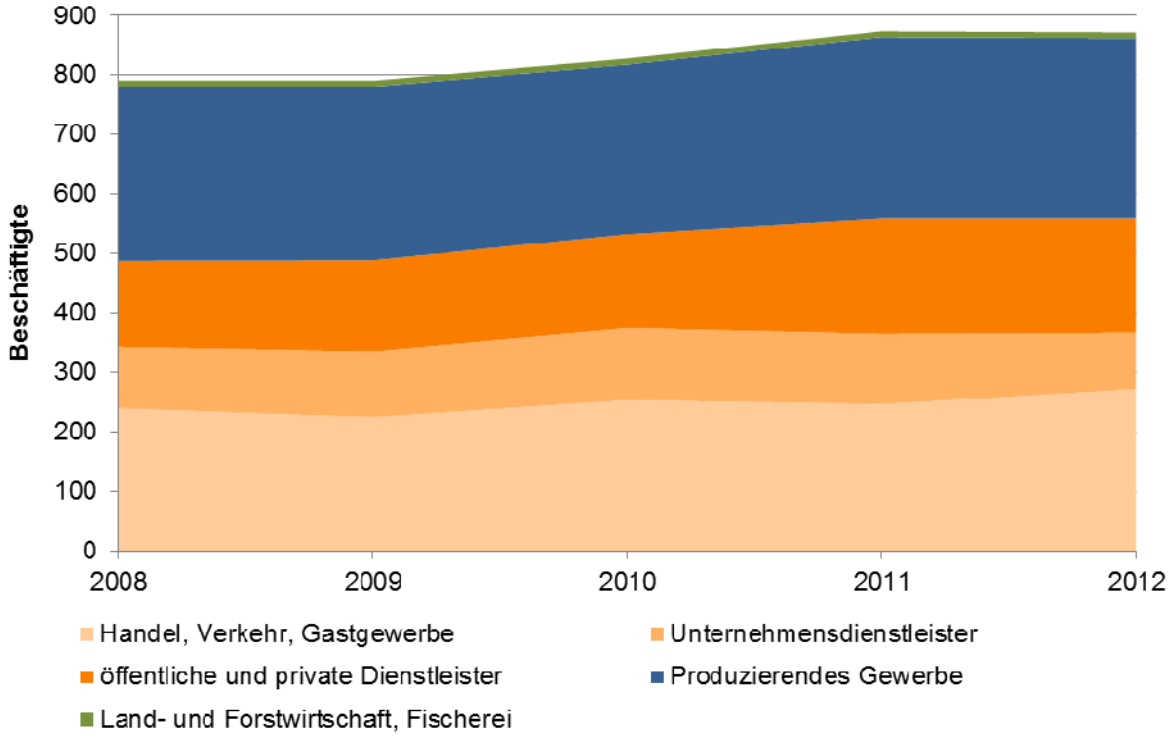


Abb. 8: Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen der Gemeinde Gerbrunn

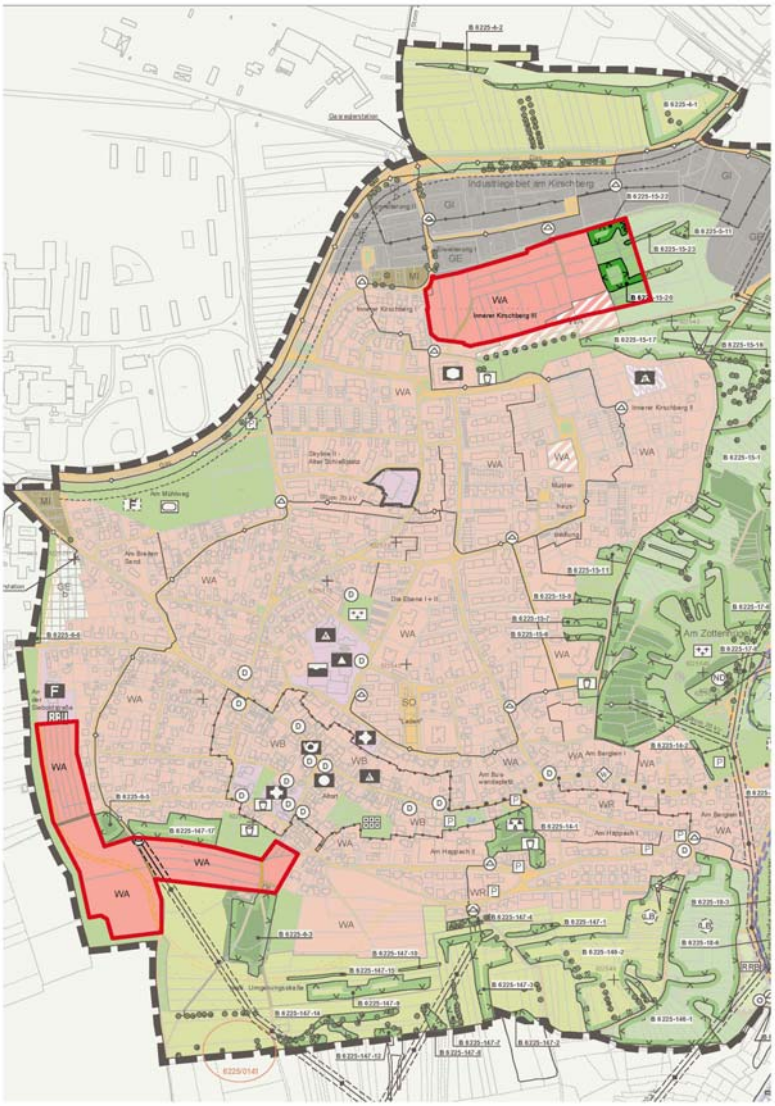
Gerbrunn ist überwiegend eine Wohngemeinde und verfügt über lediglich rund 870 Arbeitsplätze, überwiegend im Dienstleitungsbereich. Dienstleistungsbetriebe sind meistens gut mit einer Wohnnutzung verträglich und gut in einem Mischgebiet unterzubringen. Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans möchte die Gemeinde Gerbrunn auch ein Angebot an Flächen für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 BauNVO schaffen. Damit soll das Angebot an Arbeitsplätzen in der Gemeinde gesteigert werden.

A.5 Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und Flächenalternativen für den Bebauungsplan Kirschberg III

Die erforderliche Umweltprüfung ist in Teil C der Begründung als Umweltbericht dokumentiert.

Die Gemeinde Gerbrunn hat nachfolgende Prüfung von Planungsalternativen durchgeführt:

Die Gemeinde Gerbrunn verfügt nur über sehr eingeschränkte Möglichkeiten für eine Entwicklung neuer Wohnbaugebiete. Der durch das Haslachtal getrennte östliche Teil der Gemarkung mit dem Wohngebiet Rossteige und dem Gieshügel ist aufgrund der durch den Talraum abgetrennten Lage für eine weitere Bebauung nicht geeignet. Zum einen fehlt dort jegliche Infrastruktur und zum anderen gäbe es keinen Siedlungszusammenhang mit der Ortslage. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (8. Änderung) wurden in den Jahren 2007 - 2009 die Möglichkeiten einer baulichen Entwicklung abgeprüft. In Richtung Westen reicht die Bebauung bereits weitgehend bis an die Gemarkungsgrenze, im Norden befindet sich das Gewerbegebiet und im Osten das Haslachtal. Somit verbleibt neben dem Baugebiet Kirschberg III nur noch der südliche Ortsrand. Südlich der Feuerwehr und südlich von Allesgrundweg, Zehntweg und Am Happach sind mehrere Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt, die dem jetzigen Ortsrand vorgelagert sind. In der Summe handelt es sich um ca. 8,4 ha Bruttobauland.


WA
Innerer Kirschberg III
WA
WA
WA

Alternativenprüfung

Bewertungskriterium	Kirschberg III	Südlicher Ortsrand
Siedlungsstruktur	Gesamtörtlich Lückenschluss, zusammenhängendes Baugebiet o	Gesamtörtlich Siedlungsflächenerweiterung in die Landschaft, disperse Struktur mehrerer Bauflächen, Ausfransen des Ortsrandes -
Nutzungsmöglichkeiten	Neben Wohnnutzung Teilnutzung für Gewerbe im Rahmen eines Mischgebietes möglich +	Neben Wohnnutzung Teilnutzung für Gewerbe im Rahmen eines Mischgebietes wenig sinnvoll o
Straßenanbindung	Anbindung über Elsa-Brandström-Straße bis an Gebietsrand vorhanden +	Straßenanbindung muss in Form einer Straßenspange ab der Sieboldstraße neu hergestellt werden -
ÖPNV-Anbindung	Entfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle 50 bis 400 m, geringe Höhenunterschiede +	Entfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle 200 bis 600 m, teilweise große Höhenunterschiede o
Ver- und Entsorgung	Entwässerungskanal im Judenpfad mit ausreichender Kapazität vorhanden, naturnahe Regenwasserbewirtschaftung möglich +	Mischkanal in der Hauptstraße ausgelastet, im Verlauf Randersackerer Straße – Hauptstraße wäre bis zur Otto-Hahn-Straße eine Kanalauswechslung erforderlich, keine gesonderte Regenwasserbewirtschaftung möglich -
Landschaftsbild	mäßig exponiert o	mäßig exponiert o
Boden und Wasser	Versiegelung durch Bebauung und innere Erschießung, Bodenbonität mittel, (Sande und Lehme) o	Versiegelung durch Bebauung, innere Erschießung und zusätzlich durch erforderliche Straßenspange. Bodenbonität mittel, (Sande und Lehme) o
Klima und Luft (Geländerelief)	geschützter Südhang, dadurch geringe Auskühlungsverluste durch Wind und gute aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie +	Westteil eben, Ostteil Nordhang, teilweise ungeschützte Lage auf Hochfläche, dadurch höhere Auskühlung und geringere aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie o

Bewertungskriterium	Kirschberg III	Südlicher Ortsrand
Arten- und Biotopschutz	Streuobstbestände, teilweise Biotope, ca. 3,8 ha Biotope zu 7 ha Baufläche, davon bleiben 1,2 ha erhalten -	Überwiegend Ackerflächen, teilweise Streuobst, Biotope sind stärker ausgespart. (ca. 2,7 ha Biotope zu 8 ha Baufläche, Erhalt etwa vergleichbar möglich +
Restriktionen / Schutzgut Mensch	Belastung durch Verkehrslärm im vertretbaren Rahmen, kein Konflikt mit Gewerbelärm bei Zwischenschaltung eines Mischgebietes o	Keine Lärmbelastung +
Gesamtbewertung	5 x + 4 x o 1 x -	2 x + 5 x o 3 x -
Beurteilung der Eignung	Kurzfristig umsetzbar. Der Standort Kirschberg III ist eindeutig besser geeignet	Aufgrund der unzureichenden Erschließung (Straße und Kanal) insgesamt allenfalls langfristig umsetzbar bzw. mittelfristig in Teilbereichen, daher kein Beitrag für den kurz- bis mittelfristigen Wohnungsbedarf, weniger gut geeignet

Weitere Alternativen außerhalb des Gemeindegebietes:

Die in unmittelbarer Nähe gelegenen Entwicklungsflächen im neuen Stadtteil Hubland der Stadt Würzburg stellen keine Alternative zu einer Bauflächenausweisung in Gerbrunn dar, da die Stadt Würzburg selbst in diesem Bereich nur einen Teil ihres Eigenbedarfs decken kann.

Die Bedarfsprognose (BulwienGesa, 2008) geht für die Stadt Würzburg von einem Bedarf von 7.500 Wohneinheiten bis zum Jahr 2020 bzw. 440 Wohneinheiten im Jahr aus. Das Hubland-Areal bietet gemäß Begründung zum Entwurf der 89. Änderung des Flächennutzungsplans vom 24.07.2014 eine Kapazität von 1.800 Wohneinheiten. Die weiteren Kapazitäten durch Innentwicklung, Nachverdichtung und kleine Baugebiete in Würzburg betragen gemäß Fortschreibung Wohnbauflächenentwicklungsplan der Stadt Würzburg vom 08.08.2008 etwa 2.500 WE. Somit hat die Stadt Würzburg selbst noch ein Defizit von über 3.000 WE.

Aufgrund eines Wohnungsbedarfs in der Stadt Würzburg, der deutlich über den eigenen Kapazitäten liegt, ist von einer zusätzlichen Nachfrage aus Würzburg vor allem in den stadtnahen Nachbargemeinden auszugehen. Aufgrund der engen räumlichen Verflechtung mit Würzburg kann davon ausgegangen werden, dass sich ein Teil dieser Nachfrage auf Angebote in der Gemeinde Gerbrunn richtet. Unter diesen Rahmenbedingungen können Baugebiete in Würzburg als Alternative für Baugebietsausweisungen in Gerbrunn ausgeschlossen werden.

A.6 Lage und Größe des Gebietes, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Norden der Gemeinde Gerbrunn. Er grenzt im Norden an das Gewerbegebiet „Am Kirschberg“ und im Westen an das Baugebiet „Innerer Kirschberg I“ an.

Der Geltungsbereich umfasst etwa 7,23 ha, davon etwa 4,1 ha Nettobauland.

Die Flurstücke 1508/5 Tfl., 1519, 1521 Tfl., 1521/2 Tfl. und 1543 sind Eigentum der Gemeinde Gerbrunn. Die restlichen Flurstücke 983/5, 985, 1515/1 Tfl., 1520, 1522 Tfl., 1524 Tfl., 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1544, 1545, 1545/1, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1551/3, 1552, 1552/2, 1553, 1553/2, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1561/1, 1562, 1564, 1565, 1566 und 1568, 1568/1 Tfl. befinden sich in Privatbesitz. Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Gerbrunn.

A.7 Beschaffenheit des Gebietes

Das Gebiet wird durch die Hangneigung geprägt (Nord-Süd-Gefälle 253 bis 240 m ü.NN). Aktuell wird es überwiegend für landwirtschaftliche Zwecke genutzt, zum Teil liegt es brach. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden. Es besteht ein umfangreicher Gehölzbestand, auf den im Rahmen des Umweltberichtes (s. Teil C.3) genauer eingegangen wird.

A.8 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Vorgaben für die Bauleitplanung ergeben sich aus den Raumordnungsplänen, das sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) sowie der Regionalplan der Region Würzburg RP 2 (1985 mit mehreren Änderungen).

Bei den Aussagen des LEP und des Regionalplans ist zwischen Zielen und Grundsätzen zu unterscheiden:

- Ziele sind von allen öffentlichen Stellen zu beachten und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB,
- Grundsätze sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen, d.h. die Gemeinde kann im Rahmen der Abwägung anderen Belangen ein höheres Gewicht beimessen.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Innerer Kirschberg III entsprechen wie nachfolgend dargelegt den Vorgaben der Raumordnung.

<u>Siedlungsentwicklung</u>

- Das Gebiet Kirschberg III hat aufgrund der Nähe zur Stadt Würzburg und insbesondere zum Universitätsstandort Hubland eine gute Zuordnung zu Arbeitsstätten, Verkehrswegen und zentralen Einrichtungen gemäß Grundsatz RP 2 BII 1.1, den Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird mit unterschiedlichen Maßnahmen Rechnung getragen.
- Die Gemeinde Gerbrunn liegt gemäß LEP 2013 im Verdichtungsraum Würzburg, in dem gemäß Ziel RP 2 B II 1.2 die Siedlungsentwicklung bevorzugt stattfinden soll, hierbei soll gemäß Ziel RP 2 B II 1.4 der Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit bei der Stadt Würzburg und den unmittelbar angrenzenden Nachbargemeinden liegen.
- Als Siedlungsschwerpunkt ist Gerbrunn gemäß Ziel RP 2 B II 1.5 für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit geeignet.
- Mit einer Siedlungsentwicklung, welche der Bebauung der an mehreren Seiten bereits von Bebauung umgebenden Fläche Kirschberg III gegenüber einer weiteren Zersiedlung in die freie Landschaft und der damit verbundenen Beeinträchtigung großer zusammenhängender Landschaftsräume den Vorzug gibt, wird dem Grundsatz LEP 3.3, dem Ziel RP 2 B II 1.3, dem Grundsatz RP 2 B II 2.1 sowie dem Ziel RP 2 B II 2.2 Rechnung getragen.
- Dem Ziel LEP 2013 3.2 (Innentwicklung vor Außenentwicklung), wie auch dem inhaltlich entsprechenden Ziel RP 2 B II 2.3 wird mit der unter Ziffer A.6 der Begründung zum Bebauungsplan Innerer Kirschberg III „Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden“ dargelegten Vorgehensweise entsprochen.
- Dem Grundsatz 5.4.1 (Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen) wird dadurch Rechnung getragen, dass zur weitgehenden Schonung landwirtschaftlicher Flächen ein Gebiet ausgewählt wurde, das lediglich zu 1/3 landwirtschaftlich bewirtschaftet wird und Lehm- und Sandböden mittlerer Bonität umfasst, während an anderer Stelle großflächige Freiräume freigehalten werden (siehe unter Freiraumstruktur).

Freiraumstruktur

Die Gemeinde Gerbrunn hat in Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit mit der Stadt Würzburg sowie dem Markt Randersacker und den Gemeinden Rottendorf und Theilheim unter dem Titel „Würzburg.Gerbrunn.Randersacker.Rottendorf.Theilheim 2018“ ein Konzept für integrierte räumliche Entwicklungsmaßnahmen (IRE) für den östlichen Verdichtungsraum Würzburg mit Rahmenplan zur Vernetzung der Gemeinden mit der Landesgartenschau Würzburg 2018 im Rahmen des EFRE-Programms 2014 – 2020 in Bayern erarbeitet.

Ziel des Konzeptes ist es, im östlichen Verdichtungsraum Würzburg Landschaften zu bewahren, Entwicklungen zu steuern und Identitäten zu stärken. Durch langfristig angelegte interkommunale Vorhaben sollen Landschaft, Umweltqualität, Identität und Zusammenarbeit nachhaltig gestärkt werden.

Zielsetzung für das gesamte Gebiet ist die Schaffung eines dauerhaft lebens- und erlebenswerten Siedlungs- und Landschaftsraums mit gut vernetzten Erholungs- und Freizeiträumen. Damit soll die Attraktivität des östlichen Verdichtungsraums Würzburg für die einheimische Bevölkerung und für Besucher gesteigert werden und es soll die Umweltqualität gesichert und gestärkt werden.

Zu den Entwicklungsperspektiven für die Gemeinde Gerbrunn zählen hierbei die Stärkung der Wohnfunktion, eine weitere Profilierung als Studentenort sowie der Belebung und Attraktivierung des Ortszentrums. Die Zielsetzung für die Freiraumentwicklung umfasst die Inwertsetzung der landschaftlichen Potenziale - vor allem das Haslachtal, die Obst- und Weinbaulandschaft und Gut das Gieshügel, die Pflege der Obstbautradition und Regionalvermarktung, Naturschutz und Landschaftspflege, die Ergänzungen im Fuß- und Radwegenetz sowie die Sicherung von Erholungsflächen.

Mit dieser gemeindeübergreifenden Vorgehensweise und den aufgestellten Zielen kommt die Gemeinde Gerbrunn dem Grundsatz 7.1.1 LEP 2013 „Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft“ nach, indem großflächige und zusammenhängende Freiräume entwickelt werden. Schwerpunkt in der Gemeinde Gerbrunn ist hierbei das Haslachtal, das gemäß Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet verbindlich dargestellt wird.

Zusammenfassung

Mit der räumlichen Schwerpunktsetzung einer überörtlich vernetzten Freiraum- und Landschaftsentwicklung im Haslachtal und den östlichen Teilen des Gemeindegebiets einerseits und einer kompakten baulichen Entwicklung unter Einbeziehung des 3.Abschnitts des Bereichs Innerer Kirschberg im Bereich der Ortslage entspricht das planerische Vorgehen der Gemeinde Gerbrunn den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Mit einer am Bedarf der eigenen Bevölkerung sowie einer verhaltenen Einwohnerzunahme von 1,5% in 10 Jahren orientierten Baugebietsausweisung bewegt sich die Gemeinde Gerbrunn innerhalb der ihr als Siedlungsschwerpunkt zugewiesenen Rahmens. Die Innenentwicklungspotenziale wurden geprüft und bewertet, diese reichen aber zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs bei weiten nicht aus.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans und der daraus entwickelte Bebauungsplan „Innerer Kirschberg III“ entsprechen somit voll den Zielen der Raumordnung.

A.9 Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den Belangen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wie nachfolgend dargelegt Rechnung getragen.

- Der Bedarf an Bauland wurde im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans sorgfältig ermittelt, die Ausweisung orientiert sich am kurz- bis mittelfristigen Bedarf der Gemeinde Gerbrunn, bei der Bedarfsermittlung wird nur eine sehr geringe Steigerung der Einwohnerzahl von 1,5 % innerhalb von 10 Jahren zugrundegelegt, das Gebiet dient vor allem dem Bedarf der ansässigen Bevölkerung,
- Entsprechend dem Ziel 3.2 „Innenentwicklung von Außenentwicklung“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2013) wurden die vorhandenen Baulandreserven ermittelt und bewertet,
- Die Gemeinde Gerbrunn führt im Rahmen der Ortskernerneuerung im Bereich Alte Gasse Maßnahmen der Innenentwicklung durch

- Da die Potenziale der Innentwicklung im Rahmen vorhandener Baulandreserven und die Maßnahmen im Ortskern den Bauflächenbedarf nicht abdecken können, ist es erforderlich, ein neues Baugebiet zu erschließen.
- Im Rahmen einer Prüfung von Standortalternativen wurden verschiedene Flächen miteinander verglichen, dem bereits an mehreren Seiten von Bebauung umgebenen Standort Kirschberg III wurde dabei aus verschiedenen Gründen der Vorzug vor einer weiteren Ausdehnung der Siedlungsfläche über den bisherigen Ortsrand hinaus gegeben, es ist der einzige geeignete Standort
- Es wurden auch Flächenalternativen außerhalb des Gemeindegebiets betrachtet, die Baugebiete im Bereich des neuen Stadtteils Hubland der Stadt Würzburg kommen nicht als Alternative in Frage, da diese für den Bedarf der Stadt Würzburg benötigt werden
- Das Gebiet wurde auch mit dem Ziel einer weitgehenden Schonung landwirtschaftlicher Flächen ausgewählt, da lediglich 1/3 des Gebietes landwirtschaftlich bewirtschaftet wird und es sich um Lehm- und Sandböden mittlerer Bonität handelt

Die ausführliche Analyse des Bedarfs an Baugrundstücken ist unter Ziffer A.2 der Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans dargelegt, die Erhebung und Bewertung der Bauflächenreserven in Gerbrunn unter Ziffer A.3 der Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans und die Prüfung von Flächenalternativen unter Ziffer A.3 der Begründung zum Bebauungsplan.

Aus den vorgenannten Grünen besteht das Erfordernis der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Siedlungsentwicklung.

A.10 Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den Belangen des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB wie nachfolgend dargelegt Rechnung getragen.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (vorbeugender Klimaschutz):

- Freihaltung und Aufwertung des Talraums entlang des Judenpfads,
- Freihaltung der steileren Hangbereich von Bebauung
- Ein kompakte Siedlungsentwicklung auf einer weitgehend von Bebauung umgebenen Fläche im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“
- Nutzung einer bereits vorhandenen ÖPNV-Anbindung
- Bebauung eines Südhangs und konsequente Ausrichtung der Bebauung zur Sonne
- Durch die geschützte Lage sind gering Auskühlungsverluste durch Wind zu erwarten
- Gebäudestellung und zulässige Dachneigungen ermöglichen passive und aktive Nutzung der Solarenergie
- Kompakte Bebauung mit einem hohen Anteil an möglichen Geschosswohnungen
- Eine flächensparende Erschließung, das Straßennetz ist für die Führung von Leitungen für eine Nahwärmenetz optimiert (Ringstraßen),

Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (anpassender Klimaschutz):

- Freihaltung gliedernder Grünzüge von Bebauung zur Gewährleistung einer Durchlüftung und Luftverbesserung,
- Erhaltungs- und Pflanzgebote für Laubbäume in den öffentlichen Grünflächen, Pflanzgebote für Laubbäume im Bereich der öffentlichen Straßen und auf den privaten Baugrundstücken
- Eine Entwässerung im Trennsystem mit einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung einschließlich der Anlage von Versickerungsflächen

A.11 Städtebauliches Konzept

Das Baugebiet ist in drei Bauquartiere mit einer verbindenden Achse der Haupterschließungsstraße und dazwischenliegenden Grünflächen gegliedert. Ein System von grünen Fugen dient der Vernet-

zung nach außen und der inneren Gliederung des Gebietes in die Baufelder. Entlang der Haupterschließungsachse sind Mischgebietsnutzungen (z.B. Büros sowie Geschosswohnungsbauten) als Übergang zum Gewerbegebiet vorgesehen. Im Mischgebiet sind ca. 60 Wohneinheiten (WE) sowie gewerbliche Nutzungseinheiten vorgesehen.

In den drei südlich an die Erschließungsstraße angegliederten Baufeldern sind Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser mit insgesamt 63 WE geplant. Eine individuelle Bauweise (unterschiedliche Dachformen, Materialien etc.) innerhalb der vorgegeben Baufenster soll zu einer abwechslungsreichen Bebauung bei gleichzeitiger erkennbarer städtebaulicher Grundstruktur (Raumkanten, Gebäudetypen) beitragen.

Durch die gezielte Auswahl von Materialien und Farben soll ein harmonisches Gesamtbild erzielt werden. Zulässige RAL-Farbtöne werden im Bebauungsplan genauer definiert.

Wichtige Gehölz- und Heckenstrukturen wie beispielsweise Eichen werden in den Grünfugen erhalten.

Das Baugebiet bietet die Möglichkeit der energetischen Optimierung durch eine Ausrichtung zur Sonne (Nutzung des Südhangs). Die konsequente Südorientierung der Bebauung sowie die Minimierung von Verschattung durch die Höhenstaffelung (vier Geschosse im Norden, zwei Geschosse im Süden) ermöglicht eine aktive und passive Nutzung von Solarenergie.

Gebäude in Hanglage können darüber hinaus so errichtet werden, dass der Zugang ins Freie auf mehreren Ebenen möglich ist.

A.12 Art der baulichen Nutzung

Es wird im Großteil des Gebietes ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Nördlichen Teil werden die Grundstücke als Übergang vom Wohngebiet zum angrenzenden Gewerbegebiet als Mischgebiet festgesetzt (vgl. A.8 Städtebauliches Konzept).

Trotz der Ausweisung eines Teilbereichs als Mischgebiet soll das Gebiet überwiegend einen Wohngebietscharakter erhalten. Um dies sicherzustellen und die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts zu gewährleisten, werden im Mischgebiet Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

A.13 Maß der baulichen Nutzung

Die Gebäudehöhen betragen 2 bis 4 Geschosse, welche von Norden nach Süden abnehmend gestaffelt werden. Insgesamt orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an der umliegenden Bebauung (sowohl Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser als auch Geschosswohnungsbau) und fügt sich somit in das Ortsbild ein. Dies wird über die Festsetzung von entsprechenden Wand- und Gesamthöhen sowie die maximal zulässige Geschosszahl sichergestellt.

In den Baugebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sind II + D Vollgeschosse zulässig, dies bedeutet dass 3 Vollgeschosse zulässig sind, wobei das 3. Vollgeschoss nur als Dachgeschoss oder Staffelgeschoss (mit maximal 75% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses und an der Gebäudesüdseite um mindestens 2 m zurückgesetzt) ausgebildet werden darf.

In den Baugebieten MI 1 und MI 2 sind III + D Vollgeschosse zulässig, dies bedeutet dass 4 Vollgeschosse zulässig sind, wobei das 4. Vollgeschoss nur als Dachgeschoss oder Staffelgeschoss (mit maximal 75% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses und an der Gebäudesüdseite um mindestens 2 m zurückgesetzt) ausgebildet werden darf.

Im Baugebiet WA 5 besteht bei der südlichsten Baureihe im östlichen Teil des mittleren Gebietes sowie im östlichen Gebiet ein großer Höhenunterschied im Bereich der überbaubaren Grundstückfläche, so dass hier – auch ohne Geländeveränderung – das Untergeschoss weitgehend frei liegt und als Vollgeschoss anzurechnen ist. Dadurch wäre – bei 2 zulässigen Vollgeschossen – oberhalb der festgesetzten maximal zulässigen Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss nur noch ein Vollgeschoss möglich. Um einerseits die betreffenden Baugrundstücke nicht zu stark in ihrer Nutzungsmöglichkeit einzuschränken, andererseits aber zu vermeiden, dass an der Südkante des Baugebietes eine sehr dominant wirkende Bebauung mit dreigeschossiger Fassade entsteht, ist ein Untergeschoss nur ausnahmsweise als Vollgeschoss zulässig, wenn das oberste (dann 3.) Vollgeschoss als Dach- oder

Staffelgeschoss ausgebildet wird. Somit wir das Erscheinungsbild einer zweigeschossigen Bebauung auch zur Talseite gewährleistet. Voraussetzung für diese Ausnahme ist auch, dass das Untergeschoss auch ohne Abgrabung allein aufgrund des natürlichen Geländes entsteht.

Die Grundflächenzahlen im allgemeinen Wohngebiet betragen 0,35 bzw. 0,4 und im Mischgebiet 0,6, um eine möglichst flächensparende Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen. Die Geschossflächenzahlen betragen im allgemeinen Wohngebiet 0,7 (Einzel- und Doppelhäuser), 0,8 (Reihenhäuser), 1,0 (dreigeschossige Einfamilienhäuser) und 1,2 (Mischgebiet), um die im städtebaulichen Konzept beabsichtigen Gebäudehöhen sicherzustellen.

A.14 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bebauung setzt sich aus Bürogebäuden, Geschosswohnungsbau, freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern zusammen und diese werden für die jeweiligen Teilbereiche festgesetzt (WA 1 – 5 und MI). Durch diese Festsetzungen soll ein differenziertes Angebot mit einer abnehmenden Bebauungsdichte von Nord nach Süd sowie von West nach Ost umgesetzt werden.

Um eine kleinteilige Bebauung und eine ausreichende Durchgrünung zu gewährleisten wird im gesamten Geltungsbereich – auch im Mischgebiet - eine offene Bauweise mit eng umgrenzten Baugrenzen festgesetzt. Damit werden überdimensioniert lange Baukörper vermieden.

Die Baugrenzen sind ferner so festgesetzt, dass die Gebäude nach der vorgegebenen Gesamtstruktur des städtebaulichen Konzepts auf den Grundstücken anzuordnen sind.

Die Regelungen der Bayerischen Bauordnung hinsichtlich der Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) sind anzuwenden, Gründe für abweichende Regelungen liegen nicht vor.

A.15 Gestaltungsfestsetzungen

Die örtlichen Bauvorschriften umfassen Festsetzungen zu Dachformen, Farbgebung der Fassaden und Dächer, Dachgauben, Einfriedungen und Stellplatzanlagen. Die getroffenen Festsetzungen lassen sich zum einen mit der Einfügung in das bestehende Ortsbild und die umliegende Bebauung, zum anderen mit der im städtebaulichen Konzept beabsichtigten Gestaltungsqualität begründen. Es soll eine individuelle Gebäudegestaltung möglich ist Die Auswahl der Farben zur Fassaden- und Dachgestaltung erfolgt auf Grundlage der RAL-Farbtabelle und dient einer zurückhaltende Farbgebung.

A.16 Straßenerschließung, Stellplätze und ÖPNV

Die kammartig angelegte Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Haupterschließungsstraße in Verlängerung der Elsa-Brandström-Straße, von der aus die von Norden nach Süden verlaufenden Erschließungsstraßen als Bogen- oder Stichstraßen die einzelnen Baufelder erschließen. Die Haupterschließung wird über einen Mini-Kreisverkehr an die Elsa-Brandström-Straße angeschlossen. Hierdurch wird der Verkehr direkt am Eingang des neuen Baugebietes „entschleunigt“. Außerdem ermöglicht diese platzsparende Form des Kreisverkehrs eine Anfahrbarkeit von Grundstücken direkt aus dem Kreisel, wodurch weniger Verkehrsfläche benötigt wird.

Alle Straßen im Gebiet werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, um so eine möglichst hohe Wohnqualität und Verkehrssicherheit, insbesondere im Hinblick auf Familien mit Kindern, zu gewährleisten. Zusätzliche Fußwegeverbindungen machen das Baugebiet für Fußgänger und Fahrradfahrer durchlässig. Diese laufen in den Grünfugen zusammen und ermöglichen von überall innerhalb des Gebietes einen schnellen Zugang zum umliegenden Landschaftsraum.

Die Breite der Verkehrsfläche der Haupterschließung beträgt 9,50 m und ermöglicht neben der Fahrbahn auch die Anordnung eines mit Bäumen begrünten Stellplatzstreifens sowie eines separaten Gehwegs. Die Erschließungsstraßen sind 6,0 m breit. Im Bereich des Wendehammers im Südwesten des Gebiets sind ebenfalls öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die privaten Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Gerbrunn auf den Grundstücken unterzubringen (2 Stellplätze pro Einzel-, Reihen- oder Doppelhaus). Die Flächen für Garagen und Carports sind im Sinne des städtebaulichen Konzeptes vorgegeben, Stellplätze sind auf den Baugrundstücken allgemein zulässig. Im Mischgebiet nördlich der Haupterschließungsstraße sind zusätzlich Tiefgaragen möglich.

Es wird eine übergeordnete Fußwegeverbindung von Süden durch das Gebiet nach Norden geführt. Diese verbindet das Gewerbegebiet mit den südlich gelegenen Wohngebieten (Kirschberg II). Darüber hinaus dient der Judenpfad im Süden des Geltungsbereiches als Fußwegeverbindung in Ost-West-Richtung.

Aufgrund der Hanglage des Gebietes sind zur Herstellung der Erschließungsstraßen Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen) erforderlich. Um den Flächenanteil für die Erschließungsstraßen möglichst gering zu halten, liegen diese Straßenböschungen auf den privaten Baugrundstücken. Diese betreffenden Flächen können als Garten oder für Zufahrten genutzt werden. Beeinträchtigungen der Standsicherheit der Böschungen sind nicht zu erwarten, da in der Regel bergseitig der Straße für eine Garagenzufahrt über die Abgrabung hinaus abgegraben wird und talseitig über die Aufschüttung hinaus aufgeschüttet wird und die Neigung einer Zufahrten zur Sicherstellung einer Befahrbarkeit geringer ausgebildet wird, als die Straßenböschung.

Aktuell beträgt die Querschnittsbelastung der Straße „Am Kirschberg“ sowie der Elsa-Brandström-Straße durchschnittlich 2.252 Kfz/24h. Das neue Wohngebiet verursacht einen zusätzlichen Verkehr von 720 Kfz-Fahrten/24h inklusive Besucher- und Versorgungsverkehr. Es wird davon ausgegangen, dass dieser zusätzliche Verkehr zu 35 % über die Straße „Am Kirschberg“ und zu 65 % über die Elsa-Brandström-Straße abgewickelt wird. Auf der Straße „Am Kirschberg“ ist demnach ein Zuwachs von ca. 250 Kfz/24h zu erwarten, an der Elsa-Brandström-Straße beträgt das zusätzliche Aufkommen ca. 470 Kfz/24h.

Für die Sicherstellung der Erschließung der östlich des Geltungsbereichs gelegenen landwirtschaftlichen Flächen wird ein landwirtschaftlicher Weg in Anbindung an das interne Straßennetz vorgesehen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Elsa-Brandström-Straße (Buslinie 34 und 8100 Richtung Würzburg oder Rottendorf).

A.17 Ver- und Entsorgung

Das Erschließungskonzept mit kurzen Wegen ermöglicht Leitungsführungen für eine zentrale Wärmeversorgung (Nah- oder Fernwärme), welche jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Eine Anbindung an das bestehende Wasser- und Gasnetz ist gegeben.

Zudem ist eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung mittels Regenwasserversickerung (versickerungsfähige Oberflächenbeläge), Regenwasserretention in Mulden am südlichen Rand des Gebietes sowie der Nutzung von Regenwasser im Sinne des Ressourcenschutzes vorgesehen. Die Schmutzwasserentsorgung kann über den bestehenden Schmutzwasserkanal am Judenpfad erfolgen.

Es wird eine Fläche für eine Transformatorenstation festgelegt, da diese für die Versorgung des Gebietes notwendig wird. Der Standort wurde in Rücksprache mit der Mainfranken Netze GmbH (Würzburg) so gewählt, dass eine bestmögliche Verteilung über das ganze Gebiet möglich ist.

A.18 Immissionsschutz

In der Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros Wölfel vom 07.10.2013 wurden die auf das geplante Baugebiet einwirkenden Geräuschimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr sowie durch das Gewerbegebiet „Am Kirschberg“ ermittelt und bewertet. Das Gutachten wurde durch weitere Ausführungen vom 04.11.2014 im Hinblick auf den Verkehr auf den Erschließungsstraßen sowie hinsichtlich der gewerblichen Geräuscheinwirkungen ergänzt.

Verkehrslärm

Gemäß dem Gutachten sind ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen folgende Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Geltungsbereichs zu erwarten:

tagsüber	max. 55 dB(A)	OW WA 55 dB(A), OW MI 60 dB(A)
nachts	max. 53 dB(A)	OW WA 45 dB(A), OW MI 50 dB(A)

Die auf das geplante Baugebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der Bahnstrecke Würzburg – Rottendorf sowie der Kreisstraße WÜ 28 halten tagsüber die Orientierungswerte (OW) für WA - Gebiete ein (s. Abb. 3). Damit werden die Orientierungswerte auch in den Außenwohnbereichen (Gärten und Terrassen) eingehalten. Während der Nacht führen sie im gesamten Allgemeinen Wohngebiet

sowei im östlichen Teil des Mischgebietes zu Überschreitungen der jeweiligen Orientierungswerte für WA – Gebiete bzw. MI – Gebiete (s. Abb. 4).

Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen werden im gesamten Baugebiet eine lärmschutzorientierte Grundrissplanung mit notwendigen Lüftungsfenstern von Schlafräumen ausschließlich auf von den schallabgewandten Gebäudesüdseite oder Gebäudewestseite bzw. mit einer kontrollierten schallgedämmten Belüftung vorgeschrieben.

Für die Auslegung des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm wird empfohlen, die Verkehrslärmimmissionen nachts ohne Berücksichtigung des Schienenbonus (Beurteilung mit Zuschlag 5 dB) zu Grunde zu legen, um für die Nutzer einen umfassenden Schallschutz zu erreichen.

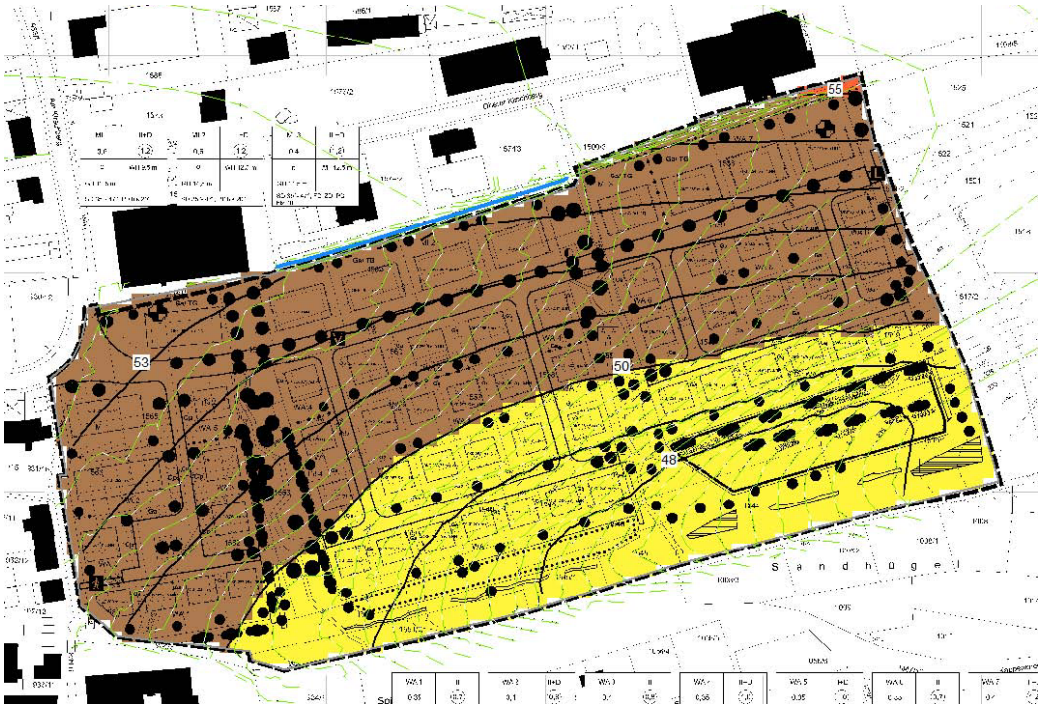


Abb. 3: Immissionen durch Verkehr (Tag)

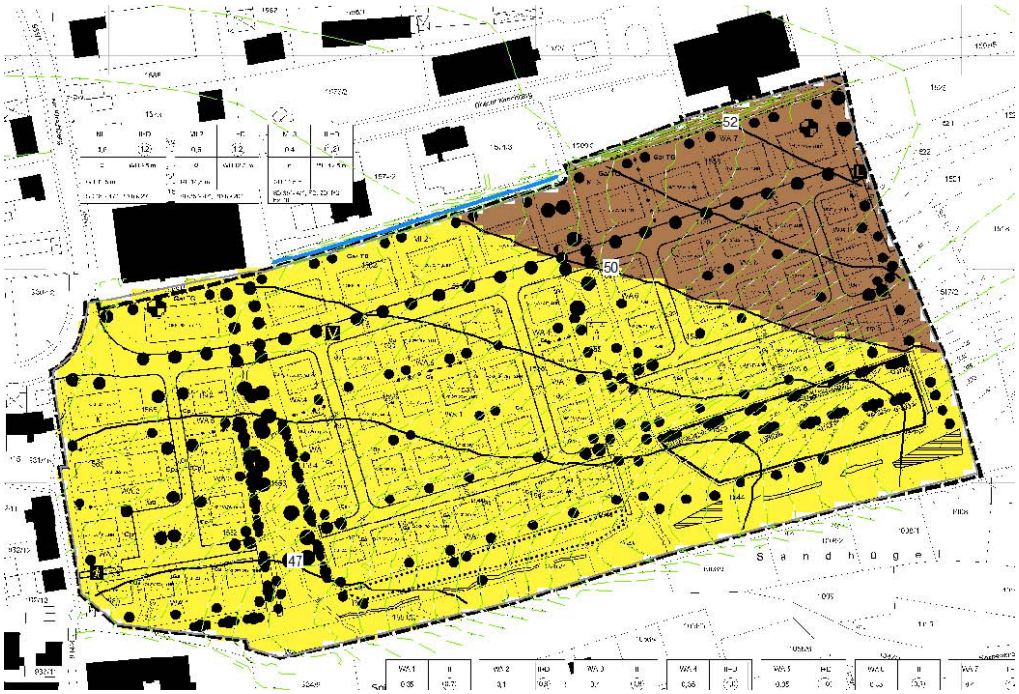


Abb. 4: Immissionen durch Verkehr (Nacht)

Verkehr auf Erschließungsstraße

Durch die Ausweisung des Gebiets „Kirschberg III“ erhöht sich die Verkehrsmenge auf der Elsa – Brandström – Straße (Zufahrt zum Gebiet).

Die Erhöhung des Kfz – Verkehrs verursacht im Einmündungsbereich eine Pegelerhöhung von insgesamt 0,8 dB, dies entspricht insgesamt einem Pegel von:

tagsüber	57/58 dB(A)	(EG/OG)
nachts	47/48 dB(A)	(EG/OG)

Die maßgebenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA – Gebiete von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts werden auch mit dem zu erwartenden Gesamtverkehr eingehalten.

Gewerbelärm

Abb. 5: Immissionen durch Gewerbe (Tag)

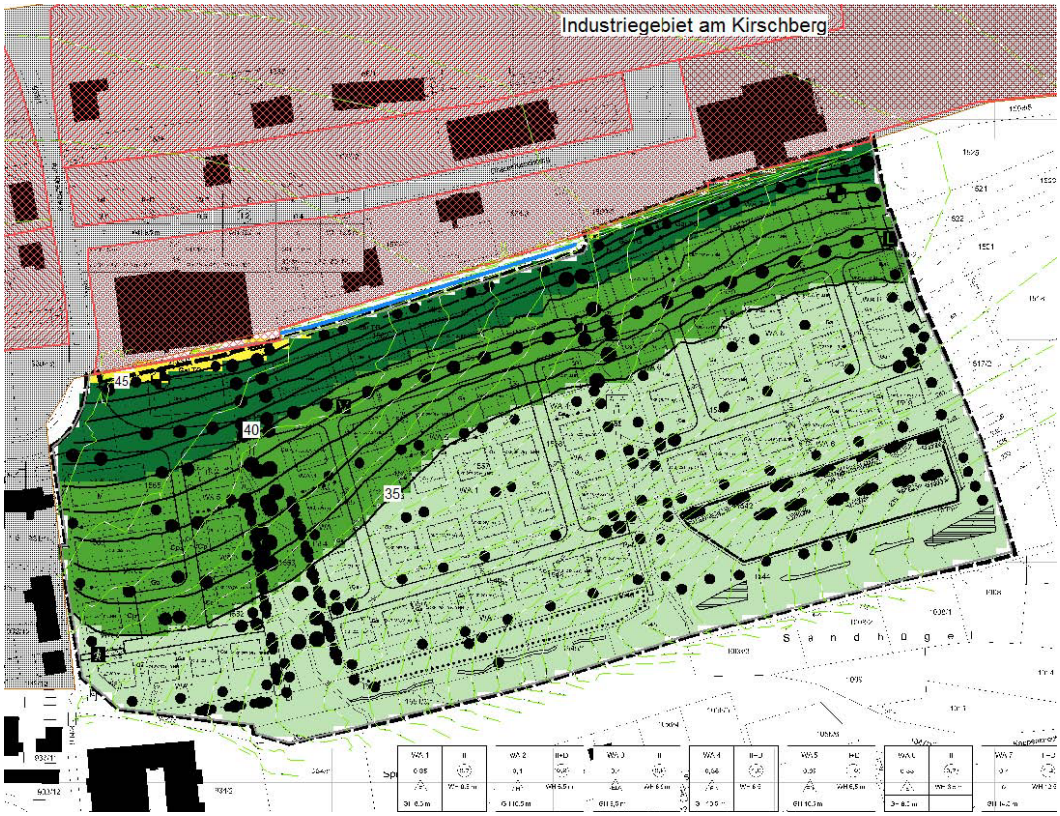


Abb. 6: Immissionen durch Gewerbe (Nacht)

Im geplanten Baugebiet werden folgende Schallimmissionen in dB(A) ermittelt:

tagsüber	max. 60 dB(A) (im Norden)	OW WA 55 dB(A), OW MI 60 dB(A)
nachts	max. 45 dB(A) (im Norden)	OW WA 40 dB(A), OW MI 45 dB(A)

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 wie auch die Grenzwerte der TA Lärm eingehalten. Somit sind weder Lärmschutzmaßnahmen erforderlich noch Einschränkungen der Betriebe im angrenzenden Gewerbegebiet zu erwarten.

A.19 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	3,06 ha
Mischgebiet	1,07 ha
Verkehrsfläche	0,89 ha
Öffentliche Grünfläche	2,21 ha
Gesamtfläche	**7,23 ha**
Externe Ausgleichsfläche	1,80 ha

A.20 Bodenordnung

Zur Bodenordnung wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt.

A.21 Erschließungskosten

Die voraussichtlichen öffentlichen Erschließungskosten betragen:

Straße	950.000 €
Straßenbegleitgrün	50.000 €
Straßenbeleuchtung	70.000 €
Straßenentwässerung	60.000 €
Abwasseranlagen	1.000.000 €
Wasserleitungen	475.000 €

B. Grünordnung

B.1 Anlass und Ziel

Im Umweltbericht werden die Belange der Umweltfaktoren und Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, Pflanzen, Tiere, Biotope, Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen erhoben und die Planung hinsichtlich der Eingriffswirkung bewertet (gem. BauGB §§1/2). Mit geeigneten Maßnahmen sind Eingriffe zu vermeiden, zu minimieren bzw. geeignet auszugleichen oder zu ersetzen.

B.2 Bestandserhebung, Bewertung siehe Teil Umweltbericht u. Bestandsplan

Im Teil Umweltbericht erfolgt die Beschreibung und Bewertung des Bestandes. Zum Artenschutz (Fauna und Flora) wurden ergänzend nachfolgende Fachgutachten erstellt (siehe Gutachten), bearbeitet von Landschaftsarchitektin Miriam Glanz und Kaminsky Naturschutzplanung:

- `Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Kirschberg III´ (5)
- `Gerbrunn, Baugebiet Kirschberg III, - Untersuchungen zum Artenschutz – Ergebnisse der zusätzlichen faunistischen Erfassungen im Jahr 2014 im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)´(6)
- `Gerbrunn, Baugebiet Kirschberg III, Ergebnisse der faunistischen Erfassungen im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)´ (7)
- `Bebauungsplan Innerer Kirschberg III mit integriertem Grünordnungsplan, Vegetationskundliche Erhebung´ (8)

Mit diesen Untersuchungen erfolgt eine Detaillierung der Bestandserhebung (Strukturkartierung) aus den Jahren 2011 bis 2013.

Bestandserhebung / Nutzungstypen / Vegetationsstrukturen:

Folgende realen Nutzungen und Strukturen lassen sich unterscheiden, vegetationskundliche Details sind dem Fachgutachten (8) zu entnehmen.

- Landwirtschaftliche Nutzflächen, Acker, Wiese
- Streuobstbestände. Streuobstwiesen
- Streuobstrelikte auf Ackerflächen
- Brachgefallene Streuobstwiesen, im Übergangsstadium zu mehr oder weniger geschlossenen Heckenbeständen

In der Vegetationskundlichen Erhebung (8) wurden die geschützten Biotope nach §30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG zu den allgemeinen Biotopflächen abgegrenzt sowie seltener Arten kartiert.

Abb. 7: Bestandserhebung und Baumkartierung 2012 / Strukturkartierung (KJ)

Grenze des Plangebietes

Strukturelemente und Vegetationseinheiten:

- Acker
- Ackerbrache
- Wiese
- Ruderale Grünlandbrache
- Altgrasflur
- Laubbaum
- Obstbaum
- Nadelbaum
- Hecke
- Verbuschung
- Artenreiche Staudenflur
- Bodensaurer Magerrasen
- Silbergrasflur
- Asphaltbelag
- Pflasterbelag
- Schotterweg
- Grünweg

Vorkommen seltener Arten

FM

AK	Acker-Krummhals
FM	Feld-Mannstreu
GK	Graukresse
GW	Großer Wiesenbocksbart
HF	Hohes Fingerkraut
SF	Sprossende Felsennelke
SG	Silbergras

Geschützte Flächen

§30 Geschützte Fläche nach § 30 BNatSchG

Vegetationsaufnahmen

17 Standort der Vegetationsaufnahmen

Abb. (8) Vegetationskundliche Untersuchungen Büro Glanz 2014 (8)

B.3 Maßnahmen der Grünordnung

Nachfolgenden Ziele werden durch geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

- Minimierung der Bodenversiegelung durch schlanke Erschließung
- Erhalt eines möglichst naturnahen Wasserkreislaufes
- Versickerung, Rückhalt und Drosselablauf von Oberflächenwasser
- Entwässerung im Trennsystem, Anlage von offenen Mulden für Oberflächenwasser
- Erhalt von Vegetationsstrukturen, v.a. der wertvollen Einzelbäume (Eichen) sowie einzelner Hecken
- Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes (Baumpflanzungen)
- Schaffung von Grünflächen und Grünverbindungen, Verzahnung mit der Umgebung
- Zuordnung wohnungsnaher Grünflächen
- Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet und am Gebietsrand (Hecken)
- Bereitstellung von Ersatzhabitaten (z.B. durch Nistkästen)
- Zeitliche Koordinierung der Eingriffe (Abschnittsweise Fällung von Bäumen, Vergrämung von Arten)
- Gezielte Biotopentwicklung, z.B. mit Trittsteinbiotopen, zur Entwicklung von Sandmagerrasen, Lesesteinriegeln, Lesesteinmauern, Trockenmauern, Sand- Rohbodenflächen, Totoholzhaufen, Totholzschichtungen.

C. Umweltbericht

C.1 Anlass, Ziele und Inhalt des Umweltberichts

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der vorliegende Umweltbericht bildet gemäß BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Standort und Vorhaben

Der Kirschberg III liegt im Norden des Ortszentrums von Gerbrunn und stellt den abschließenden Realisierungsabschnitt des Baugebietes Kirschberg dar. Die Bauentwicklung im Gebiet und im Umfeld wurde über einen Zeitraum von mehr als 15 Jahren planerisch als Wohngebiet, teilweise aus städtebaulichen Modellprojekten und Wettbewerben entwickelt (s. A1). Dieser relativ lange Entwicklungsprozess hat zwischenzeitlich einerseits zu den brachgefallenen Flächen als Bauerwartungsland geführt. Andererseits konnten zeitlich etwa parallel verlaufende Planungen oder Erhebungen wie z.B. das Arten- und Biotopschutzprogramm kaum berücksichtigt werden, so dass die damals wertvollsten Flächen in der Umgebung mittlerweile bereits bebaut sind, und sich derzeit im Gebiet nur noch Relikte der ehemaligen Kulturlandschaft zeigen.

Planungsalternativen

Planungsalternativen wurden im Rahmen einer Variantenprüfung (Ziffer A.3 der Begründung) untersucht. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit auf dem Gebiet der Gemeinde Gerbrunn sind keine besser geeigneten Flächen vorhanden.

C.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, sind im konkreten Fall vor allem zwischenzeitlich entstandene Biotopflächen betroffen, welche sich überwiegend durch eine Nutzungsaufgabe der Streuobstflächen sowie aus nicht wirtschaftlich nutzbaren Agrarflächen entwickelt haben.

Entsprechend den Zielen des Flächennutzungsplanes handelt es sich überwiegend um eine seit langem zur für Bebauung vorgesehenen Fläche (Flächennutzungsplan).

Biotopflächen (Amtlich kartierte Biotopflächen LfU)

Die Biotopflächen sind in der ersten Biotopkartierung (Zeitraum 1986-1997) bereits kartiert und im Gebiet unter Nr. 6225 0015 – Teilfläche 018 bis 023 beschrieben als `extensive und aufgelassene Streuobstbestände am Nordostrand von Gerbrunn´.

Biotopnummer, Aufnahme 4.9.1997	Flächengröße LFU	
Streuobstbestände am Nordostrand von Gerbrunn		
6225 0015-018	23767qm	
6225 0015-019	1936 qm	
6225 0015-020	7464 qm	
6225 0015-021	527 qm	
6225 0015-022	3363 qm	
6225 0015-023	830 qm	
Gesamtfläche im Nahbereich:	37887qm	

Arten und Biotopschutzprogramm (LfU)

Im Arten- und Biotopschutzprogramm sind Flächen in der Bestandserhebung erfasst unter Nr. 6225 B 15, mit Teilfläche B5, A33 A39 A43 A112, Gesamtfläche 37,37 ha (mit weiteren Flächen, teilweise bebaut, z.B. den bebauten Teilflächen des Kirschberg II). Diese Flächen sind jedoch nicht im Schwerpunktgebiet „Maintalhänge und Nebentäler südlich Würzburg“ enthalten. Gründe hierfür sind im ABSP nicht näher erläutert. Diese liegen vermutlich in der bereits damals (1999-2002) erfolgten Bebauung der `wertvollen´ Kernzone Sandbühl und Kirschberg II, sowie in den auch damals nur noch reliktartig vorhandenen Strukturen. Zudem sind in der Region geeignetere Entwicklungsflächen in ländlicher Umgebung angeführt (z.B. Erlach bei Ochsenfurt, sowie östlich Volkach).

In der Zielkarte des ABSP (Ziele und Maßnahmen) ist die `Wiederherstellung und Optimierung der Trockenverbundachsen entlang des Maintals südlich von Würzburg und bei Eisenheim sowie entlang des Taubertals` eingezeichnet.

Aufgrund der Veränderungen der Biotope im Gebiet erfolgte eine Nachkartierung im Jahr 2014 zur genaueren Einordnung der Vegetationseinheiten (s. Gutachten Fr. Glanz (8)).

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und FFH Gebiete

Landschafts- oder Naturschutzgebiete, sowie Fauna-Flora-Habitat-Gebiete sind im Gebiet nicht vorhanden.

Etwa 2km in südlicher Richtung befinden sich jedoch wertvolle Naturschutzgebiete und FFH-Gebiete, z.B. die Trockentalhänge im südlichen Maindreieck (FFH- Nr. 6326 371).

Besonders geschützte Flächen, besonders geschützte Biotope nach Naturschutzrecht

Ergänzend zu den kartierten Biotopen ergeben sich aus dem Naturschutzrecht Vorgaben zum Schutz von Flächen aufgrund der Biotopausstattung, welche als höherrangiges Recht nicht der Abwägung der Gemeinde unterliegen, siehe §30 BNatSchG (§30 Biotope nach BNatSchG, Art. 23 Biotope Bay NatSchG).

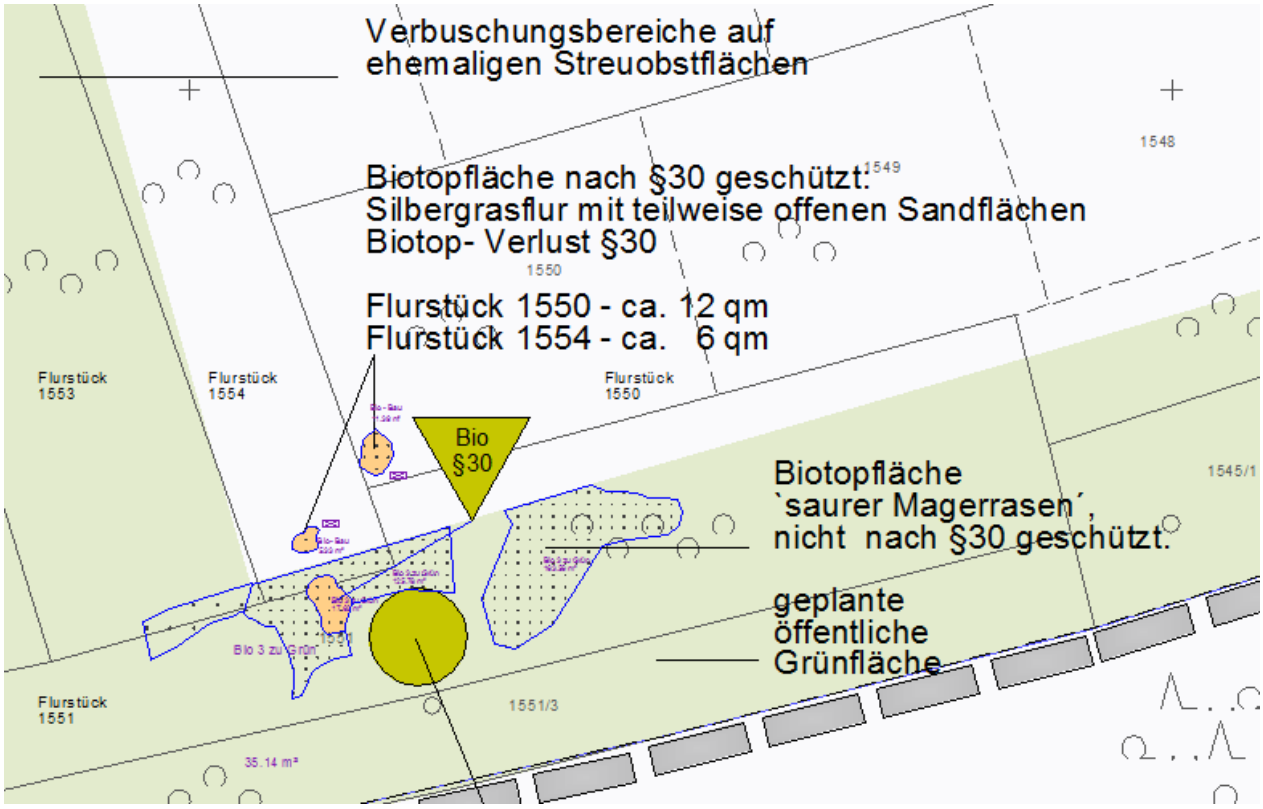
§ 30 Bundesnaturschutzgesetz (Auszug) - Gesetzlich geschützte Biotope

(1) Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt (allgemeiner Grundsatz).
(2) Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, sind verboten:

- natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
- Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
- offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, ***Trockenrasen***, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
- Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
- offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
- Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Aufgrund der Standortbedingungen sind für das Gebiet Halbtrockenrasen denkbar. Für Binnendünen ist die Sandauflage zu gering bzw. nicht vorhanden.

Ein geringer Flächenanteil von ca. 34 qm ist als geschützter Biotoptyp `Sandmagerrasen´ im Gebiet vorhanden, wovon 18 qm überbaut werden. Für diese Flächen ist sowohl eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde wie auch ein vollständiger funktionaler Ausgleich erforderlich.



Abgrenzung der nach §30 BNatSchG geschützten Flächen (Planauszug, siehe Vegetationskartierung -(8))

Aufgrund der generell hohen Biotopausstattung wäre ein höherer Anteil an geschützten Biotopen zu erwarten gewesen. Der relativ geringe Anteil lässt sich vermutlich mit der starken Degradierung durch die einsetzende Verbuschung erklären, sowie die derzeit noch starke Pflege der Grünflächen (Südseite). Hiermit werden die potentiell selteneren Arten zugunsten von verbreiteten Arten verdrängt.

Artenschutz

Für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten ist eine Verschlechterung des Zustandes nicht zulässig und zu vermeiden, für Tiere gilt ein generelles Tötungsverbot, siehe hierzu die artenschutzrechtlichen Gutachten.

Weitere Schutzgebiete

Wasserschutzgebiete, Bodenschutzgebiete oder Denkmalschutzgebiete sind nicht vorhanden.

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation im Gebiet ist der Bergseggen-Waldgersten-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Bergseggen-Waldmeister-Buchenwald.

C.3 Bestandserhebung / Bewertung

In der Bestandserhebung erfolgt eine Erhebung und Kartierung der verschiedenen Nutzungen und aktuell vorhandenen Strukturen, differenziert nach unterschiedlicher Wertigkeit.

Die zu erwartenden Wirkfaktoren durch die Planung wurden auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes abgeschätzt und bewertet. Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: - geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit

Die Strukturkartierung aus den Jahren 2011-2013 wurde detailliert. Die Vegetationsstrukturen wurden gemäß Kartierschlüssel des Landesamtes für Umweltschutz durchgeführt und den Biotopstrukturen gemäß Biotopschlüssel zugeordnet (siehe Vegetationskundliche Erhebung (8)).

C.3.1.1 Bestand Geologie / Boden

Geologie

Das Gebiet ist geprägt von den hier auslaufenden, geringmächtigen, eiszeitlichen Sandüberlagerungen im äußersten Westen und Süden (Flugsand, Flurname `Sandhügel` im Süden). Diese nahmen ehemals zentrale Flächen in Gerbrunn vom Sandhügel bis etwa zur Uni Hubland und der ehemaligen Leighton Kaserne ein. Heute sind diese noch verbreitet an den Talhängen Richtung Haslach sowie süd- östlich der Ortslage von Gerbrunn vorhanden.

Im Zentrum des Gebietes befinden sich die (weit verbreiteten) anstehenden Schichten des oberen Muschelkalks (je ca. 20m oberer Muschelkalk 3 mit Cycloidesbank), im östlichen Bereich übergehend in die Schichten des `oberen Muschelkalk 2´.

Boden, Bodenarten im Gebiet

Als Hauptbodenart sind im Gebiet Lehme als sandige Lehme (sL) vorhanden. Daneben befinden sich randlich und in geringem Umfang sandige Lehme bis Tone (sL/T) und lehmige Sande (LS) sowie sandige Lehme (SL). Im Westen (und Süden außerhalb des Geltungsbereiches) sind Sandböden (S) vorhanden. Gemäß Bodenschätzung sind die Böden den Verwitterungsböden (V) sowie eiszeitlich geprägten Tertiärböden des Diluvium bei Sanden (D) zuzuordnen. Meist herrscht einer Mischung beider Entstehungsarten vor (DV). Die Ausbreitung der Sandböden ist gemäß Bodenschätzung geringer als gemäß den Darstellungen der geologischen Karte M 1 : 25000, es handelt sich im Gebiet jedoch immer um Randbereiche der Sandablagerungen im Übergang zu Muschelkalkschichten.

Im nördlichen Bereich herrschen geringe Hangneigungen von ca. 3-6% vor, welche im südwestlichen Bereich auf bis zu ca. 25% ansteigen. Die landwirtschaftliche Nutzung ist hierdurch eingeschränkt. Aufgrund der verbreiteten Ackernutzung ist Bodenabtrag gegeben, was auch in der Vergangenheit zu einer Umlagerung der leicht abschwemmbaren Sande in Richtung der Tallagen geführt hat. Unter der landwirtschaftlichen Nutzung hat sich auch eine Geländestufe ausgebildet (`Stufenrain`).

Hierzu ist zu erwähnen, dass im 19.Jahrhundert der Weinbau weiter verbreitet war, und etwa die Hälfte der heutigen (teilweise verbuschten) Streuobstflächen ehemals Weinlagen waren (wie auch im westlichen Haslachtal). Dies hat bereits in der Vergangenheit durch anthropogene Nutzung zu einer erhöhten Bodenerosion geführt.

Bodenfunktionen

Die natürlichen Bodenfunktionen als Puffer und Filter für Schadstoffe, ein naturnahes Bodenprofil und naturnahe Standorteigenschaften sind im Gebiet zwar weitgehend vorhanden, wegen der landwirtschaftlichen Ackernutzung in Verbindung mit der Hangneigung ist Bodenerosion gegeben.

Aufgrund des kleinen Gebiets (>10 ha) sowie der ähnlichen Bodenarten (S, LS, SL) ist eine weitere Detaillierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht erforderlich. Auf größerer Maßstabsebene (z.B. örtliche Landschaftsplanung) lassen sich jedoch weitere Aussagen ableiten.

Bodenfunktionen gem. § 2 Abs. 2 BBodSchG (Bodenschutzgesetz)

1. Natürliche Bodenfunktionen

a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen

b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser und Nährstoffkreisläufen

c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

3. Nutzungsfunktionen

a) Rohstofflagerstätte

b) Fläche für Siedlung und Erholung

c) Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung

d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

In der nachfolgenden Tabelle sind die möglichen Vermeidungs und Minimierungsmöglichkeiten für alle Böden der mittleren bis hohen Wertigkeiten den Bodenfunktionen zugeordnet.

Auszug Schutzgut Boden in der Planung für Vorhaben im M 1:10.000 - 5.000 (bzw. 1.000) gem. Tab I/4 u I/10 (Reduzier)t				
			Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Bodenfunktion (nach § 2 BBodSchG)	**Teilfunktion**	**Bewertung**	**Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren**	⇩
Natürliche Funktionen	Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutz-funktion)	Hoch	- **Vermeidung** des Bodenverbrauchs, funktionaler Ausgleich in der Regel nicht möglich - Vermeidung von Beeinträchtigungen des Standortpotenzials (z.B. ökologischer Feuchtegrad, Nährstoffhaushalt) infolge der bekannten Eingriffsvorhaben, insbesondere auch im Rahmen von Verfahren der Ländlichen Entwicklung - Festsetzung von Maßnahmen zum funktionalen Ausgleich (z.B. Entsiegelung, Abtrag nährstoffbelasteten Oberbodens, Standort- und Biotopentwicklung)	(V)
		mittel	**- Minimierung des Bodenverbrauchs** - Vermeidung von Beeinträchtigungen des Standortpotenzials (z.B. ökologischer Feuchtegrad, Nährstoffhaushalt) infolge der bekannten Eingriffsvorhaben - Festsetzung von Maßnahmen zum funktionalen Ausgleich im Einzelfall	**(M)**
Bestandteil des Naturhaushaltes insbesondere mit	Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen	Hohe oder sehr hohe Funktionserfüllung	Vermeidung des Bodenverbrauchs und der Bodenversiegelung - Vermeidung von Bodenverdichtung auf forst und landwirtschaftlich genutzten Flächen	(V)

seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen			- Festsetzung von Maßnahmen zum funktionalen Ausgleich (z.B Anlage von Senken in Überschwemmungsgebieten)	
		Mittlere Funktionserfüllung	- Verminderung von Beeinträchtigungen durch Reduzierung des Versiegelungsgrades, Erhaltung der Versickerungsleistung - Festsetzung von Maßnahmen zum funktionalen Ausgleich im Einzelfall	(M)
	Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe	Hohe oder sehr hohe Funktionserfüllung	- Vermeidung des Bodenverbrauchs - Festsetzung von Maßnahmen zum funktionalen Ausgleich (z.B. Reduzierung von Nitrateinträgen an anderer Stelle)	(V)
		Mittlere Funktionserfüllung	- Festsetzung von Maßnahmen zum funktionalen Ausgleich im Einzelfall (z.B. Zeitpunkt, Ausmaß und Art der Düngung)	(M)
…Medium für stoffliche Einwirkungen ….			(im Wohngebiet nicht negativ)	
Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung	Natürliche Ertragsfähigkeit land- und forstwirtschaftlich genutzter Böden	Hohe oder sehr hohe Funktionserfüllung	- Vermeidung des Bodenverbrauchs, funktionaler Ausgleich in der Regel nicht möglich - Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit durch standortangepasste Bewirtschaftung (z.B. Humusanreicherung, Minimierung der Bodenverdichtung) insbesondere in Verfahren der ländlichen Entwicklung	(V)
		Mittlere Funktionserfüllung	- Minimierung des Bodenverbrauchs	(M)
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Böden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur und Kulturgeschichte	Hohe oder sehr hohe Funktionserfüllung	- Vermeidung des Bodenverbrauchs, funktionaler Ausgleich in der Regel nicht möglich	(V)
		Mittlere Funktionserfüllung	- Minimierung des Bodenverbrauchs	(M)

C 3.1.2. Auswirkungen, Prognose der Eingriffe (Schutzgut Boden)

Durch die Bebauung und Erschließung erfolgt eine Bodenversiegelung sowie Veränderung des naturnahen Bodenprofils, einhergehend mit Verlust an belebtem Oberboden, auch bei der geplanten sparsamen Erschließung sowie dem geplanten schonenden Umgang mit Oberboden.

Der Schutz des Bodens ergibt sich zwingend aus dem Bodenschutzgesetz

<u>Vermeidung / Minimierung</u>

Die Erschließung wird weitgehend an das natürliche Gelände angepasst, zur Minimierung von Bodenbewegungen. In den geplanten Grünflächen bleibt das vorhandene naturnahe Bodenprofil erhalten. Im südlichen Bereich sowie in der westlichen Grünfläche bleiben die Sandflächen teilweise erhalten (mit geplanter Biotopentwicklung, s.u.).

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gem. Bodenschutzgesetz und Tabelle sind ausgeschöpft. Eine weitere Vermeidung ist nicht möglich.

Erheblichkeit des Eingriffes:

- mittel bis gering

C.3.2.1 Bestand Wasser, Oberflächenwasser, Grundwasser

Im Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, es hat normale Bedeutung als Wasserabfluss- und Grundwasserentstehungsgebiet.

Das nächste Gewässer ist die Haslach im Haslachtal, ca. 200m östlich des Geltungsbereiches.

C.3.2.2. Auswirkungen Prognose der Eingriffe (Schutzgut Wasser)

Durch die Versiegelung der Bebauung und Straßen wird der Wasserabfluss verändert, die natürliche Versickerung wird reduziert, der Versiegelungsgrad wird erhöht.

Vermeidung / Minimierung

Durch Umsetzung von geeigneten Maßnahmen wie Versickerung und Retention wird der Erhalt eines naturnahen Wasserkreislaufes angestrebt. Im südlichen Gebietsrand werden hierzu naturnahe Retentionsflächen vorgesehen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Erheblichkeit des Eingriffes:

- gering

C.3.3.1. Bestand Klima / Luft

Als unbebautes Gebiet besteht eine mittlere Bedeutung als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet, jedoch nicht unmittelbar für Ortslagen, sondern mit allgemeiner Bedeutung und Frischluftabfluss Richtung Haslach- Tal und Randersackerer- Tal.

C.3.3.2. Auswirkungen, Prognose der Eingriffe (Schutzgut Klima / Luft)

Der Versiegelungsgrad wird erhöht, dadurch wird die Frischluft- und Kaltluftentstehungsfunktion geringfügig reduziert.

Vermeidung / Minimierung

Durch die Anlage von großzügigen Grünflächen im Gebiet und am Gebietsrand bleiben die natürlichen Klimafunktionen erhalten. Durch die Wohnbebauung entsteht nur ein geringer Anteil an neuversiegelten Flächen, ein Kalt- und Frischluft- Austausch entlang des Tales bleibt erhalten.

Durch die geplanten Maßnahmen bezüglich der Energieoptimierung der Gebäude, der kurzen Wege zu bestehenden Ortslagen sowie der Durchgrünung können die negativen Auswirkungen minimiert werden.

Erheblichkeit des Eingriffes:

- gering

C.3.4.1 Bestand Pflanzen / Biotope

Das Gebiet ist kleinräumig mit verschiedenen Vegetationsstrukturen wie Hecken, Baumbeständen mit Eichen, Obstgehölzen, Wiesen und Ackerflächen durchsetzt. Die Gehölz- und Streuobstbestände sind teilweise als gesetzlich geschützte Biotope kartiert, und in der amtlichen Biotopkartierung unter der Nummer 6225-0015- 018- bis 023 als `Extensiv genutzte und aufgelassene Streuobstbestände am Nordostrand von Gerbrunn` erfasst.

Die Heckenbestände befinden sich v.a. auf zwischenzeitlich brachgefallenen Flächen und Stufenrainen. Entsprechend der Vegetationsstrukturen befinden sich in Teilbereichen Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (Fledermäuse, Vögel). Innerhalb der Heckenbestände ist Gehölzaufwuchs von Solitärbäumen, vor allem von Eichen, festzustellen.

Die Streuobstbestände sind extensiv genutzt, teilweise sind diese brachgefallen und werden durch die Hecken und verbuschte Bereiche ersetzt (Sukzession). In einigen Bäumen befinden sich Baumhöhlen, welche auf mögliche Nistplätze untersucht wurden. Zwischen den Heckenstrukturen befinden sich

Ackerflächen und Wiesen sowie Grünflächen. Die landwirtschaftlichen Flächen, vor allem die Wiesen unter den Streuobstbeständen, sind teilweise extensiv genutzt.

In den faunistischen Untersuchungen zum speziellen artenschutzrechtlichen Gutachten aus dem Jahr 2013 wurden – entgegen der Erwartungen aus der strukturreichen Vegetationsausstattung - keine besonderen Fortpflanzungs- und Nisthabitate festgestellt.

Ergebnis der zusätzlichen floristischen und faunistischen Untersuchungen (2014)

Zur rechtlichen Absicherung aufgrund von Einwänden und Vorbehalten zur Untersuchungstiefe, aber auch zur fachlichen Vertiefung wurden im Jahr 2014 die bereits genannten weiteren Untersuchungen durchgeführt (siehe Lit. (5), (6), (7), (8)).

	Erhebungen und Fachgutachten
(5)	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Kirschberg III der Gemeinde Gerbrunn, Miriam Glanz, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin, Leutershausen, 11 / 2014
(6)	Gerbrunn, Baugebiet Kirschberg III, - Untersuchungen zum Artenschutz – Ergebnisse der zusätzlichen faunistischen Erfassungen im Jahr 2014 im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Miriam Glanz, Dipl. -Ing. Landschaftsarchitektin, Leutershausen, mit Kaminsky Naturschutzplanung , Münnerstadt- Windheim 10 / 2014
(7)	Gerbrunn, Baugebiet Kirschberg III, Ergebnisse der faunistischen Erfassungen im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Miriam Glanz, Dipl. -Ing. Landschaftsarchitektin, Leutershausen, mit Kaminsky Naturschutzplanung , Münnerstadt- Windheim 09 / 2012
(8)	Bebauungsplan Innerer Kirschberg III mit integriertem Grünordnungsplan Vegetationskundliche Erhebung Planungsbüro Glanz, Dipl. -Ing. Landschaftsarchitektin, Leutershausen, 10 / 2014
(9)	Bebauungsplan Innerer Kirschberg III mit integriertem Grünordnungsplan Bestandsplan Vegetationskundliche Erhebung m 1:500 Planungsbüro Glanz, Dipl. -Ing. Landschaftsarchitektin, Leutershausen, 09 / 2014

Diese überarbeitete, detailliertere Bestandserhebung dient als Grundlage für die weitere Bewertung.

Die Kartierung erfolgte anhand einer Einordnung des vorhandenen Bestandes gemäß der Kartieranleitung für Biotopstrukturen in Bayern (LfU).

Die `geschützten Biotope´ nach §30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG wurden flächenscharf abgegrenzt. Seltene Arten sowie Rote Liste Arten wurden punktgenau erfasst.

Folgende Biotoptypen sind im Gebiet vorhanden, siehe Gutachten (8), (9):

Zuordnung der Flächen zu den Biotoptypen		
Grünlandflächen *mäßig artenreiche Flachland-Mähwiesen mittlerer Standorte* *(FFH-Lebensraumtyp (LRT) 6510) - GE Artenreiches Extensivgrünland*	***GE***	
Grünanlage als intensiv gemähten Wiesen im Süden und Westen		
Hecken *„WH Hecken, naturnah linienförmig“* *flächenhaften Verbuschungsbereiche,* *„WX Mesophile Gebüsche, naturnah“* *Streuobstbestände mit den überwiegend mehr als 20 Jahre alten Obstbäumen* *„WÜ Streuobstbestände (ohne geschützten Unterwuchs)“* *wenn sie nicht ohnehin auf einem artenreichen Extensivgrünland stehen.*	*WH* *WX* *WÜ*	
bodensauren Magerrasen *Übergangstyp zwischen dem „GL Sandmagerrasen“* *(jedoch ohne Zuordnung zu einem Lebensraumtyp der FFHRichtlinie,* *weil die notwendigen Charakterarten des LRT 6120 fehlen) und* *dem Biotoptyp „GT Magerrasen, basenreich“ dar, weil die typischen Sandmagerrasen wie Grasnelke (Armeria maritima ssp. elongata), Heide-Nelke (Dianthus deltoides) oder Berg-Sandglöckchen (Jasione montana) fehlen.*	*GL* *GT*	
Silbergrasfluren Biotoptyp „GL Sandmagerrasen“ *FFH-Lebensraumtyp (LRT) 2230 - Fläche 34qm*	*GL*	*§ 30*
Keine Biotoptypen		
Die Altgrasfluren sind nicht dem Biotoptyp *- „GB Magere Altgrasbestände und Grünlandbrachen“* *wegen fehlender oder zu geringer Anteile der Charakterarten wie Odermennig (Agrimonia eupatoria), Bärenschote (Astragalus glyciphyllos) oder Echtem Labkraut (Galium verum).*		
- die ruderale Grünlandbrache im Nordosten *- die ältere Ackerbrache im Westen* *- die regelmäßig gemähten Wiesen im Süden und Westen* *- die Ackerbrachen sind nicht als Biotoptypen einzustufen.*		

Besonders schützenswerte Bereiche, gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG / Art. 23 Bay NatSchG)

In den Randbereichen der Verbuschung sowie noch nicht vollständig verbuschten Flächen sind Reste ehemaliger bodensaurer Magerrasenflächen sowie Silbergrasfluren zu finden.

Die Silbergrasfluren sind als gesetzlich geschützte Biotope gem. §30 BNatschG bzw. Art. 23 Bay NatSchG einzustufen. Der Flächenanteil der Silbergrasfluren beträgt ca. 34qm.

Die `bodensauren Magerrasenflächen´ erfüllen die Kriterien für die Einstufung als geschützte Biotope nicht, da entweder kennzeichnende Arten fehlen oder der erforderliche Deckungsgrad dieser Arten nicht gegeben ist. Der Flächenanteil der bodensauren Magerrasen beträgt ca. 1.250 qm

Die `Silbergrasfluren´ liegen innerhalb der `bodensauren Magerrasenflächen´, und sind durch offene Sandstellen gekennzeichnet (die hier vermutlich von grabenden Tieren oder Tritt herrühren).

Die `Altgrasbestände´ und `Staudenfluren´ erfüllen die Kriterien der gesetzlich geschützten Biotope ebenfalls nicht. Die vorhandenen Hecken erfüllen die Kriterien für eine Einstufung als wärmeliebende Gehölze nicht, da die wärmeliebenden Arten fehlen.

Seltene Pflanzenarten, Rote- Liste Arten (s. Gutachten)

Im Gebiet sind seltene Pflanzenarten ausschließlich im westlichen Teilbereich, hier vor allem im südwestlichen Bereich sowie an den Grenzen der landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Verbuschung festzustellen. Dies liegt sehr wahrscheinlich an der relativen Nährstoffarmut bei noch ausreichenden Lichtverhältnissen und der Wärmegunst der südexponierten Säume.

Seltene Pflanzen im Gebiet sind z.B.

- Acker-Krummhals (AK)
- Feld-Mannstreu (FM)
- Graukresse (GK)
- Großer Wiesenbocksbart (GW)
- Hohes Fingerkraut (HF)
- Sprossende Felsennelke (SF)
- Silbergras (SG)

C.3.4.2 Auswirkungen, Prognose der Eingriffe (Schutzgut Pflanzen / Biotope)

Durch die Bebauung ergeben sich Eingriffe auf verschiedene Biotopflächen, einhergehend mit einer Flächenreduzierung bzw. einem Flächenverlust an Biotopflächen.

Der Eingriff auf gesetzlich geschützte Biotope ist nicht zulässig, hierfür ist eine Ausnahmegenehmigung der Naturschutzbehörde erforderlich sowie ein gleichwertiger funktionaler *Ausgleich (betrifft 16 qm von 34 qm § 30 Biotopen).*

Aufgrund der Veränderung der Biotopflächen von differenzierten Biotoptypen zu einheitlichen Biotoptypen (Verbuschung) ist auch ohne den Eingriff durch die Planung von einem Biotoptypenverlust auszugehen.

<u>Vermeidung / Minimierung</u>

Der Flächenanteil des Verlustes an tatsächlich wertvollen Bereichen kann durch die Anordnung der Grünflächen minimiert werden, so dass ein Funktionserhalt für Flora (und Fauna) weiterhin gegeben ist. Innerhalb der Grünflächen, insbesondere in der westlichen Grünfläche, können die vorhandenen Vegetationsbestände teilweise erhalten werden. Der Funktionsverlust wird dadurch minimiert bzw. soweit reduziert, dass ein Ausgleich mit den in der Umgebung vorhandenen Strukturen möglich ist.

Insbesondere die besonders wertvollen Magerrasenbereiche und Silbergrasfluren können innerhalb der südlichen Grünfläche erhalten und mutmaßlich weiterentwickelt werden. Hierzu ist es erforderlich die Gehölzbereiche zurückzudrängen und die reliktartig vorhandenen Standortpotentiale für bodensaure Magerrasenflächen zu erhalten und aufzuwerten. Kennzeichen für eine Aufwertung sind z.B. Nährstoffarmut, offene (sandige) Rohbodenstandorte, Vermeidung bzw. Begrenzung von ungeeigneten Störungen (die jedoch auch für offene Flächen erforderlich sind), sowie ein Freihalten von Verbuschung.

Aufgrund der Standortbedingungen ist es auch denkbar die Magerrasenflächen zu erweitern. Es ist jedoch zu beachten dass die Entwicklung dieser Biotopstrukturen wesentlich komplexer und langfristiger umzusetzen ist als ein vergleichsweise `einfache´ Gehölzpflanzung bzw. Gehölzsukzessionsfläche.

Aufgrund des aggressiven Wurzeldrucks durch Schlehen sind bereits stark verbuschte Bereiche nicht mehr sinnvoll in Magerrasenflächen umzuwandeln. Sandige Altgrasbereiche sowie Rohböden sind geeignete Entwicklungsflächen.

Aus Gründen des Artenschutzes ist es ebenfalls zwingend erforderlich Teile der Gehölzbereiche und Gehölzsukzessionsflächen zu erhalten und ebenfalls weiterzuentwickeln, hierfür ist ein Pflegemanagement erforderlich. Die Hecken sind abschnittsweise auf den Stock zu setzen und mit sog. `Überhältern´ und Totholzanteil weiterzuentwickeln.

Der sowohl mittel- und langfristig für den Artenschutz als auch monetär anstelle einer Neupflanzung relativ wertvolle Baumbestand an aufwachsenden Eichen wurde im Planungsprozess separat erhoben und eingemessen In diesem Bereich wurde die westlichen Grünfläche angeordnet, um die Eichen sowie teilweise begleitende Strukturen erhalten zu können.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung hat keine gravierenden Eingriffe in faunistische Bestände, d.h. keine speziellen Fortpflanzungshabitate festgestellt.

Eine jahreszeitliche Anpassung der Rodungsmaßnahmen für die nicht zu haltenden vegetationsbestände ist erforderlich (Rodung im Winter gem. NatSchG).

Mit der Realisierung der geplanten Grünflächen und des Grünzuges kann ein Ausgleich im Gebiet erfolgen.

Zusätzliche Ausgleichsflächen werden auf externen Flächen sowie auf an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen ausgeführt.

Erheblichkeit des Eingriffes:

mittel- hoch

C.3.5.1 Tiere / Biotope

Aufgrund der Ausstattung des Gebietes ist mit potentiell schützenswerten Arten zu rechen. Die Arteneherhebung und -bewertung erfolgte durch ein eigenständiges Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, welches hier nur in kürzester Form angeführt werden kann (s. Gutachten spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Nr. (5)-(9)).

	Erhebungen und Fachgutachten Flora / Fauna
(5)	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Kirschberg III der Gemeinde Gerbrunn, Miriam Glanz, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin, Leutershausen, 11 / 2014
(6)	Gerbrunn, Baugebiet Kirschberg III, - Untersuchungen zum Artenschutz – Ergebnisse der zusätzlichen faunistischen Erfassungen im Jahr 2014 im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Miriam Glanz, Dipl. -Ing. Landschaftsarchitektin, Leutershausen, mit Kaminsky Naturschutzplanung , Münnerstadt- Windheim 10 / 2014
(7)	Gerbrunn, Baugebiet Kirschberg III, Ergebnisse der faunistischen Erfassungen im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Miriam Glanz, Dipl. -Ing. Landschaftsarchitektin, Leutershausen, mit Kaminsky Naturschutzplanung , Münnerstadt- Windheim 09 / 2012
(8)	Bebauungsplan Innerer Kirschberg III mit integriertem Grünordnungsplan Vegetationskundliche Erhebung Planungsbüro Glanz, Dipl. -Ing. Landschaftsarchitektin, Leutershausen, 10 / 2014
(9)	Bebauungsplan Innerer Kirschberg III mit integriertem Grünordnungsplan Bestandsplan Vegetationskundliche Erhebung M 1:500 Planungsbüro Glanz, Dipl. -Ing. Landschaftsarchitektin, Leutershausen, 09 / 2014

Im Jahr 2012 und 2014 wurden die Tierartengruppen Vögel, Fledermäuse und Zauneidechse erhoben, sowie die Bäume auf Baumhöhlen untersucht. Eine Untersuchung weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen im Gebiet wird nicht für erforderlich eingestuft.

Artengruppe Vögel (Zeitraum 2012-2014)

Im Gebiet wurden insgesamt 37 verschiedene Vogelarten nachgewiesen, 2012 34 Arten, 2014 32 Arten, wobei 2014 3 neue Arten hinzukamen und 5 Arten aus 2012 nicht mehr nachgewiesen werden konnten.

Als Wertbestimmenden Arten sind genannt (s. Gutachten) (5)-(7))

Bluthänfling, Gartenrotschwanz, Goldammer, Grünspecht, Haussperling, Kuckuck, Mauersegler, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Rotmilan, Sperber, Turmfalke.

Weitere Vogelarten:

Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Dorngrasmücke, Elster, Fitis, Girlitz, Grünfink, Hausrotschwanz, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Singdrossel, Star, Stieglitz, Zaunkönig, Zilpzalp.

Artengruppe Fledermäuse (2012 -2014)

Insgesamt wurden vier Fledermausarten sowie die Artengruppe Große/Kleine Bartfledermaus aufgrund der Rufanalysen nachgewiesen:

Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Große Bartfledermaus, kleine Bartfledermaus, Rauhhautfledermaus, Zwergfledermaus.

Zauneidechse

Zauneidechsen konnten auch bei 13 Begehungen nicht nachgewiesen werden

(s. Gutachten (5), S. 8).

C.3.5.2 Vermeidung / Minimierung (Schutzgut Tiere / Biotope)

Aus der saP (5)-(7) ist zu entnehmen dass für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse konfliktmindernde Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Konfliktmindernde Maßnahmen für Fledermausarten:

Für die im Gebiet vorkommenden Fledermäuse der Wälder und Gehölze ist **unter Berücksichtigung der konfliktvermeidenden Maßnahme** (Beschränkung der Gehölzrodung auf das Winterhalbjahr gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (nicht vom 01.03. bis 30.09) und Rodung von Großbäumen nur zwischen November und Ende Februar) **kein Tatbestand eines Schädigungs- oder Störungsverbots** nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG erfüllt.

Um den Lebensraumverlust, v.a. durch die erforderliche Gehölzrodung für die (potenziell) betroffenen Arten auszugleichen, sollte ein ausreichend großer, im räumlichen Zusammenhang befindlicher Baumbestand/ Feldgehölz langfristig zu einem ökologisch wertvollen Bereich entwickelt werden (idealerweise z.B. in den östlich anschließenden Bereichen). Das Anbringen von Fledermauskästen kann dabei als unter stützende Maßnahme durchgeführt werden.

Da viele der (potenziell) betroffenen Fledermausarten als Alternative zu natürlichen Höhlen, Spalten etc. gerne Kastenquartiere beziehen, könnte hiermit die Zeit, in der beispielsweise ein Aufbau von strukturreichen Baumbeständen Wirkung zeigt, überbrückt werden (Haltbarkeit der Kästen bis zu ca. 20 Jahre).

Außerdem würden durch diese Maßnahme unmittelbar Ersatzquartiere für die (potenziell) betroffenenArten zur Verfügung stehen. Aufgrund des verschiedenen Charakters der potenziellen Quartiere sollten dabei verschiedene Kastentypen zum Einsatz kommen. Eine anschließende Betreuung der Kästen ist zu gewährleisten (u.U. durch Ehrenamtliche o.ä.).

Aus der saP (5) S. 11 ff ist zur Konfliktminderung für Vogelarten zu entnehmen:

Konfliktminimierung für Vogelarten:

Die meisten der tatsächlich oder wahrscheinlich vorkommenden Vogelarten sind ungefährdet und häufig; eine aus Artenschutzgründen verbotstatbeständliche Betroffenheit dieser Arten kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, insbesondere wenn sie nur als Nahrungsgäste in Frage kommen. Ebenso sind solche Betroffenheiten für alle Rastvögel auf dem Zug auszuschließen, da ihnen regional weiterhin sehr große Flächen zur Verfügung stehen.

Für die Gehölz- und Heckenbewohnenden Arten sind die Rodungszeiten im Winter gem. NatschG zu beachten.

Eine weitere Minimierung stellt der partielle Erhalt der vorh. Gehölzstrukturen dar.

Konfliktmindernde Maßnahmen:

Für folgende Arten sind Maßnahmen erforderlich (saP S. 11/ 12):

Gartenrotschwanz:

Für den Gartenrotschwanz sind **unter Berücksichtigung der konfliktvermeidenden Maßnahme** (Erhalt der älteren Bäume soweit als möglich, Beschränkung der Gehölzrodung auf die Zeiträume außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (nicht vom 01.03. bis 30.09)) die **Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich** (Aufhängen zusätzlicher Nisthilfen).

Deshalb werden als CEF-Maßnahmen für den Gartenrotschwanz zusätzlich 2 Nisthilfen je Brutpaar, also insgesamt 12 Nisthilfen in den geplanten Grünzügen an den zum Erhalt vorgesehenen Bäumen angebracht.

Vorgesehen sind:

6 Nischenbrüterhöhlen 1N und

6 Nisthilfen 2GR.

Für die weiteren Arten sind unter der Berücksichtigung der konfliktvermeidenden Maßnahmen keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (Arten der Höhlenbäume, Horste, Bodenbrüter).

Diese Arten sind z.B. Grünspecht, Bluthänfling, Goldammer, Kuckuck

Für die sonstigen Tierarten wie Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Fische, Libellen, Käfer, Tagfalter, Nachtfalter, Schnecken und Muscheln sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

C.3.6.1 Bestand Schutzgut Mensch / Kultur / Sachgüter und Landschaftsbild

Das Gebiet ist als bisher unbebaute Fläche grundsätzlich für das Landschaftsbild wertvoll. Besondere Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

Die Fläche wird zwar nicht direkt als Freizeit- und Erholungsfläche genutzt, besitzt aber indirekt als Abstandsfläche und Grünverbindung, sowie als visuell wahrnehmbare Grünfläche eine hohe Bedeutung für das Umfeld.

Der überwiegende Bereich des Gebietes befindet zwar sich in Privatbesitz, aufgrund des Brachfallens einzelner Grundstücke sowie des Nutzungsdruckes aus der Umgebung ist eine zulässige `aneignende Inbesitznahme´ zur Freizeitnutzung festzustellen (Betretungsrecht). Die Fläche wird vielfach auch von Kindern zum Spielen in der freien Landschaft genutzt in Ergänzung zum Spielplatz in der Nähe.

Der südlich angrenzende Weg ist eine wichtige übergeordnete Wegeverbindung Richtung Randersackerer Tal.

Teilweise ist das Gebiet mit Fußwegen und Trampelpfaden durchzogen, welche als Fußwege quer über die landwirtschaftlichen Flächen zu den Einkaufsmöglichkeiten im Gewerbegebiet genutzt werden.

C.3.6.2 Auswirkungen, Prognose der Eingriffe (Schutzgut Mensch, Kultur- Sachgüter)

Durch die umgebende Bebauung ist eine gewisse Vorbelastung gegeben, dennoch ergeben sich Eingriffe auf das Landschaftsbild durch den Verlust an freier Landschaft.

Vermeidung / Minimierung

Durch Anordnung der Grünflächen können künftige Rad- und Fußwegeverbindungen wesentlich verbessert werden. Es werden zusätzliche Fußwegeverbindungen geschaffen.

Durch die geplante Bodenordnung und die Schaffung von öffentlichen Grünflächen wird die Nutzung der Flächen geregelt und legalisiert.

Mit dem Erhalt von Vegetationsstrukturen und den geplanten Eingrünungsmaßnahmen wird das Baugebiet in die Landschaft eingebunden und die Eingriffe in das Landschaftsbild werden minimiert.

Erheblichkeit des Eingriffes:

gering – mittel

C.3.7. Zusammenfassung zu Prognose der Eingriffe

Aufgrund der Bebauung kommt es zu unvermeidbaren Eingriffen in die Schutzgüter. Zum Ausgleich und Ersatz sind verschieden Maßnahmen für die Schutzgüter erforderlich.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).

C.4 Maßnahmen für die Schutzgüter

C.4.1 Boden / Wasser / Klima / Luft

Die Bodenversiegelung wird durch eine schlanke Erschließung, die Art und geringe Dichte der Baufelder sowie große Grünflächen minimiert.

In den Grünflächen bleiben exemplarisch die vorhandenen Bodentypen und Bodenarten erhalten, welche in der Umgebung ebenfalls in ursprünglicher und typischer Form vorhanden sind.

Es ist der Erhalt eines möglichst naturnahen Wasserkreislaufes geplant. Die Oberflächenwasser sollen versickert, zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden. Es wird im Trennsystem entwässert, am südlichen Rand werden Mulden für Oberflächenwasser angelegt. Mit der vorgenommenen Durchgrünung wird das Kleinklima nur unwesentlich verändert.

C.4.2 Artenschutz / Pflanzen / Tiere

Als konfliktmindernde Maßnahmen ist der Erhalt einzelner Strukturen – soweit möglich -erforderlich.

Zusätzlich werden Ausgleichsmaßnahmen am südlichen und östlichen Ortsrand angelegt (Baumpflanzungen, Grünflächen, Heckenstrukturen). Zum vollständigen Ausgleich wird eine externe Ausgleichsfläche geschaffen. Es ist zu erwarten dass die geschützten Arten zwar geringfügig beeinträchtigt werden, jedoch die lokalen Populationen nicht generell im Fortbestand gefährdet werden (dürfen), da in der Umgebung noch ausreichend geeignete Strukturen und Habitate vorhanden sind.

Durch die vorgesehenen konfliktmindernden Maßnahmen werden die Eingriffe minimiert. Für einzelne Tierartenarten gem. artenschutzrechtlichem Gutachten werden konfliktminimierende Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Für den Gartenrotschwanz sind insgesamt 12 zusätzliche Nistmöglichkeiten bereitzustellen.

Für die Fledermäuse sind ebenfalls zusätzliche Quartierangebote bereitzustellen.

Eine Minimierung der Eingriffe kann durch punktuelle, zeitversetzte Umsetzung der Maßnahmen erfolgen. D.h. z.B. angepasste Baumfällung im Winter, für Fledermäuse jedoch nur wenn Habitate ausgeschlossen werden, parallel Bereitstellung von Ersatzhabitaten durch Nistkästen, Fällung von Höhlenbäumen bereits im Oktober.

Durch Anordnung von Grünflächen können großzügig Bereiche mit wertvollen Strukturen, vor allem die Eichenbestände, erhalten werden. Bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen soll die Wahl des Eingriffszeitpunktes optimiert werden (Habitat für Fledermäuse / Vögel).

Durch die Anlage von Gärten wird ein hoher Anteil an innerer Begrünung umgesetzt.

C. 4.3 Schutzgut Mensch / Kultur- u. Sachgüter, Landschaftsbild

Durch Anordnung der Grünflächen entsteht eine Verzahnung mit bestehenden Grünflächen, es entstehen neue Grünverbindungen entlang des Talraumes und innerhalb der Grünflächen. Die öffentlichen Grünflächen werden wohnungsnah zugeordnet und in ein Grünflächenverbundsystem eingebunden. Wertvolle Biotopbereiche wie Hecken und Magerrasenstandorte können exemplarisch in die Grünflächen integriert und weiterentwickelt werden.

Erholungsflächen bleiben erhalten und werden neu geschaffen.

Die versiegelten Flächen und Erschließungsflächen werden minimiert.

C.5 Ermittlung des naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarfs

Die Bilanzierung des Eingriffes sowie Feststellung des Ausgleichsbedarfes erfolgt gemäß der Bilanzierung nach Leitfaden, sowie entsprechend der in der Bestandsuntersuchung gewonnenen Erkenntnisse und Bewertungen.

Durch geeignete Wahl des Zeitpunkts der Eingriffe, zeitversetzte Eingriffe sowie punktuelle vorgezogene Maßnahmen für den Artenschutz kann der Eingriff soweit minimiert werden, dass zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebietes nicht erforderlich werden.

Basis für die Minimierung der Eingriffe ist der teilweise Erhalt von wertvollen Strukturen. Durch die Anordnung der Grünflächen in der Planung können wertvolle Flächen in die Planung integriert werden, dies sind hier z.B. Gehölze wie Eichen oder Heckenstrukturen am südlichen Rand des Gebietes.

Wenn diese Maßnahmen nicht durchgeführt werden können, ist mit zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebietes zu rechnen, um den naturschutzfachlich vollständigen Ausgleich zu erzielen.

Eine Bilanzierung findet sich in Tabellenform unter Nr. C 9.

C.6 Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Bei Nichtdurchführung der geplanten Bebauung ist zunächst mit einer Weiternutzung der Flächen wie bisher zu rechnen, d.h. weiterhin erfolgt landwirtschaftliche Nutzung, für die Hecken weiterhin Sukzession, ggf. langfristig der Ausfall der Obstbäume bei Aufgabe der Nutzung. Aufgrund des Grundstückszuschnittes und der fehlenden Erschließung ist eine langfristige landwirtschaftliche Nutzung nicht bei allen Flächen sichergestellt, z.B. bei Binnengrundstücken. Weiterhin sind gewisse Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung wahrscheinlich gegeben.

Durch die weitere Verbuschung wäre mit einer Vereinheitlichung der Biotope sowie einem Verlust an Biotoptypen, vor allem den reliktartig noch vorhandenen Magerrasenstandorten und Silbergrasfluren zu rechnen. Bei der Entwicklung von waldartigen Bereichen ergeben sich Nutzungskonflikte.

Bezüglich der Umwelt wäre bei Nichtdurchführung der Maßnahme daher in etwa von einer gleichbleibenden Wertigkeit auszugehen.

Eine bauliche Entwicklung würde dann mutmaßlich an anderer Stelle stattfinden.

C.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Untersuchung

- nicht bekannt –

C.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung grundsätzlicher alternativer Planungsmöglichkeiten findet sich unter Ziffer A.3 der Begründung zum Bebauungsplan. Innerhalb des Geltungsbereichs wird mit der Anordnung von Bauflächen zu Freiflächen ein hoher Grad an Optimierung für Natur und Landschaft erreicht.

C.9 Bilanzierung Bestand / Planung

In der nachfolgenden Tabelle ist die Zuordnung des Bestandes nach Kategorien, die Beurteilung des Eingriffes mit Zuordnung der Kompensationsfaktoren gem. `Leitfaden´ ersichtlich.

Einstufung des Plangebiets in Gebietskategorien

Die Einstufung des Plangebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt in Listen und Schutzkategorien (s. `Leitfaden´ S. 13, 25-27).

Gebiete geringer Bedeutung	Kategorie I	Liste 1 a
Gebiete mittlerer Bedeutung	Kategorie II	Liste 1 b
Gebiete hoher Bedeutung	Kategorie III	Liste 1 c

Einstufung des Eingriffes

Die Ermittlung der Eingriffsschwere erfolgt nach der zulässigen Verdichtung eines Bebauungsplanes, diese richtet sich nach der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ nach Festlegung bzw. Baunutzungsverordnung) sowie einem Zuschlag für Versiegelung der Erschließung, bzw. einem Abschlag für Grünflächen.

Versiegelungsgrad gesamt	Eingriffsschwere `Leitfaden´
bis 35%	geringer Eingriff
über 35%	mittlerer - hoher Eingriff

Aufgrund der Festsetzungen mit einer GRZ von 0,35 ist eine geringe, über 0,35 eine mittlere Eingriffsschwere gegeben, wenngleich diese mit der festgesetzten GRZ von 0,4 nur geringfügig über dieser Schwelle liegt.

Bezüglich der möglichen Kompensation, hier hauptsächlich in der Umwandlung von Ackerflächen in Grünflächen mit Ausgleichsmaßnahmen, wird ein Aufwertungsfaktor von 1,0 angesetzt. Dieser begründet sich in den insgesamt vielfältigen eingriffsminimierenden Faktoren, sowie auch in der nur knapp über der GRZ von 0,35 liegenden Grundflächenzahl.

Die privaten Pflanzgebote werden nicht als Ausgleichsmaßnahme angerechnet.

Nr.	Kat. gem. Leitfaden	Bestand, Flächenzuweisung	Planung	EINGRIFF TYP A7B	Minimierung	Eingriff	Ausgleich	Fläche	Faktor	Kompensationsbedarf, Fläche	Faktor	Kompensation, Fläche
1	Kat 0	Verkehrsflächen	zu Bau					100	0,0	0		ohne Bilanzierung
2		Flächen zu Grünflächen			M			12.300	0,0	0		Minimierung
3	Kat I	Acker	zu Bau 0,35	**B**		**E**		12.000	**0,3**	3.600		
4	Kat I	Acker (-brache)	zu Bau 0,35	**B**		**E**		6.000	**0,3**	1.800		
5	Kat I	Acker	zu Bau 0,4	**A**		**E**		1.450	**0,4**	580		
6	Kat I	Acker (-brache)	zu Bau 0,4	**A**		**E**		1.450	**0,4**	580		
7	*Kat I*	Acker	zu Grünfl-Ausgl				**A**	10.900	0,0	0	**1,0**	10.900
8	Kat II	Wiese / extensiv	zu Bau 0,35	**B**		**E**		1.080	**0,6**	648		

Nr.	Kat. gem. Leitfaden	Bestand, Flächenzuweisung	Planung	EINGRIFF TYP A7B	Minimierung	Eingriff	Ausgleich	Fläche	Faktor	Kompen-sations-bedarf, Fläche	Faktor	Kompensa-tion, Fläche
9	Kat II	Wiese / extensiv	zu Bau 0,4	**A**		**E**		6.070	**0,9**	5.463		
10	Kat (II)	Obst / Obstbaumacker	zu Bau 0,35	**B**		**E**		370	**0,5**	185		
11	Kat (III)	Obst / Obstbaumwiese	zu Bau 0,4 / 0,35	**A**		**E**		4.480	**1,0**	4.480		
12	Kat II	Brache / Gehölz	zu Bau 0,35	**B**		**E**		10.250	**0,6**	6.150		
13	Kat II	Brache / Gehölz	zu Bau 0,4	**A**		**E**		1.800	**0,9**	1.620		
14	Kat III	Hecke / Biotophecke alt	zu Bau 0,35	**B**		**E**		1.850	**1**	1.850		
15	Kat III	Biotope / Magerflächen	zu Bau 0,35	**B**		**E**		2.350	**1**	2.350		
	SUM	FLÄCHEN	gesamt					**72.450**				
			Eingriff							**29.306**		
			mögl. Ausgleich									**10.900**
			Defizit									**18.406**

Abb. 9 Eingriffsbilanzierung mit Kompensationsfaktor

Begründung der Kompensationsfaktoren:

Die Zuordnung des Bestandes zu den Kategorien (Kat. I-III) sowie die Zuordnung zum jeweiligen Eingriffstyp (A / B) entspricht dem `Leitfaden´. Die Wahl der Kompensationsfaktoren entspricht dem `Leitfaden´. Aufgrund der umfangreichen Minimierungsmaßnahmen (Minimierung des Eingriffes) kann der Kompensationsfaktor innerhalb der zulässigen Spannen verringert werden (siehe Leitfaden S. 13).

Nr. 1: versiegelte Flächen, nicht bewertet.

Nr. 2: verschiedene Strukturen in geplanten Grünflächen, Minimierung des Eingriffs.

Nr. 3 - 6: Acker:

Kategorie I, Liste 1a. Die Ackerbrachen sind erst nach Einleitung des Verfahrens entstanden und deshalb wie Ackerflächen zu bewerten, Anrechnung von Minimierungsfaktoren.

Nr. 7: Acker, Kat. I, wird in Grün-und Ausgleichsfläche umgewandelt.

Nr. 8 - 9: Wiese, Wiese zwischen Obstbäumen, als extensive Wiesen

Kategorie II,

artenreiches oder extensiv genutztes Grünland (magere/feuchte Wiesen und Weiden).

Minimierungsfaktoren.

Nr. 10: Obstacker

Nicht explizit in Leitfaden erwähnt, wird mit 0,5 zugeordnet, relativ kleiner Flächenanteil

Nr. 11: Obstwiesen

Kategorie III, Liste 1 c nach Leitfaden, `Streuobstwiese über 30 Jahre´.

Hier fehlend jedoch typische Kennzeichen für `Streuobstwiesen´ gem. `Leitfaden´:

Es sind keine bis wenige Großbäume vorhanden (Birnen fehlen weitgehend), dagegen sind vor allem Zwetschgenbäume vorhanden, die vorhandenen Kirschen sind oft stark geschädigt.

(Es erfolgt keine Anrechnung von Minimierungsfaktoren, da bei Flächen der Kategorie III die Mindestkompensation 1,0 beträgt.)

Nr. 12 – 13: Gehölzsukzession:

`Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege´ gem. Leitfaden

Kategorie II, Liste 1b, oberer Wert, Anrechnung von Minimierungsfaktoren.

Nr. 14 – 15: Hecke (`Biotophecke alt´), sonst. Gras- krautartige Biotopflächen, wie Altgrasfluren, Magerflächen mit `Rote Liste Arten´.

Kategorie III, Liste 1c, Anrechnung von Minimierungsfaktoren.

Übersicht Kompensations-faktoren	Zuordnung der Kompensationsfaktoren und Eingriffsschwere gem. `Leitfaden´			Zuordnung der Kompensationsfaktoren GOP Kirschberg III		
Nr. gem. Eingriffs-bilanzierung	EINGRIFF TYP A / B Matrix 7	TYP A, Faktor, Spanne	TYP B, Faktor, Spanne	LISTE 1 a `gering´	LISTE 1 b `mittel´	LISTE 1 c `hoch´
Nr. 1	----					
Nr. 2	Minimierung					
Nr. 3	B		0,2 - 0,5	0,3		
Nr. 4	B		0,2 - 0,5	0,3		
Nr. 5	A	0,3 - 0,6		0,4		
Nr. 6	A	0,3 -0,6		0,4		
Nr. 7	Ausgleich					
Nr. 8	B		0,5 - 0,8		0,6	
Nr. 9	A	0,8 - 1,0			0,9	
Nr. 10	B		(0,2 -0,8)	(x)	(0,5)	
Nr. 11	B		1,0 - 3,0			1,0
Nr. 12	B		0,5 - 0,8		0,6	
Nr. 13	A	0,8 - 1,0			0,9	
Nr. 14	B		1,0 - 3,0			1,0
Nr. 15	B		1,0 - 3,0			1,0

Abb. 10 Kompensationsfaktoren, Zuordnung

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Für die Umsetzung der zusätzlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden Flächen auf Eignung geprüft und ausgewählt. Für die Ausgleichsfläche A1 (A1a und A1b) ist ein Flächenerwerb erforderlich, die Ausgleichsfläche A2 und A3 ist in Gemeindebesitz (siehe Übersichtsplan in der Anlage).

Ausgleichsmaßnahme A1 (A 1 a und A 1 b)

	Flur-stücks-Nr.	Fläche qm	Abzug für Gehölze	Flächen-anteil	Faktor	Anrechenb. Fläche Rundung	Bemerkung
A1a	1517	1.621 qm	350 qm	1.271 qm	1,0	1.270 qm	Flächenerwerb
A1a	1518	1.862 qm		1.862 qm	1,0	1.860 qm	Flächenerwerb
A1a	1517/2	1.840 qm	290 qm	1.550 qm	1,0	1.550 qm	Flächenerwerb
A1a	1518/2	90 qm		90 qm	1,0	90 qm	Flächenerwerb
A1a	1521	1.337 qm	130 qm	1.207 qm	1,0	1.210 qm	Flächenerwerb
A1a	1521/2	558 qm		558 qm	1,0	560 qm	Flächenerwerb
A1b	1524	818 qm		818 qm	1,0	820 qm	Flächenerwerb
	SUMME					**7.360 qm**	**A1 a / b**

Anrechenbare Fläche 7.360 qm, Flächenerwerb geplant im Rahmen der Umlegung, bisherige Nutzung überwiegend Acker (80-90%) sowie Wiesen, in geringem Umfang Wege, Hecken und Streuobst.

Entwicklungsziel A1 a und A1 b:

Anlage von Extensivwiesen (ca. 70-80%) mit einzelnen Hecken (ca. 10%), Wildobst-, Streuobst- und Einzelbäumen (ca. 10-20%) sowie Sonderbiotopen als Trittstein und Verbundelement z.B. Steinriegel, Trockenmauer, Totholzschichtung, Rohbodenstandorte (Sand, Lehm).

Ausgleichsmaßnahme A 2

	Flur-stücks-Nr.	Flächen qm	Abzug für Gehölze	Flächen-anteil	Faktor	Anrechenb. Fläche Rundung	Bemerkung
A2	11101	3.705 qm	860 qm	2.845 qm	1,3	3.700 qm	Ökologische Verzinsung seit 2003, in Gemeindebesitz
	Summe					**3.700 qm**	**A 2**

Anrechenbare Fläche 3.700qm, die Umsetzung ist als vorgezogene Maßnahme gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bereits erfolgt.

Entwicklungsziel A2:

Anlage und Entwicklung von Extensivwiesen (ca. 70-80%) mit einzelnen Hecken (ca. 10%), Wildobst-, Streuobst- und Einzelbäumen (ca. 10-20%).

Ausgleichsmaßnahme A 3

	Flur-stücks-Nr.	Flächen qm	Abzug für Gehölze + vorh. Grün	Flächen-anteil	Faktor	Anrechenb. Fläche, Rundung	Bemerkung
A3	1431	7.335 qm	140 qm	7.195 qm	1,0	7.200 qm	Gemeindebesitz
A3	1431/1	2.300 qm	1.710 qm	590 qm	1,0	590 qm	Gemeindebesitz
A3	1432	992 qm	840 qm	150 qm	1,0	150 qm	Gemeindebesitz
	SUMME					**7.940 qm**	**Ausgleich A3**

Anrechenbare Fläche 7.940qm, bisherige Nutzung überwiegend Acker und Intensivwiese mit Luzerne, bzw. ehem. Acker .

Entwicklungsziel A3:

Anlage und Entwicklung von Extensivwiesen (feuchter) Standorte (ca. 70-90%) mit einzelnen standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen der Auen (bis ca. 10%) sowie punktuellen Sonderbiotopen als Trittstein und Verbundelement, künftige verstärkte Eigenentwicklung am Gewässerrandstreifen ist anzustreben.

Zusammenstellung der Ausgleichsmaßnahmen A1 - A3

Ausgleichsmaßnahme A 1 - A3				
	Flächenanteil der Flurstücke	Abzug z.B. Gehölzbestand	Anrechenbare Fläche, Rundung	Bemerkung
A 1, A1a, A1b	8.126 qm	770 qm	7.360 qm	Flächenerwerb
A 2	3.705 qm	- ökol. Verzinsung	3.700 qm	Gemeindebesitz
A 3	10.627 qm	2.690 qm	7.940 qm	Gemeindebesitz
Summe			**19.000 qm**	
Erf. Ausgleich			- 18.406 qm	(s. Nr. 9)
Rechner. Überschuss			594 qm	

Die anrechenbare Fläche beträgt 19.000 qm und ist damit größer als die erforderliche Mindestgröße der Ausgleichsfläche. Der Überschuss von ca. 594 qm soll ggf. für künftige Maßnahmen angerechnet werden.

C.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Zur Herstellung der Maßnahmen wird eine landschaftspflegerische Ausführungsplanung (LAP) empfohlen, ebenso eine ökologische Bauüberwachung und Baubegleitung, auch für die artenschutzrechtlichen Minimierungsmaßnahmen. Nach Umsetzung ist eine Überprüfung durch Begehung etwa alle 2-3 Jahre sinnvoll. ggf. mit Beratung der Unteren Naturschutzbehörde, eines Landschaftspflegeverbandes, geschulter Mitarbeiter oder externer Gutachter.

C.11 Zusammenfassung Umweltbericht

Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, sowie Schutzgut Mensch / Kultur- Sachgüter sind generell gegeben und werden insgesamt als gering eingestuft. Diese Eingriffe sind ausgleichbar und können durch die Planung sowie Umsetzung der Maßnahmen geeignet ausgeglichen werden.

Bezüglich des Artenschutzes sind mittlere bis hohe Eingriffe gegeben, welche auch besonders schützenswerte Arten umfassen. Aus diesem Grunde sind spezielle Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche eine Schädigung dieser Arten ausschließen bzw. minimieren und ausgleichen.

Bei Umsetzung spezieller Maßnahmen und besonderer Berücksichtigung des geeigneten Zeitpunkts sind auch diese Eingriffe ausgleichbar.

C.12 Tabellarische Gegenüberstellung der Eingriffe zu den Schutzgütern

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen. Sie verdeutlicht dass die Erheblichkeit der Eingriffe bezüglich Tier und Pflanzen insgesamt hoch ist.

Matrix der Eingriffserheblichkeit auf die Schutzgüter				
	Baubedingte	**Anlagebedingte**	**Betriebsbeding-te**	**Ergebnis, bezogen auf die Erheblichkeit**
Schutzgut	**Auswirkungen**	**Auswirkungen**	**Auswirkungen**	
Klima	gering	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Grundwasser	gering	mittel	gering	gering
Oberflächenwasser	gering	gering	gering	gering
Tiere / Biotope	**hoch**	**mittel-hoch**	mittel	**hoch**
Pflanzen / Biotope	**hoch**	**mittel-hoch**	mittel	**hoch**
Mensch/Lärm	mittel	mittel	gering	mittel
Mensch/ Erholung	mittel	mittel	gering	mittel
Landschaft	**hoch**	mittel	mittel	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Abb. 11 Gegenüberstellung Eingriffe zu Schutzgütern

C.13 Literatur und Quellen

(1) Bay. Staatsministerium des Innern, Oberste Baubehörde.

Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung (2. Aufl. Dez . 2007, + web)

(2) Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Leitfaden ergänzte Fassung (2003, + web)

(3) Bayrisches Landesamt für Umwelt - Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online- (FIS- Natur / LfU)

- Arten und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Würzburg, ABSP (Stand Juli 2002)

- Biotopkartierung Abfrage (Abfrage Stand 2012-2014, Daten ab 1985)

- Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern Teil 1 Arbeitsmethodik, `§30 Schlüssel´ etc.

- Das Schutzgut Boden in der Planung (etc.)

(4) Regierung von Unterfranken, Würzburg, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, - online-Abfrage

- Regionalplan Urfassung (v. 01.12..1985 mit Änderungen bis Mai 2013).

Gutachten

(5) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Kirschberg III der Gemeinde Gerbrunn, Miriam Glanz, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin, Leutershausen, 11 / 2014

(6) Gerbrunn, Baugebiet Kirschberg III, - Untersuchungen zum Artenschutz – Ergebnisse der zusätzlichen faunistischen Erfassungen im Jahr 2014 im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Miriam Glanz, Dipl. -Ing. Landschaftsarchitektin, Leutershausen,

mit Kaminsky Naturschutzplanung , Münnerstadt- Windheim 10 / 2014

(7) Gerbrunn, Baugebiet Kirschberg III, Ergebnisse der faunistischen Erfassungen im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Miriam Glanz, Dipl. -Ing. Landschaftsarchitektin, Leutershausen,

mit Kaminsky Naturschutzplanung , Münnerstadt- Windheim 09 / 2012

(8) Bebauungsplan Innerer Kirschberg III mit integriertem Grünordnungsplan

Vegetationskundliche Erhebung

Planungsbüro Glanz, Dipl. -Ing. Landschaftsarchitektin, Leutershausen, 10 / 2014

(9) Bebauungsplan Innerer Kirschberg III mit integriertem Grünordnungsplan

Bestandsplan Vegetationskundliche Erhebung m 1:500

Planungsbüro Glanz, Dipl. -Ing. Landschaftsarchitektin, Leutershausen, 09 2014

Stellungnahmen der TÖB Beteiligung

C.14 Geländeübersicht

Abb. 12: Erhalt einzelner Grünstrukturen, Eichen am Horizont

Abb 13 Vorhandene Streuobstwiesen- und Äcker

Abb. 14: Bereich des geplanten Grünzuges, mit Ausgleichsfläche und Retentionsfläche

Abb. 15: Bestehender Grünzug südlich des Gebietes

Abb. 16, Integration des Bestandes in den Grünzug

D. Hinweise zum Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Gerbrunn hat am 19.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Innerer Kirschberg III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Am Verfahren wurden mit Schreiben vom 27.03.2013 folgende Behörden, sonstigen Träge öffentlicher Belange sonstige Institutionen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie mit Schreiben vom 15.11.2013 nach § 4 Abs. 2 BauGB und mit Schreiben vom 22.05.2015 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
- Landratsamt Würzburg, Bauleitplanung, Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Servicestelle Würzburg
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg
- Vermessungsamt Würzburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Kompetenzzentrum Baumanagement, München
- Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Würzburg
- Abwasserbeseitigung Zweckverband Großraum Würzburg
- Abwasserbeseitigung Zweckverband Randersackerer Gruppe
- Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg, Abfallwirtschaftsbetrieb Team Orange, Veitshöchheim
- Nahverkehr Würzburg-Mainfranken GmbH, Würzburg
- Würzburger Versorgungs- und Verkehrs-GmbH, Würzburg
- Stadtwerke Würzburg (Strom- und Gasversorgung), würzburg
- Deutsche Telekom AG, T-Com TI NL Süd, FTI 14, Würzburg
- Bundesnetzagentur, Bonn
- Kabel Deutschland Holding AG, Unterföhring
- Kreisbrandrat Herr Geißler, Güntersleben
- Kreisjugendring Würzburg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Würzburg
- Landesbund für Vogelschutz, Veitshöchheim
- Stadt Würzburg
- Markt Randersacker
- Gemeinde Rottendorf
- Gemeinde Theilheim

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem 25.03.2013 und dem 19.04.2013 durchgeführt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit zwischen dem 18.11.2013 und dem 20.12.2013 sowie die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB zwischen dem 20.05.2015 und dem 19.06.2015.

Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.07.2015 als Satzung beschlossen.