SCHONDRA

BEBAUUNGSPLAN „SCHILDECK III“ MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG SCHILDECK

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Ausfertigung

Aufgestellt: 25.04.2023 / Geändert: 22.10.2024 / Angepasst: 18.03.2025

Aufstellungsbeschluss vom: 25.04.2023
Billigungsbeschluss vom: 22.10.2024
Satzungsbeschluss vom: 03.06.2025

Markt Schondra, Marktgemeindeteil Schildeck
Landkreis Bad Kissingen
Regierungsbezirk Unterfranken

▪ Bautechnik - Kirchner ▪
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt:

Markt Schondra
vertreten durch
1. Bürgermeister B. Martin
Verwaltungsgemeinschaft Bad Brückenau
Sinnaustraße 14 a
97769 Bad Brückenau

Tel.: 09741 / 9119 - 0
Fax: 09741 / 9119 - 33

.....
Bernold Martin
1. Bürgermeister

Bearbeitung:

BAUTECHNIK - KIRCHNER
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4

97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 89493 - 0

.....
Matthias Kirchner
Inhaber

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1 ALLGEMEINES....4
1.1 Planungsanlass und Verfahren.... 4
1.2 Planungsauftrag.... 4
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation.... 4
1.4 Projektbeschreibung.... 6
1.5 Lage, Größe und Nutzung der Plangebiete.... 7
1.6 Übersichtslagepläne (unmaßstäblich).... 9
1.7 Luftbildausschnitt / 3D-Darstellung.... 10
1.8 Bestandsfotos.... 11
1.9 Vorabstimmung.... 11
1.10 Fachgutachten.... 12
1.11 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.... 12
1.12 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption.... 12
1.12.1 Städtebau.... 12
1.12.2 Art der baulichen Nutzung.... 13
1.12.3 Maß der baulichen Nutzung.... 14
1.12.4 Bauweise, Baugrenzen.... 15
1.12.5 Bebauung.... 15
1.12.6 Werbeanlagen.... 15
1.12.7 Begrünung.... 15
1.13 Natur- und Landschaftsschutz.... **16**
1.14 Artenschutz.... **16**
1.15 Erschließung.... **17**
1.16 Umweltbelange.... **19**
1.17 Bodenordnende Maßnahmen.... **19**
1.18 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB).... **19**
1.19 Abwägung öffentlicher und privater Belange.... **20**
2 GRÜNORDNUNG....20
2.1 Leitbild der Grünordnung.... 21
2.1.1 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches.... 21
2.1.2 Flächenbefestigungen.... 22
3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG....22
3.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter.... 22
3.2 Bewertung des Bestandes.... 23
3.3 Eingriffsschwere Typ A.... 23
3.4 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfes für die Gesamtplanung. 23
3.5 Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen.... 24

3.6 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich 27

4 HINWEISE 28

4.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen 28

4.2 Wasserwirtschaftliche und wasserrechtliche Belange 28

4.3 Straßenrechtliche Belange 29

4.4 Landwirtschaftliche Belange 30

4.5 Klimaschutz/Ökologie 30

4.6 Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“ 30

4.7 Bundesfachplanung „Fulda-Main-Leitung“ 31

5 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT/UMWELTPRÜFUNG 31

5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung 32

6 UMWELTBERICHT 32

6.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes 32

6.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung 33

6.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen 35

6.3.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 35

6.3.2 Schutzgut Mensch 35

6.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen 36

6.3.4 Schutzgut Luft und Klima 37

6.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 37

6.3.6 Schutzgut Boden 38

6.3.7 Schutzgut Wasser 38

6.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 39

6.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 39

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung 39

6.5 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen 40

6.6 Alternative Planungsmöglichkeiten 40

6.7 Zusätzliche Angaben 41

6.7.1 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) 41

6.7.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung 41

Literaturverzeichnis 42

<u>Anlagen Begründung</u>:

Anlage 1: Bestandsplan
Anlage 2: Bewertung Eingriff

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Dem Markt Schondra liegt ein Antrag von einem Gewerbeunternehmen zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Industrie- und Gewerbegebietes im Marktgemeindeteil Schildeck vor. Anlass hierfür ist der geplante Neubau einer Produktionsstätte für ökologische, torffreie Erden, inklusive Verwaltungs- und Sozialräumen sowie Außenlagerflächen, auf bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zwischen der A7 und der B 286.

Da es sich um einen Außenbereich handelt, ist zur Realisierung des Gewerbegebietes und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB[1] sowie die Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen sind Ausgleichs- und Ersatzflächen bereitzustellen. Die Auswirkungen der Planung sind in einem Umweltbericht darzulegen.

Der gemeindliche Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren seiner 8. Änderung im Bereich des Vorhabens unterzogen.

1.2 Planungsauftrag

Der Marktgemeinderat des Marktes Schondra hat am 25.04.2023 den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes *„Schildeck III*“, mit 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Vorhabenbereich gefasst, und die notwendigen Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Beide Bauleitplanverfahren werden zeitgleich durchgeführt (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik–Kirchner, beauftragt. In der Sitzung vom 25.04.2023 wurden die ausgearbeiteten Planentwürfe vom Marktgemeinderat des Marktes Schondra anerkannt.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

<u>Bauleitplanung</u>
Der Markt Schondra unterhält westlich des Gemeindeteiles Schildeck das Industrie- und Gewerbegebiet „Schildeck“, für dessen Bebauung und Nutzung folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne verantwortlich zeigen:

- Bebauungsplan „Industriegebiet Schildeck“ i.d.F.v. 11.12.1990, rechtskräftig mit Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens am 22.06.1991
- Bebauungsplan „Schildeck II“ i.d.F.v. 13.06.1995, rechtskräftig mit Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens am 01.07.1995

Dem Planvorhaben liegt eine konkrete Investoren-Anfrage für das Areal im westlichen Anschluss an die räumlichen Geltungsbereiche der bestehenden Bebauungspläne zugrunde, die die Ausweisung weiterer Bauflächen im derzeit unbeplanten Außenbereich begründet.

[1] Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023

Zur Erlangung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB erforderlich. Zudem bedarf es gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, aus Gründen des Entwicklungsgebotes der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren wurde bereits vor dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu Ende gebracht. Gemäß der am 07.02.2025 erfolgten Bekanntmachung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung, stimmt die Nutzung des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein, sodass dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Das Vorhaben deckt sich mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Marktes Schondra im Bereich der vorhandenen Gewerbenutzungen am Standort Schildeck. Aus diesem Grund macht sich der Markt Schondra die Planung des Vorhabenträgers zu Eigen und führt die Bauleitplanverfahren durch.

Die Planung geht vom Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn aus und weist einen konkreten Vorhabenbezug auf (Errichtung Produktionsstätte und Außenlagerflächen).
Da den Kommunen die Wahl des Planungsinstrumentes im Rahmen ihrer hoheitlichen Bauleitplanung freisteht, wird vorliegend auf die Aufstellung eines „vorhabenbezogenen“ Bebauungsplanes verzichtet, damit das Verfahren nicht an den bindenden Gesetzesvorgaben für derartige Bauleitpläne und deren Konkretheitsgrad scheitert. Um das gemeinsame Planungsziel zu erreichen und ausreichend Flexibilität für Plankonkretisierungen des Vorhabenträgers oder nachträgliche Änderungen zu ermöglichen, erfolgt die Aufstellung eines „projektbezogenen“ Bebauungsplanes (sog. Angebotsbebauungsplan). Die Bauleitplanung führt die Marktgemeinde Schondra durch. Die Kosten für die Bauleitplanung sowie die Erschließung des Grundstückes werden vom Bauherrn übernommen. Die erforderlichen Vereinbarungen hierzu, werden im Rahmen städtebaulicher Verträge zwischen der Marktgemeinde Schondra und dem Bauherrn getroffen.

<u>Bebauungsplan</u>

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Ausweisung einer baulich und gewerblich nutzbaren Fläche für die Errichtung einer max. II-geschossigen Produktionshalle bis max. 15 m Höhe sowie Lagerflächen im Außenbereich vorgesehen. Aufgrund des hängigen Geländes sind zur Nutzung Auffüllungen und Abgrabungen zur Terrassierung des Areals erforderlich. Die sich hierdurch ergebenden Böschungen sollen mit landschaftlichen Heckenstrukturen bepflanzt und eingegrünt werden. Die Zufahrt ist an der Gemeindeverbindungsstraße nach Schondra geplant.

Da die Zulässigkeit des Vorhabens abschließend geregelt werden soll, muss ein qualifiziertes Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

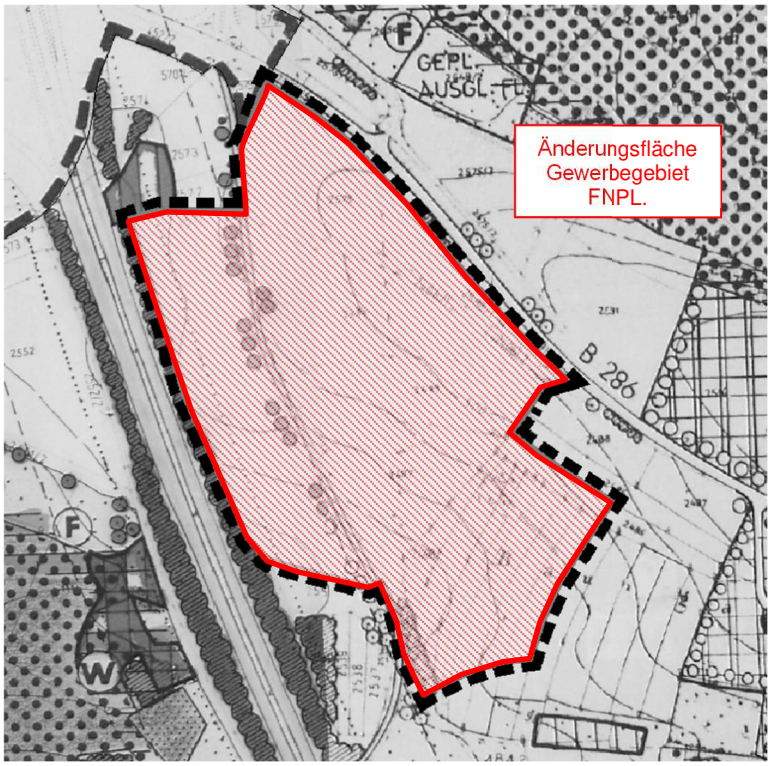
Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Vorgaben zur Gestaltung des Vorhabens, orientieren sich an einem Projektentwurf des Investors. Für den Standort der Produktions-, Büro- und Sozialgebäude mit Park- und Außenlagerflächen wird „*Gewerbegebiet*“ (§ 8 BauNVO[2]) festgesetzt.

Für die baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in die Lebensräume von

[2] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), 1. Abschnitt – Art der baulichen Nutzung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023

Gehölz- und Feldvogelarten, müssen Ausgleichs- und Ersatzflächen erbracht werden. Hierzu sollen infolge einer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen, extern gelegene Grundstücke im Hoheitsgebiet der Gemeinde Schondra herangezogen werden.

Flächennutzungsplan



Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Areal nicht als Baufläche enthalten (Fläche für Landwirtschaft).

Für die durch die Bebauungsplanaufstellung angestrebte Nutzungsart, ist gemäß § 8 BauNVO, die Darstellung von *„Gewerbegebiet“* erforderlich.

Planauszug wirksamer FNP des Marktes Schondra mit Änderungsfläche Gewerbegebiet[3]

1.4 Projektbeschreibung

Der Vorhabenträger (= Bauherr) produziert hochwertige Blumenerden und Substrate für Gärtnereien, Gartencenter und den Garten- / Landschaftsbau in Deutschland und dem benachbarten Ausland. Dazu werden aktuell 140 Mitarbeiter an 5 Standorten beschäftigt.

Durch den Neubau einer Produktionsstätte für ökologische, torffreie Erden bei Schildeck, sollen die Kapazitäten erweitert werden. Hierfür hat sich das Unternehmen ca. 12 ha Fläche neben der Autobahn A7 im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Schildeck II“ gesichert. In Ergänzung zum neuen Erdenwerk sollen künftig auch der Sitz des Unternehmens mit Verwaltung und Lager in den Markt Schondra verlegt werden. Zum Start werden ca. 30 Mitarbeiter in Schildeck arbeiten. Für die Zukunft sind dort mindestens 50 Arbeitsplätze geplant.

Die Herstellung der Erde erfolgt in einer Produktionshalle mit Mischanlage, Abfüllautomaten (Gebinde von 5 -70 Liter) und Palettierer. Die Paletten mit den fertig konfektionierten Produkten werden im Freien gelagert und bei Bestellung verladen. Neben den Produktions- und Lagerhallen sind noch ein Verwaltungsgebäude und Sozialräume sowie Parkflächen für die Mitarbeiter geplant.

[3] Quelle: VGem Bad Brückenau

Einen wichtigen Stellenwert bei der Projektplanung nimmt das Thema „Umweltschutz und Nachhaltigkeit“ ein. Die Erdenproduktion soll mit dem Einsatz von regional nachwachsenden Rohstoffen wie Hackschnitzel, Rindenmulch und Grüngut-Kompost ökologisch richtungsweisend für die gesamte Branche werden. Auf den Einsatz von Torf soll komplett verzichtet werden. Weitere ressourcensparende Maßnahmen sind der Einsatz von Photovoltaik und die Sammlung und Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers.

Ein zusätzlicher Beitrag zur Nachhaltigkeit sind geplante Kooperationen, um den Bürgern des Landkreises Bad Kissingen regionale, torffreie Produkte, die aus dem eigenen Grünschnitt gewonnen werden, anbieten zu können.

In Schildeck soll vorrangig der Kompost aus den Grünabfällen des Landkreises Bad Kissingen und den umliegenden Landkreisen eingesetzt werden.

Neben den An- und Abfahrten der Mitarbeiter werden im jährlichen Durchschnitt ca. 25 LKW´s pro Tag das Betriebsgelände befahren.

Den überwiegenden Teil der Gesamtfläche nehmen die Außenlagerflächen ein. Zur Vorbereitung des Betriebsgeländes sind aufgrund der vorherrschenden Geländesituation umfangreiche Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes durch Auf- und Abtrag erforderlich. Hierbei sollen insgesamt 2 Grundstücksplateaus zur konkreten Gewerbenutzung entstehen. Angestrebt ist in diesem Rahmen ein (Boden)Massenausgleich innerhalb des Gebietes, sodass nach Möglichkeit auf die Anfahrt zusätzlicher Bodenmassen verzichtet werden kann.

Da die Erschließung (z.B. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Zufahrt etc.) des Areals aktuell nicht gesichert ist, ist zwischen dem Bauherrn und der Marktgemeinde Schondra der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags vorgesehen, in dem der Vorhabenträger insbesondere erklärt, dass er zur Durchführung des Projekts innerhalb einer bestimmten Frist bereit und in der Lage ist und sich zur Tragung sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Weiterhin ist die Realisierung des arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleichs in diesem Vertrag zu regeln, insbesondere in den Fällen, in denen der Ausgleich an anderer Stelle als am Eingriffsort erfolgen soll. Alle Kosten im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren sollen ebenfalls vom Bauherrn getragen werden.

1.5 Lage, Größe und Nutzung der Plangebiete

Größe:

Geltungsbereich 1 (GE-Gebiet):	ca. 12,047 ha
Geltungsbereich 2 (Ausgleichsfläche):	ca. 2,001 ha
Geltungsbereich 3 (Ausgleichsfläche):	ca. 1,133 ha
Geltungsbereich 4 (Ausgleichs- und Ersatzfläche):	ca. 1,720 ha

Lage:

Geltungsbereich 1: am Rand des Landschaftsschutzgebietes Bayer. Rhön; am Rand des Gemeindegebietes des Marktes Schondra, Feldflur zwischen der BAB A7 und der Bundesstraße B 286, westlich des Gemeindeteiles Schildeck bzw. der best. gewerblich/industriellen Nutzungen der Gebiete „Schildeck“ und „Schildeck 2“; Geländehöhen von 479 – 509 m ü. NHN

Geltungsbereich 2: innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayer. Rhön; Flurbereich „Knüttelsberg“, Feldflur im Gemarkungsbereich des Gemeindeteiles Schönderling, etwa 3,5 km südwestlich des Geltungsbereiches 1; Geländehöhen von 367 – 392 m ü. NHN

Geltungsbereich 3: Flurbereich „Ettmannsgrund“, Feldflur im Gemarkungsbereich des Gemeindeteiles Schönderling sowie im Bereich eines Teichbiotopes, etwa 3,9 km südwestlich des Geltungsbereiches 1; Geländehöhen von 411 - 415 m ü. NHN

Geltungsbereich 4: etwa 100 m nordöstlich des Schondraer Gemeindeteiles Obergeiersnest, Flurbereich „Geiersberg“, Feldflur im Gemarkungsbereich des Gemeindeteiles Schönderling, etwa 5 km südwestlich des Geltungsbereiches 1; Geländehöhen von 419 - 434 m ü. NHN

Gemarkung: Geltungsbereich 1: Schondra
Geltungsbereich 2: Schönderling
Geltungsbereich 3: Schönderling
Geltungsbereich 4: Schönderling

Grundstücke: Geltungsbereich 1: Fl.Nr. 992/1, 2406/1, 2406/2, 2485, 2489, 2489/1, 2490, 2490/1, 2496, 2496/2, 2496/3, 2497, 2498, 2499, 2504, 2552/1, 2571, 2575, 2591/1 (ganz oder teilweise)
Geltungsbereich 2: Fl.Nr. 1320, 1324 (ganz)
Geltungsbereich 3: Fl.Nr. 1257, 1267 (ganz)
Geltungsbereich 4: Fl.Nr. 1150 (teilweise)

Best. Nutzung: Geltungsbereich 1: intensiv genutzte Ackerflächen, im Süden größerer, ebenfalls intensiv genutzter Grünlandbereich, wegbegleitender (Schotter-, Asphaltbelag) Grünlandstreifen in Nord-Süd-Richtung durchs Plangebiet, zudem wegbegleitend und in der Ackerflur gelegene Hecken/Gehölze.

Geltungsbereich 2: im Norden intensiv (als Mähwiese) genutztes Grünland, am Nordrand Flurgraben, im Süden Ackerfläche (Kleegras), teilweise Säume aus Hecken und Einzelgehölzen.

Geltungsbereich 3: intensiv genutzte Mähwiese, mittig vernässter Grünlandbereich mit Gewässerbegleitgehölzen des best. Teichbiotopes, südlich teilweise Feldgehölz

Geltungsbereich 4: intensiv genutzter Getreideacker, östlich grundstücksintern angrenzend Mähwiese, ebenso auf den westlich, nördlich und südlich gelegenen Grundstücken, südlich Erdweg, nordöstlich Obst- und Laubbäume in Einzelstellung und Reihe entlang Flurgraben

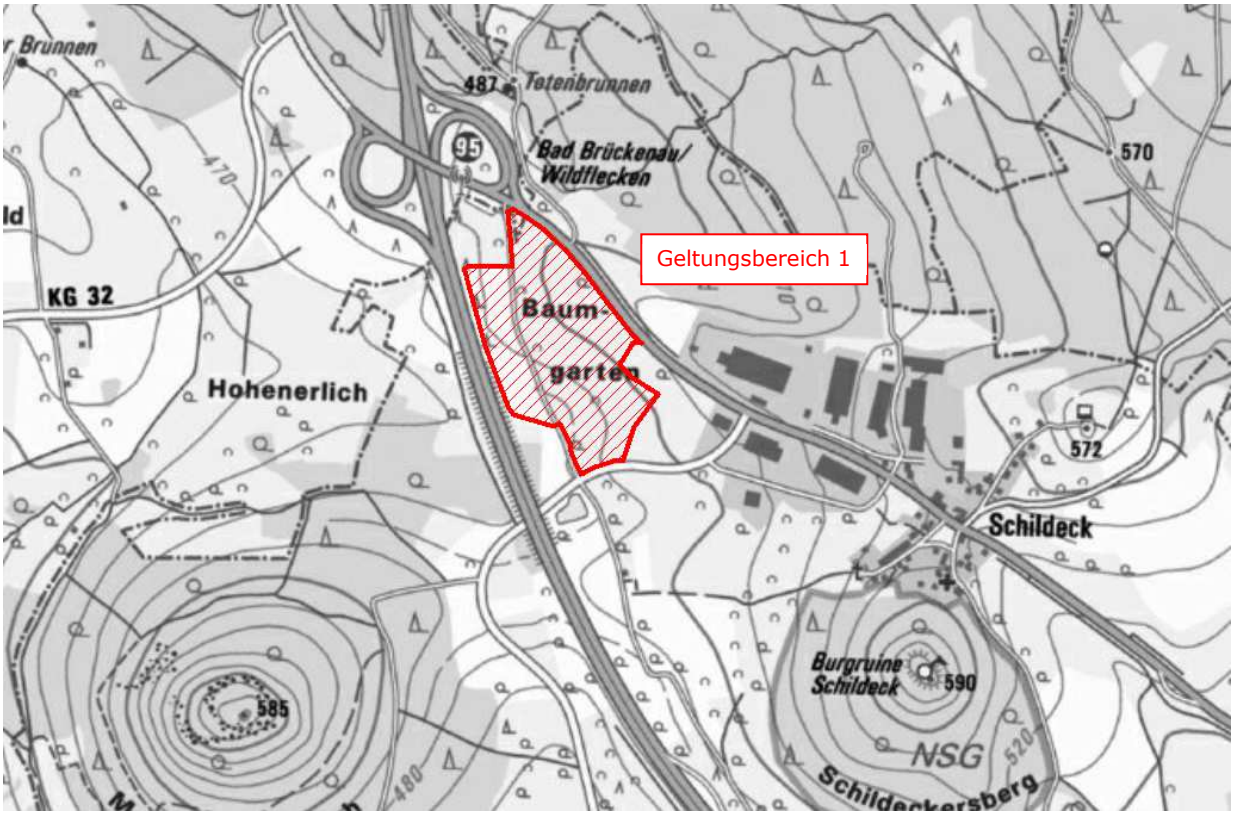
Gepl. Nutzung: Geltungsbereich 1: Gewerbegebiet (GE) für Produktionsstätte und Außenlagerflächen, zwei Geländeplateaus durch Auffüllung/Abgrabung mit intensiv begrünten Böschungsbereichen (Hecken, Grünland), Grundstückszufahrt, Grünfläche für natur- und artenschutzrechtliche Maßnahmen

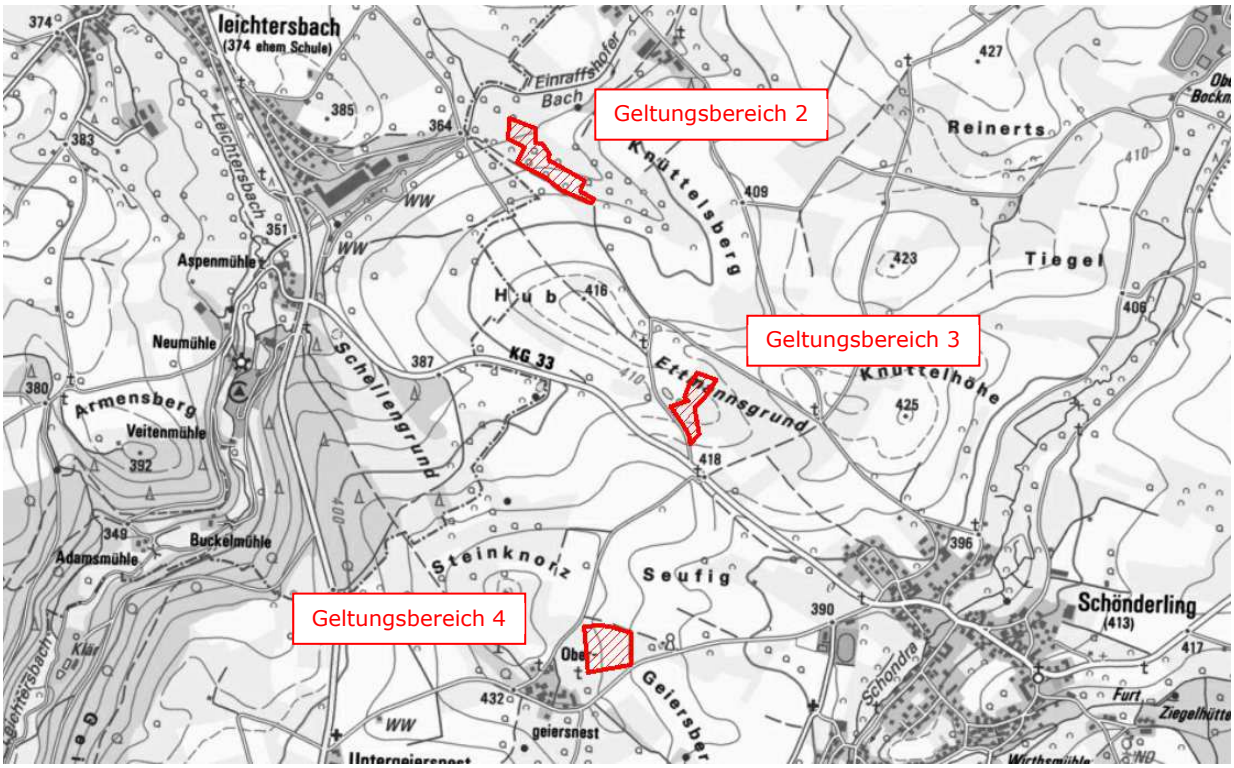
Geltungsbereich 2: naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

Geltungsbereich 3: naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

Geltungsbereich 4: natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche

1.6 Übersichtslagepläne (unmaßstäblich)

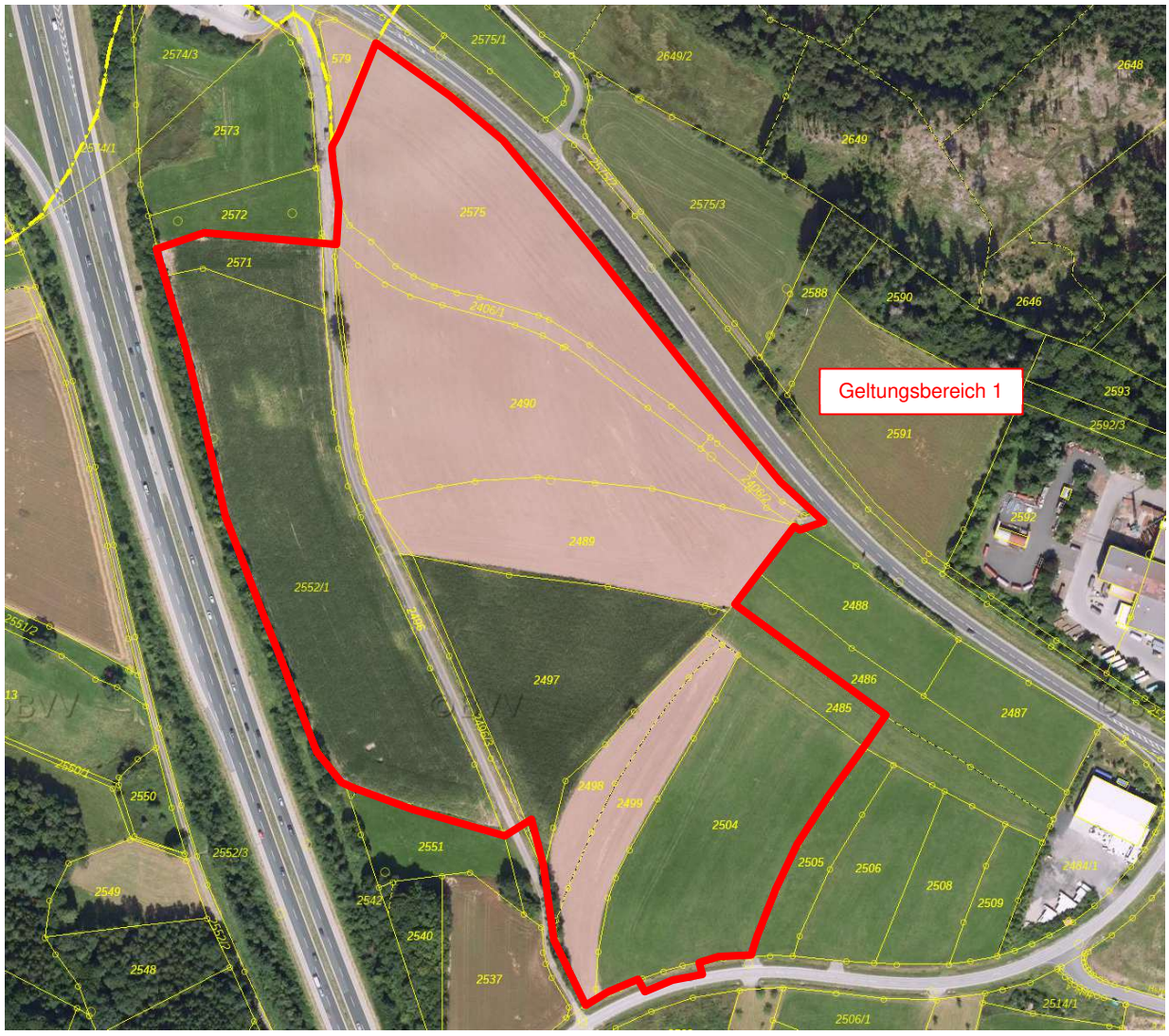




Topographische Karten[4]

[4] Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

1.7 Luftbildausschnitt / 3D-Darstellung





Luftbild mit Parzellarkarte und 3D-Darstellung Plangebiet (Luftbild mit visualisierter Bestandsbebauung)[5]

[5] Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

1.8 Bestandsfotos[6]



Zentralbereich der Vorhabenfläche aus nordöstlicher Richtung



Nordteil der Vorhabenfläche aus südöstlicher Richtung



Große Grünlandfläche aus südlicher Richtung



Wegbegleitender Grünstreifen im Zentralbereich aus nördlicher Richtung

1.9 Vorabstimmung

Bereits im Rahmen der Grundlagenermittlung zur vorliegenden Bauleitplanung wurde deutlich, dass aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes sowie angesichts der konkret festzusetzenden Nutzung innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches, verschiedene planungsrelevante Belange im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen sind.

Um allgemeine Planungssicherheit zu erlangen, wurden Art und Umfang des Vorhabens bereits im Jahr 2021 bei einem Scopingtermin mit folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt, sowie die grundsätzlichen Planungserfordernisse erörtert.

- Landratsamt Bad Kissingen, Baurecht und Umwelt
- Landratsamt Bad Kissingen, Umweltschutz/fachl. Immissionsschutz
- Landratsamt Bad Kissingen, Umweltschutz/Naturschutz
- Landratsamt Bad Kissingen, Wasserrecht
- Landratsamt Bad Kissingen, Kreisangelegenheiten

[6] Quelle: Planungsbüro Ledermann

- Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- Staatliches Bauamt Schweinfurt, Straßenverwaltung

Die aus der Vorabstimmung gewonnenen Erkenntnisse, sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen bzw. werden beachtet. Sie bilden die Grundlage für die Realisierung des Gewerbegebietes.

1.10 Fachgutachten

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben, sind bereits im Rahmen der Bauleitplanung, die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und national gleichgestellte Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen. Zur Beurteilung, ob dem Bebauungsplan die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG[7] entgegenstehen, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), durch ein hierfür geeignetes Fachbüro beauftragt.

Die im Zuge der Prüfung festgestellten Beeinträchtigungen von Lebensräumen feld- und gehölzbrütender Vogelarten (Feldlerche, Goldammer, …), begründen die Festsetzung von spezifischen Artenschutzmaßnahmen zur *Vermeidung oder Minderung* von Gefährdungen, sowie zur *Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität* (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen). Die hierzu notwendigen Regelungen zum besonderen Artenschutz, wurden in Planentwurf und Begründung integriert, der erarbeitete Fachbeitrag wird Bestandteil der Bebauungsplanung.

1.11 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern[8] (LEP) sehen für die regionalen Ordnungsräume, grundsätzlich eine Verbesserung der Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung vor. Gemäß Regionalplan der Region Main-Rhön (3)[9] liegt die Marktgemeinde Schondra im „Allgemeinen ländlichen Raum“ bzw. im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“, dessen Strukturen zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden sollen.

Mit der städtebaulichen Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes „Schildeck“ entsteht die Möglichkeit zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Marktgemeinde. Der Gewerbestandort liegt sehr günstig, mit direktem Anschluss an die BAB A 7 sowie die regionalen Verkehrswege. Dies ist ausschlaggebend für die stetige Gewerbeentwicklung in Schildeck in den zurückliegenden Jahren. Die bestehenden Bebauungspläne bieten kein ausreichendes Flächenpotenzial für das vorliegende Vorhaben, sodass eine Weiterentwicklung in den bisherigen Außenbereich erforderlich ist.

Im Rahmen einer im Vorfeld gestellten Anfrage bei der Höheren Landesplanungsbehörde (Regierung v. Ufr.), wurde das Vorhaben als raum- und landesplanerisch vertretbar bewertet. Der Standort wurde grundsätzlich befürwortet.

1.12 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

1.12.1 Städtebau

[7] Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024
[8] Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01. Juni 2023
[9] Regionalplan der Region Main-Rhön (3), Lesefassung Stand 30.01.2024

Die in den 90er Jahren ausgewiesenen Gewerbeflächen „Schildeck“, haben in den zurückliegenden Jahrzehnten eine stetige Entwicklung durch Ansiedlung verschiedenster Betriebe erfahren. Das Gewerbeareal hat sich durch seine Lage sowie die gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (Bundesstraße B 286, BAB A 7) als idealer Standort für eine gewerblich/industrielle Nutzung erwiesen. Die hier entstandenen Arbeitsplätze tragen zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen im gesamten Raum Schondra und Umgebung bei.

Der Gewerbestandort Schildeck, eingebettet in die Brückenauer Rhönallianz, bietet eine gesunde Mischung aus verschiedenen Branchen. Ansässig sind Handwerk und Dienstleister. Die Verkehrslage an Autobahn und Bundesstraße ermöglicht eine gute Erreichbarkeit.

Die Baulandnachfrage nach geeigneten Bauflächen für eine gewerbliche Nutzung ist im Markt Schondra weiterhin ungebrochen.
Die gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet Schondra hat sich bislang auf die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen beschränkt. Ansiedlungen dieser oder ähnlicher Art sollen auch künftig in diesen Gebieten orientiert werden, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Aus diesem Grund macht sich die Marktgemeinde Schondra den Expansionswunsch des Vorhabenträgers zu Eigen und führt für die in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bestehenden Gewerbeflächen gelegenen Grundstücke die Bauleitplanung durch, damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung und Nutzung des Areals geschaffen werden können.

Die vorhandene Bundesstraße B 286 und die Gemeindeverbindungsstraße nach Schondra, bieten der Marktgemeinde ideale Voraussetzungen für eine sparsame Erschließung der vorliegend geplanten Gewerbeflächen. Die Errichtung neuer Verkehrsflächen zur Gebietserschließung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der ursprünglichen Lage innerhalb des Landschafsschutzgebietes „Bayer. Rhön“ wurde in einem eigenständigen Verfahren rechtzeitig mit Beginn der Bauleitplanung die Herausnahme des Bebauungsplangeltungsbereiches aus dem Schutzgebiet von der Marktgemeinde Schondra veranlasst.
Mit Kreistagsbeschluss vom 11.12.2023 wurde zwischenzeitlich der Teilumlegung des Landschaftsschutzgebietes zugestimmt und das vom Planvorhaben beanspruchte Gebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen. Als Ersatz wurden folgende Flurnummern der Gemarkung Schönderling neu als Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“ ausgewiesen: 1316 (tw), 1312 (tw), 1315, 1314, 1313 (tw), 1304, 1303, 1306, 1307, 1309/2 (tw), 1309, 1308, 1345, 1344, 1343, 1341, 1332 (tw), 1333, 1334, 1336, 1346, 1346/6, 1346/7, 1346/8, 1302, 1300 (tw). Die neue bzw. angepasste Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft nun vollständig außerhalb der Bebauungsplanfläche (sh. Planzeichnung).

1.12.2 Art der baulichen Nutzung

<u>Gewerbegebiet</u>

Im Plangebiet ist es vorgesehen, die geplante Nutzung planungsrechtlich zu sichern und im Rahmen des Vorhabens zu ermöglichen. Das Vorhabengrundstück wird in dem zur baulichen Nutzung vorgesehenen Teil, als *Gewerbegebiet (GE)* gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Das dafür abgegrenzte Areal beinhaltet eine Fläche von ca. 9,01 ha.

Nutzungseinschränkungen durch Lärmvorsorgemaßnahmen

Die nächstgelegenen maßgeblichen, schutzbedürftigen Immissionsorte befinden sich etwa 540 m östlich an der Burgstraße. Um hierfür einen ausreichenden Lärmschutz sicherzustellen, wird gemäß der Empfehlung der Unteren Immissionsschutzbehörde, für die südliche Teilfläche der geplanten Gewerbefläche (GE_1-Gebiet) ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² für die Tag- und 55 dB(A) für die Nachtzeit festgesetzt. Dadurch kann eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte infolge der Nutzung des Areals (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen), an den nächsten Immissionsorten sicher ausgeschlossen werden. Im nördlichen GE_2-Gebiet beträgt der zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel 60 dB(A) zur Tag- und Nachtzeit. Eine weitgehend uneingeschränkte gewerbliche Nutzung auf dem Vorhabengrundstück ist dadurch jedoch gewährleistet.

Um zusätzlich Konfliktpotenzial zwischen Gewerbe/Industrie und Wohnen auszuschließen, werden die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO („Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten“) sowie Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen.
Die Beherbergung umfasst alle Möglichkeiten des Übernachtens gegen Bezahlung für einen kurzen Zeitraum. Die Palette reicht vom Hotel bis zum Campingplatz. Damit kommt diese einer wohnähnlichen Nutzung nahe.

1.12.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird der für Gewerbegebiete als Obergrenze geltende Orientierungswert von 0,8 festgesetzt (vgl. § 17 BauNVO). Eine GRZ von 0,8 bedeutet, dass 80 % der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf.

Damit wird sichergestellt, dass die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche soweit als möglich ausgenutzt werden kann. Angesichts der durch Gewerbe und Verkehr geprägten Bestandssituation im Umfeld des Plangebietes ist nicht damit zu rechnen, dass dadurch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden bzw. nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Die baulich nutzbare Fläche (GE), wurde im Rahmen der spezifischen Objektplanung anhand von Geländeschnitten ermittelt. Es ist unter Berücksichtigung der örtlichen Topographie die Anlage von zwei Geländeplateaus vorgesehen. Die maximalen Aufschüttungs- und Abgrabungshöhen wurden auf ca. 491,50 und ca. 498,50 m ü. NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Alle sich durch die Erdarbeiten ergebenden Böschungsflächen wurden im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Der von den Erdarbeiten betroffene Bereich wurde als *Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen* gekennzeichnet.

Am Standort soll eine max. 15 m hohe Produktionshalle entstehen (über OK. Fertigfußboden Erdgeschoss). Als Höhenbegrenzung für den Fertigfußboden werden die im GE_1- und GE_2-Gebiet jeweils zulässigen Auffüllungs- bzw. Abgrabungshöhen festgesetzt. Diese Höhen dürfen durch den Fertigfußboden um max. 1,00 m überschritten werden. Zulässig ist eine max. II-geschossige Bauweise. Für räumlich

dem Hauptgebäude untergeordnete Verwaltungs- und Sozialgebäude, werden max. III Geschosse zugelassen.

1.12.4 Bauweise, Baugrenzen

Für das Gewerbegebiet wird die *abweichende Bauweise* festgesetzt (offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, ohne Längenbeschränkung), um die für das Produktions- und Verwaltungsgebäude notwendige Gebäudelänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu ermöglichen.

Die für das Gewerbegebiet festgesetzte Baugrenze wird soweit als möglich nach außen verlagert. Durch die Anordnung der Baugrenze, als in sich geschlossenes Baufenster je Geländeplateau, wird eine optimale Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht. Im GE_2-Gebiet bildet die 20 m breite Anbauverbotszone entlang der B 286 die Grenzkante für die Baugrenze.

1.12.5 Bebauung

Für die hochbaulichen Festsetzungen wurden die Angaben des Vorhabenträgers herangezogen. Die daraus abgeleiteten Festsetzungen zur Gebäudegestalt, stehen im Einklang mit den gestalterischen Zielsetzungen des gewerblich geprägten Umfeldes am Standort. Das Gebäude gliedert sich städtebaulich verträglich in den Gewerbestandort „Schildeck“ ein. Durch die bis zu ca. 17 m hohen Abtragsböschungen im Bereich der B 286 wird dies zusätzlich unterstützt.

Mit den Festsetzungen wird die Zulässigkeit eines max. II-geschossigen Hauptgebäudes vorbereitet. Die max. Gebäudehöhe wird auf 15 m über Oberkante Fertigfußboden begrenzt. Für die erforderliche Gebäudelänge von über 50 m, wird die „abweichende Bauweise“ festgesetzt.

1.12.6 Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind freistehende Werbeanlagen (Werbepylone) außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht innerhalb der Anbauverbotszonen entlang der B 286 und der BAB A 7, bis zu 15 m Höhe über dem geplanten Gelände zulässig. Werbeanlagen auf der Dachfläche, oder mit wechselndem oder bewegtem Licht, sind unzulässig.

Sofern die Werbeanlagen auf Bereiche der B 286 wirken, welche außerhalb der Ortschaft liegen, sind diese nicht zulässig bzw. bedürfen der Genehmigung in einem eigenen Verfahren (§ 33 StVO[10]). Gleiches gilt für Werbeanlagen von über 10 m Höhe, die in die freie Landschaft wirken.
Falls Lichtwerbeanlagen errichtet werden, sind zum Schutz der Nachbarschaft die einschlägigen Regelwerke zur Minderung von Lichtimmissionen zu beachten (LAI-Hinweise[11]).

1.12.7 Begrünung

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die im Bereich der entstehenden Böschun-

[10] Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) vom 6. März 2013, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024
[11] Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)

gen eine Randeingrünung und somit eine Einbindung des Gebietes in die freie Landschaft gewährleisten sollen. Diese werden durch die Signatur von „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gesichert. Auf den bis zu ca. 35 m breiten Flächen werden truppweise Heckenpflanzungen (5-reihig) festgesetzt, die durch Bäume ergänzt werden. Die Heckenstrukturen sind in ihrer Ausdehnung gemäß Darstellung im Bebauungsplan, und unter Zugrundelegung des Pflanzschemas herzustellen. Die entlang Bundesstraße und Autobahn teilweise stockenden Gehölzbestände in Form von Hecken und Bäumen, wurden hierbei berücksichtigt. Diese müssen durch geeignete Maßnahmen während der Bauphase vor Zerstörung oder Beeinträchtigung geschützt werden.

Die innere Durchgrünung des Areals, wird durch ein flächengebundenes Baumpflanzgebot (3 Bäume pro 2.500 m² Grundstücksfläche) sichergestellt.

Das Leitgerüst bei der Pflanzenauswahl künftiger Neupflanzungen, wird durch die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und der realen Vegetation gebildet.

Für die nicht mit Hecken bepflanzten Böschungsbereiche ergeht eine Festsetzung zur Eingrünung (Nassansaatverfahren mit Haftkleber) mit einer regionalen Wiesensaatgutmischung und Sträuchern.

1.13 Natur- und Landschaftsschutz

Der auf Basis des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ [12] ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf, kann nicht am Standort des Eingriffes zur Verfügung gestellt werden.
Eine Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, ist auf im sonstigen Hoheitsgebiet der Marktgemeinde Schondra, Gemarkung Schönderling, gelegenen Ausgleichsflächen vorgesehen (A1 bis A3).
Die hierfür vorgesehenen Flächen von insgesamt 48.535 m² Größe wurden im Bebauungsplan festgesetzt, gekennzeichnet und dem Bebauungsplan zugeordnet.

<u>(Ehemalige) Lage des Eingriffsbebauungsplanes im Landschaftsschutzgebiet „Bayer. Rhön“:</u>

Auf Antrag der Marktgemeinde Schondra wurde das vom Planvorhaben beanspruchte Teilgebiet mit Kreistagsbeschluss vom 11.12.2023 aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) herausgenommen. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde wurde in diesem Rahmen das Teilgebiet durch von der Gemeinde Schondra in der Gemarkung Schönderling zur Verfügung gestellte Grundstücke adäquat ersetzt. Die neue bzw. angepasste Grenze des LSG verläuft nun vollständig außerhalb der Planfläche. Die aktuelle Abgrenzung des LSG wurde im Bebauungsplan dargestellt.

1.14 Artenschutz

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung, wurden Beeinträchtigungen von Lebensräumen europarechtlich streng geschützter Tierarten festgestellt, denen durch spezifische Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb der Bauleitplanung zu begegnen ist. Nach aktuellem Kenntnisstand, sind feld- und heckenbrütende Vogelarten betroffen (Feldlerche, Goldammer, etc.).

[12] Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Fassung Januar 2003, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Die im Weiteren notwendigen konfliktvermeidenden und vorgezogenen Maßnahmen zum konkreten Artenschutz der lokalen Vorkommen, wurden fachgutachterlich und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet. Auf dieser Grundlage werden die erforderlichen Bebauungsplanfestsetzungen getroffen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) innerhalb und außerhalb des Eingriffsbereiches integriert.

Details sowie konkrete Informationen zum Artenschutz im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Schildeck III“, können dem beigefügten speziellen artenschutzrechtlichen Beitrag[13] entnommen werden.

1.15 Erschließung

Straßenbau

Eine straßenbauliche Neuerschließung des Gewerbegebietes ist nicht erforderlich.

Die Zufahrt zum Areal ist an der Gemeindeverbindungsstraße nach Schondra geplant.
Zur Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen sind bei der Herstellung Querungen bzw. Versiegelungen der vorhandenen Straßennebenflächen erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Kanal etc.) sind in relativer Nähe vorhanden. Anschlussmöglichkeiten bestehen im Bereich der bestehenden Gewerbegebietsstraßen. Bis auf die Verlegung zusätzlicher Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Bereich zum Grundstücksanschluss, sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.
Es wird davon ausgegangen, dass der Vorhabenbereich durch Anschluss an die Bestandsleitungen im Bereich der best. Industrie- und Gewerbegebietsflächen mit ausreichendem Wasserdruck und genügender Löschwassermenge versorgt werden. Im Einfahrtsbereich zum östlich gelegenen „Industriegebiet Schildeck“ ist eine Löschwasserzisterne vorhanden. Im Rahmen des Objektschutzes können zusätzliche Löschwasserreserven bereitgestellt werden. Gemäß Stellungnahme der Kreisbrandinspektion Bad Kissingen[14] kann durch die Feuerwehr Schondra die gesetzlich geforderte Hilfsfrist von 10 Minuten eingehalten werden. Die zuständigen Feuerwehren des Marktes Schondra und seiner Gemeindeteile sind ausreichend strukturiert und ausgerüstet sind, um aktive Lösch- und Rettungsmaßnahmen durchzuführen. Die baulichen Anlagen sind so zu planen, dass einer Brandentstehung vorgebeugt wird und wirksame Lösch- und Rettungsmaßnahmen möglich sind.

Für die Schmutz- und Brauchwasserentsorgung ist eine Hebeanlage/Pumpwerk auf dem Vorhabengrundstück vorgesehen. Hierfür wurde im Bereich der GVSTR. ein unverbindlicher Standort durch Plansymbol gekennzeichnet. Niederschlagswasser und unverschmutztes Oberflächenwasser soll gesammelt und – soweit geeignet – im Rahmen der Produktion und Lagerung auf dem Grundstück verwendet werden. Überschüssiges Oberflächenwasser soll einer Versickerung zugeführt oder gedrosselt dem nächstgelegenen Vorfluter zugeführt werden. Mögliche Standorte der Rückhalte- oder Versickerungsanlagen, wurden für jedes Grundstücksplateau

[13] Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für den Bebauungsplan "Schildeck III", HSP Architekten und Ingenieure, Jakobsplatz 5, 97638 Mellrichstadt, inkl. Faunistische Bestandsaufnahme Feldlerche sowie Erläuterungen zur Ortsbegehung und Relevanzprüfung, jeweils inklusive Anlagen, Planungsbüro Ledermann, Am Bach 18, 97638 Mellrichstadt
[14] Stellungnahme Kreisbrandinspektion Bad Kissingen vom 28.01.2025

ebenfalls durch Plansymbole gekennzeichnet.
Genaue und weiterführende Untersuchungen zur Grundstücksentwässerung müssen im Rahmen der Bauantragsstellung angestellt werden.

Trafostation:
Zur Stromversorgung ist gemäß Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH die Errichtung einer zusätzlichen Transformatorenstation erforderlich. Das hierfür erforderliche ca. 25 m² große Grundstück ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern. Der Standort ist im Rahmen der Bauantragstellung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Ein möglicher Standort wurde innerhalb der GE-Fläche als Hinweis gekennzeichnet. Den Bauantragsunterlagen sind Informationen über die Art und den Umfang der geplanten Station, auch hinsichtlich der Verwendung wassergefährdender Stoffe, zur Begutachtung durch das SG 41 Wasserrecht beizufügen.

Kabelbestand:
Innerhalb des Plangebietes verlaufen gemäß den im Verfahren vorgelegten Stellungnahmen Strom- und Telekommunikationskabel der Bayernwerk Netz GmbH und der Telekom Technik GmbH. Für die Leitungsbestände innerhalb der Geltungsbereichsgrenze entlang der B 286, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsunternehmen im Bebauungsplan festgesetzt (Breite 1,50 m beidseits der Leitungsachse). Der freie Zugang muss jederzeit gewährleistet sein. Die Leitungstrassen dürfen bis zu einem Abstand von 2,50 m nicht bzw. nur im Einvernehmen mit den Versorgungsunternehmen bepflanzt werden. Hinsichtlich der geplanten Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, insbesondere Abschnitt 6 zu beachten.
Entlang des überplanten Flurweges (Fl.Nr. 2496) befindet sich ein nicht mehr betriebenes Telekomkabel. Dieses kann unter Beteiligung des Versorgungsunternehmens im Rahmen der Bauarbeiten bedarfsweise entfernt werden. Das Bestandskabel wurde im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Für die Grundstücksanschlüsse sowie evtl. erforderliche Umverlegungsmaßnahmen, sind die jeweils für die Leitungen und Anlagen zuständigen Versorgungsunternehmen rechtzeitig zu informieren, um die erforderlichen Baumaßnahmen zu koordinieren.

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund der hängigen Topographie des Geländes sind umfangreiche Erdarbeiten durch Abgrabung und Aufschüttung erforderlich. Hierbei wird ein Massenausgleich angestrebt. Zur landschaftlich harmonischen Einbindung soll das gesamte Gewerbegebiet dabei in zwei unterschiedlich hochgelegene Geländeplateaus unterteilt werden (sh. Plandarstellung). Als jeweils mittlere Geländehöhe werden 491,50 m ü. NHN (GE_1) und 498,50 m ü. NHN (GE_2) festgesetzt, die an den jeweiligen Böschungskanten im Bereich der GE-Flächen um bis zu 2,00 m Höhe über- oder unterschritten werden darf. Hierdurch soll eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ermöglicht werden.

Das über die entlang der 40 m – Anbauverbotszone der BAB A 7 verlaufenden Böschungsflächen anfallende Niederschlagswasser des Gewerbegebietes, muss am künftigen Böschungsfuß einer Versickerung o.ä. zugeführt werden, um Beeinträchtigungen des Autobahngrundstückes bei Starkregen o.ä. zu vermeiden. Dies wurde

im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt. Eine Nutzung der Entwässerungseinrichtungen der Autobahn ist in diesem Rahmen untersagt.

Die vorhandenen Gehölze am Rand des Geltungsbereiches, sind im Rahmen der erforderlichen Erdarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Bedarfsweise ggf. erforderliche Eingriffe in die Bestände (z.B. Rodung oder Rückschnitt) sind nur unter vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Straßenbaulastträger ausnahmsweise zulässig.

1.16 Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Belange der Umwelt besonders berücksichtigt. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können dem Umweltbericht entnommen werden.

1.17 Bodenordnende Maßnahmen

Als Planungsgrundlage wurde die aktuelle amtliche digitale Flurkarte (DFK) verwendet.

Alle benötigten Grundstücke stehen für eine Nutzung bzw. Bebauung gemäß dem Bauleitplanentwurf zur Verfügung. Die künftigen Grundstücksgrenzen werden durch eine Neuvermessung gebildet. Details zur Realisierung des Gewerbeareals werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Marktgemeinde Schondra und dem Vorhabenträger geregelt.

1.18 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)

1) Landratsamt Bad Kissingen, Bauleitplanung
2) Landratsamt Bad Kissingen, Städtebau
3) Landratsamt Bad Kissingen, Kreisstraßenverwaltung
4) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde
5) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Immissionsschutzbehörde
6) Landratsamt Bad Kissingen, Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft
7) Landratsamt Bad Kissingen, Gesundheitsamt
8) Kreisbrandinspektion des Landkreises Bad Kissingen
9) Kreisheimatpfleger(in) des Landkreises Bad Kissingen
10) Regionaler Planungsverband Main-Rhön, Landratsamt Bad Kissingen
11) Regierung von Unterfranken, SG Raumordn., Landes- und Regionalplanung
12) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
13) Staatliches Bauamt Schweinfurt, Straßenbau
14) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen
15) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
16) Bayer. Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
17) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt a. d. Saale
18) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
19) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd – Bamberg
20) Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Fuchsstadt
21) Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg

22) PLEdoc GmbH, Essen
23) Stadtwerke Bad Brückenau GmbH
24) Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
25) Bayerischer Industrieverband Steine und Erden e.V., München
26) Handelsverband Bayern e.V., Bezirk Unterfranken, Würzburg
27) Handwerkskammer für Ufr., Außenstelle Bad Neustadt a.d. Saale
28) Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth
29) Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
30) Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordbayern
31) TenneT TSO GmbH, Bayreuth
32) Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen, Bonn
33) Beteiligte Kommunen: Markt Geroda, Gemeinde Oberleichtersbach, Markt Zeitlofs

1.19 Abwägung öffentlicher und privater Belange

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Realisierung eines Gewerbegebietes, inklusive der hierfür notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Als öffentlicher Belang kann zum jetzigen Zeitpunkt, das landesplanerische Ziel zum *sparsamen Umgang mit Grund und Boden* angeführt werden. Vorliegend soll einem auswärtigen Unternehmen die Möglichkeit für eine Betriebsverlagerung durch den Neubau einer Produktionsstätte für torffreie Erdenproduktion in Schildeck eröffnet werden. Die standörtlichen Bedingungen in Schildeck sind, aufgrund der bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen und durch die sehr gute Verkehrsanbindung, maßgebend für das Bauvorhaben. Alternativstandorte scheiden aus diesen Gründen aus. Der Betrieb stellt künftig einen wichtigen Wirtschaftsfaktor für die Marktgemeinde Schondra und den Landkreis Bad Kissingen dar. Zudem können dringend benötigte Arbeitsplätze geschaffen werden.

Aus diesem Grund räumt die Marktgemeinde Schondra dem Planvorhaben die Möglichkeit zur Umsetzung ein und führt die Bauleitplanung durch.

Das Vorhaben wurde im Rahmen eines Scopings von verschiedenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange grundsätzlich bereits positiv bewertet. Die im Verfahren vorgelegten fachlichen Stellungnahmen und sonstige sachdienliche Anregungen werden in die Planung eingebunden, um die Gesamtmaßnahme auf ihre Zulässigkeit zu prüfen und den Belangen der Öffentlichkeit gerecht zu werden.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird, ausgehend davon, dass es sich um eine sachgerechte Planung handelt, dem öffentlichen Interesse an der Planung mehr Gewicht beigemessen, als den Belangen die gegen die Planung insgesamt oder gegen einzelne Festsetzungen sprechen könnten. Die vorliegend besonders betroffenen Schutzbelange einzelner Schutzgüter, können angemessen gewürdigt werden.

2 GRÜNORDNUNG

2.1 Leitbild der Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, über Festsetzungen für Pflanz- und Saatgebote ein Mindestmaß an Durchgrünung und landschaftlicher Einbindung des Gewerbegebietes zu gewährleisten. Die festgesetzten Maßnahmen tragen zur Eingriffsminimierung bei.

Über spezifische Festsetzungen und Empfehlungen wird ergänzend der Erhalt der Offenporigkeit des Bodens im unbebauten Bereich gefördert.

Vorwiegend im Westen (entlang der Autobahn) und im Nordosten (Waldgebiet), sorgt der teils umfangreiche Gehölzbestand bereits für eine Abpflanzung zur freien Landschaft. Allerdings ist durch die umfangreichen Abgrabungs- und Auffüllungsarbeiten, ein nicht unerheblicher Eingriff ins Landschaftsbild von Nöten, der durch grünordnerische Maßnahmen soweit als möglich minimiert werden soll. Der geplanten Randeingrünung des Areals kommt deswegen besondere Bedeutung zu. Diese wird durch die Festsetzung intensiver Pflanz- und Eingrünungsmaßnahmen im künftigen Böschungsbereich gewürdigt.

Die Eingrünung des Gebietsrandes, wird über die Festsetzung privater Pflanzgebote geregelt. Für die innere Durchgrünung des Vorhabengrundstückes, werden flächengebundene Baumpflanzgebote festgesetzt.

Freiflächengestaltungsplan
Der konkret geplante Umfang und die Situierung der festgesetzten Bepflanzungs- und Eingrünungsmaßnahmen, ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen, der den Baueingabeplänen beizufügen ist.

2.1.1 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Innere Durchgrünung
Zum Kaschieren der künftigen Gebäudekubaturen sowie zur inneren Durchgrünung der Gewerbegebietsfläche, wird die Anpflanzung von mindestens 3 heimischen Laubbäumen je 2.500 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Für grundstücksinterne Freiflächen ist die Anlage und Pflege einer geschlossenen Vegetationsdecke aus Rasen, Stauden oder Kleingehölzen vorgesehen.
Aufgrund fernstraßenrechtlicher Belange muss entlang der Autobahn ein ca. 12 – 20 m breiter Grundstücksstreifen von Bebauung und Auffüllung freigehalten werden. Dieser steht damit gleichsam für eine natur- und artenschutzfachliche Aufwertung im Rahmen von Baum- und Heckenpflanzungen sowie eine Entwicklung als Extensivwiese zur Verfügung. Über die auf der Fläche geplanten Gehölzpflanzungen soll künftig ein neuer Lebensraum für gehölzbrütende und sonstige Vogelarten bereitgestellt werden, durch den die innerhalb des Geltungsbereiches verlorengehenden Baum- und Heckenstrukturen ersetzt werden können (= CEF-Maßnahme). Vorgesehen ist eine truppweise Anpflanzung von mehrreihigen, landschaftlichen Heckenstrukturen sowie Laubbäumen. Als Unterlage ist die Entwicklung von Extensivgrünland mittels Ansaat und dauerhafter Pflege (Mahd) einer geeigneten Regiosaatgutmischung vorgesehen.

Randeingrünung
Für den West, Nord- und Ostrand des Gewerbegebietes, gilt ein Pflanzgebot für mind. 3- bis 5-reihige landschaftliche Hecken mit Baum- und Strauchanteil. Bereiche die bereits durch Gehölzbestand ausreichend begrünt sind, bleiben hiervon ausgenommen. Zusätzlich gilt das Heckenpflanzgebot für den internen Übergang

der beiden vorgesehenen Geländeplateaus.
Sämtliche außerhalb des Geltungsbereiches entlang des Gebietsrandes stockenden Hecken, sind während der Bauarbeiten in ihrem Bestand zu schützen und durch hierzu geeignete Maßnahmen zu erhalten. Für unvermeidbare Beeinträchtigungen der Bestände ist das Einvernehmen der Unteren Naturschutzbehörde, im Bereich entlang der Autobahn zusätzlich das der Autobahn GmbH des Bundes (Straßenbaulastträger) einzuholen.
Die nicht mit Hecken bepflanzten Auf- und Abtragsböschungen des Gebietes sind durch eine Anspritzbegrünung mit Haftkleber im Nassansaatverfahren, mit einer geeigneten Extensivrasenmischung regionaler Herkunft und Sträuchern zu begrünen und dadurch vor Erosion zu schützen. Die Böschungen sind im Anschluss an die erforderliche Entwicklungspflege der Sukzession zu überlassen.

Unterstützend wird, im Sinne einer klimaangepassten Bauweise, eine extensive Dachbegrünung der Haupt- und Nebengebäude empfohlen.

2.1.2 Flächenbefestigungen

Eine offenporige Befestigung, mindert die Oberflächenversiegelung durch Überbauung, sodass ein beschleunigter Oberflächenwasserabfluss reduziert werden kann. Sofern funktionale oder betriebliche Vorgänge dem nicht entgegenstehen, sollte die Flächenbefestigung in versickerungsgünstiger Bauweise erfolgen (z.B. Fahrwege und Stellplätze im Bereich von Park- oder Lagerflächen). Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

In Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. § 9 Abs. 1a BauGB), sind Baugebiete gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" ausgleichspflichtig.
Auf der Grundlage des im Umweltbericht beschriebenen Umweltzustandes, werden unter Anwendung des Leitfadens, die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet und der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.
Vorliegend erfolgt die Vorgehensweise nach dem Leitfaden Stand 2003 (ergänzte Fassung), welcher zwischenzeitlich fortgeschrieben wurde (Dezember 2021). Im Rahmen der Fortschreibung erfolgte eine Umstellung von einem flächenbezogenen auf ein wertpunktebezogenes Bilanzierungssystem. Aktuell werden in der bauleitplanerischen Praxis beide Fassungen für die Anwendung im Rahmen der Eingriffsermittlung anerkannt.

Auf die Anwendung des neuen Leitfadens soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorliegend verzichtet werden, da die zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen teilweise bereits über eine mittlere Wertigkeit für Natur- und Landschaft im Sinne der der Einstufung zugrunde liegenden Wertpunkte der Biotopwertliste verfügen. Somit fehlt im Bilanzierungsverfahren durch die möglichen Ausgleichsmaßnahmen ein ausreichendes Aufwertungspotenzial, sodass sich in Summe ein größerer Flächenbedarf einstellen würde, als bei der vorgesehenen flächenbezogenen Bilanzierung gemäß dem alten Leitfaden.

3.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter

Die Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter, erfolgt im Rahmen des Umweltberichts.
Voraussichtliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (nach § 1a Abs. 3 BauGB) sind durch Überbauung und Versiegelung (Gebäude, Zufahrt, Lagerflächen) sowie durch umfangreiche Erdarbeiten (Bodenauf- und -abtrag) zu erwarten.

3.2 Bewertung des Bestandes

Für den Geltungsbereich erfolgte eine Bestandsaufnahme mit Bewertung der Schutzgüter und eine Einstufung der Beeinträchtigungsintensität.

Die vorhandene Natur- und Landschaftsausstattung wird im Bestandsplan (Anhang Begründung) dokumentiert, der die verschiedenen Nutzungen und Strukturen des Geltungsbereichs erfasst und zugleich die Grundlage für die Bewertung des Eingriffscharakters bildet. Die gewählten grünordnerischen Maßnahmen mindern den bauleitplanerischen Eingriff.

Nutzungsart	Kategorie	Beschreibung/Bewertung Ausgangszustand
- Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland, Schotterweg, Straßenbegleitgrün)	I (oberer und unterer Wert)	intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen / gutachterlich festgestellter Lebensraum feldbrütender Vogelarten
- Kleinräumige Gehölzbestände in der Feldflur sowie an Flurweg	II (oberer Wert)	Bauminseln, Hecken, Feldgehölze / gutachterlich festgestellter Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten

Anmerkung:
Kategorie I: Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Kategorie II: Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

3.3 Eingriffsschwere Typ A

Für das Planungsgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, d.h. es ist von einem hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auszugehen (Typ A).

3.4 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfes für die Gesamtplanung

Der ausgleichspflichtige Teil des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. **115.205 m²**, die einer geringen bzw. mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zugeordnet wurde (Kategorien I und II). Etwa 0,527 ha Fläche, auf der kein Eingriff erfolgt, wurde bereits in Abzug gebracht. Dabei handelt es sich um die geplante interne Grünfläche am westlichen Böschungsfuß entlang der Autobahn.

Infolge der Bewertung des Bestandes und der Zuordnung der Eingriffsschwere, ergeben sich nach der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ aus den Faktorenspannen für die Felder **A I** (0,3 – 0,6) und **A II** (0,8 – 1,0) Kompensationsfaktoren von **0,6** und **1,0** (= jeweils oberer Wert). Eingriffsminimierende Maßnahmen sind infolge der Bepflanzung und Begrünung der sich ergebenden Auf- und Abtragsböschungen sowie der innenliegenden Freiflächen des Gewerbegebietes

möglich. Insbesondere dient die Grünfläche zwischen Autobahn und Böschungsfuß der Vermeidung von Versiegelung und Überbauung und zu artenschutzfachlichen Zwecken. Zudem ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Sofern möglich sollen versickerungsgünstige Beläge verwendet und Regenwasserzisternen errichtet werden. Zur Deckung des Energiebedarfes wird die Errichtung einer Photovoltaikanlage ermöglicht. Negativ wirkt sich der massive Geländeeingriff (Auf- und Abtrag) am Rand der (neuen) Grenze des LSG „Bayer. Rhön“ aus.

Aufgrund der festgesetzten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen kann gemäß dem Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde, der Kompensationsfaktor für die Gebietskategorie A I von 0,6 auf einen mittleren Wert von **0,4** gesenkt werden. Der geplante Ersatz der Gehölzstrukturen (Gebietskategorie A II) innerhalb des Plangebietes kann hingegen nicht als Vermeidungsmaßnahme angesetzt werden, da dieser zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des BNatSchG aus Artenschutzgründen erfolgen muss.

Nutzung/Biotopstruktur	Eingriffsfläche		Ausgleichsbedarf Naturschutz			
			Liste	Wertstufe	Ausgleichsbedarf	
Typ A I, intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen	114.475	m²	1a / I	0,4	**45.790**	**m²**
Typ A II, Bauminseln, Hecken, Feldgehölze	730	m²	1b / II	1,0	**730**	**m²**
Gesamt	**115.205 m²**				**46.520**	**m²**

Somit ist ein gesamtes naturschutzfachliches Ausgleichserfordernis von **46.520 m² (4,652 ha)** anzusetzen.

3.5 Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen

Die geplante Begrünung der Böschungen bzw. der Gebietsränder dienen der Vermeidung bzw. der Minimierung im Rahmen der Eingriffsregelung (sh. vorstehend) sowie als Kompensation für die Eingriffe in das Landschaftsbild, durch die umfangreich erforderlichen Auffüllungs- und Abgrabungsarbeiten. Damit können die als „private Grünfläche“ dargestellten Teile des Geltungsbereiches nicht zu Ausgleichszwecken herangezogen werden. Gleiches gilt aufgrund der Nähe zur Autobahn für die geplante Extensivgrünfläche am westlichen Böschungsfuß. Die verbleibende Fläche des Geltungsbereiches wird zur Gewerbenutzung benötigt.

Somit sind innerhalb des Eingriffsgebietes keine Ausgleichsflächen möglich.

Zur erforderlichen Kompensation des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfes, werden deshalb insgesamt drei extern gelegene Teilgebiete (A1 – A3) aus dem sonstigen Gemeindegebiet als Ausgleichsflächen festgesetzt und dem Bebauungsplan „Schildeck III“ zugeordnet. Die Fläche A3 bietet dabei in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Möglichkeit zum „multifunktionalen“ Ausgleich bzw. Ersatz, und wird sowohl zur Kompensation des naturschutzrechtlichen als auch des artenschutzrechtlichen Bedarfes anerkannt.

A1: Maßnahmenkomplex zur Renaturierung eines Flurgrabens, zum Erhalt und zur Entwicklung von Grünlandsaum- und Gehölzstrukturen, Erhalt und Pflege von artenreichen Frischwiesen sowie Anlage von landschaftsgliedernden Obstbaumreihen und einer Blühbrache, **ca. 20.005 m²** Gesamtfläche, Grundstücke Fl.Nr. 1320 und 1324, Gemarkung Schönderling



Luftbild mit Parzellarkarte Ausgleichsfläche A1 (rote Umrandung)[15]

A2: Maßnahmenkomplex zur Extensivierung, Erhalt und Pflege von artenreichem Grünland, zur Optimierung und Erweiterung eines best. Teichbiotopes, inkl. Erhalt von Gehölzsäumen und Verlandungsvegetation, Anlage von landschaftsgliedernden Laub- und Obstbaumreihen sowie Heckenstrukturen, **ca. 11.330 m²** Gesamtfläche, Grundstücke Fl.Nr. 1257 und 1267, Gemarkung Schönderling



Luftbild mit Parzellarkarte Ausgleichsfläche A2 (rote Umrandung)[16]

[15] Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung
[16] Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Durch die in den Ausgleichsflächen A1 und A2 festgesetzten Maßnahmen wird der Nährstoffeintrag in die Fließ- und Stillgewässer reduziert. Mit den sonstigen Optimierungsmaßnahmen zur Biotopvernetzung können wirksam wichtige Ziele hinsichtlich Natur-, Landschafts- und Artenschutz unterstützt werden.

A3/E1: kombinierter bzw. multifunktionaler Maßnahmenkomplex zur Anlage einer ca. 1,0 ha großen Blühbrache als CEF-Maßnahme für Feldvögel, Anlage eines weiteren Blühbrachestreifens und von artenreichen Grünlandstreifen, Optimierung durch landschaftsgliedernde Obstbaumpflanzung, **ca. 17.200 m²** Gesamtfläche, Teilfläche Grundstück Fl.Nr. 1150, Gemarkung Schönderling



Luftbild mit Parzellarkarte Ausgleichs- und Ersatzfläche A3/E1 (rote Umrandung)[17]

Auf der Ausgleichs- und Ersatzfläche A3/E1 soll der Offenlandcharakter am Standort (Acker) erhalten werden, um ein Ersatzhabitat für die Feldlerche zu schaffen. Über die unmittelbar östlich davon geplanten Aufwertungsmaßnahmen kann im Zusammenfluss ein weiterer Teil des naturschutzrechtlichen, sowie der Gesamtbedarf des artenschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes für feldbrütende Vogelarten bereitgestellt werden.

[17] Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

3.6 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

a) Eingriff

Negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild infolge der Bauleitplanung ergeben sich vor allem durch:
- Flächenversiegelung
- Entnahme von Lebensraum für Pflanzen und Kleinlebewesen
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Baukörper und Böschungen

b) Ausgleich

Die grünordnerischen Festsetzungen tragen zur Minimierung des bauleitplanerischen Eingriffes bei. Für die Planflächen werden Pflanzbindungen festgelegt, die für eine Durchgrünung des Areals sorgen.
Die Maßnahmen im Bereich der Ausgleichsflächen, bewirken maßgebende Verbesserungen zur ökologischen Aufwertung von Natur und Landschaft. Am Standort entstehen zusätzliche bzw. Ersatz-Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten. Gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist je Ausgleichsfläche eine flächenhafte Aufwertung mit dem Faktor 1,0 möglich.

c) Flächenübersicht

Ausgleichsmaßnahmen	Fläche in m²	**Ausgleichsfläche**	
		Faktor	anrechenbare Fläche
Maßnahmenkomplex A1	20.005 m²	1,0	**20.005 m²**
Maßnahmenkomplex A2	11.330 m²	1,0	**11.330 m²**
Maßnahmenkomplex A3/E1	17.200 m²	1,0	**17.200 m²**
Gesamt	48.535 m²		**48.535 m²**
Ausgleichsbedarf			46.520 m²
Überschuss		+	*2.015 m²*

Über die verbindlich festgesetzten Ausgleichsflächen A1 – A3 ist eine Kompensation in Höhe von ca. **48.535 m² (4,854 ha)** innerhalb des Gemeindegebietes des Marktes Schondra möglich. Damit wird der gesamte Ausgleichsbedarf von 46.520 m² erbracht. Der rechnerische Überschuss wird den baulichen Eingriffen in das Landschaftsbild zugeordnet.

Fazit:

Bei der Realisierung aller Ausgleichsmaßnahmen (A1 – A3) gilt das mit dem Bebauungsplan „Schildeck III“ vorbereitete Gewerbevorhaben aus naturschutzrechtlicher Sicht als ausgeglichen. Die Ausgleichsfläche A3 ist auch artenschutzrechtlich wirksam und stellt den benötigten neuen Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten dar (= E1).

Die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn umzusetzen. Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Teilmaßnahme (1,0 ha) der Ausgleichsfläche A3, die auch als vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahme (CEF-Maßnahme) dient, muss wirksam sein sobald der Eingriff artenschutzrechtlich wirksam ist (vor Baubeginn).

Die Ausgleichsflächen sind mit dem einschlägigen Meldebogen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, an das Bayerische Ökoflächenkataster beim Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden.

4 HINWEISE

4.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen

Sämtliche Aufwendungen in Zusammenhang mit der fachgerechten Gehölzanpflanzung und Eingrünung des Gewerbegebietes, und der Realisierung sowie den Unterhalt der Ausgleichs- und Ersatzflächen (z.B. Pflanzarbeiten, Erdarbeiten), werden vom Vorhabenträger übernommen. Details hierzu werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

4.2 Wasserwirtschaftliche und wasserrechtliche Belange

Für die beplante Fläche ist kein Altlastenverdacht vermerkt. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten, sind im Hinblick auf den Schutz des Grundwassers die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen unverzüglich zu verständigen.

Es ist darauf hinzuwirken, dass bei der Errichtung baulicher Anlagen, der Mutterboden in nutzbarem Zustand erhalten, und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt wird.

Zur Untergrundbefestigung (z.B. für Schottertragschichten, Stellplätze und Wege) ist die Verwendung von Recycling-Baustoffen zulässig (www.rc-baustoffe.bayern.de).

Die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden. Im Rahmen der Realisierung sollte überprüft werden, ob bei der Gestaltung der Außenanlagen auf Asphalt verzichtet und stattdessen eine Pflaster- oder Schotterbauweise Verwendung finden kann. Besonders Parkplätze und Gehwege sollten in durchlässiger Bauweise errichtet werden. Weitere Informationen und Anregungen können dem Merkblatt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU) entnommen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorzugsweise ortsnah und breitflächig über die bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Hierbei wird auf die *Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)* i.V.m. den *Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)* verwiesen. Die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes sowie der Grundwasserstand sollten vorab geprüft werden. Die Durchführung eines Sickertests wird empfohlen.
Niederschlagswasserbehandlungsanlagen und Regenrückhaltebecken sind vorab mit dem WWA Bad Kissingen abzustimmen.
Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf u.U. einer wasserrechtlichen Erlaubnis (sh. *technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TRENOG)*). Der Antrag auf Erlaubnis ist vorab – unter Vorlage ausführlicher Planunterlagen – beim Landratsamt Bad Kissingen, SG 41 Wasserrecht – einzureichen.

Einläufe zu einem Regenwasserkanal (Richtung Oberflächengewässer) sind mit der nebenstehend abgebildeten Plakette[18] zu kennzeichnen.



Zur Schließung von Stoff- und Wasserkreisläufen und eines ressourcenorientierten Umgangs mit Wasser bzw. Abwasser, wird empfohlen, bei der Gebäudeplanung auf eine Implementierung von Neuartigen Sanitärsystemen (NASS) zu achten. Damit kann der Trinkwasserverbrauch reduziert werden und das behandelte Abwasser für verschiedene Nutzungen, die keine Trinkwasserqualität benötigen, verwendet werden.

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten, sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

Bezüglich von Starkniederschlägen, mit den daraus resultierenden Oberflächenabflüssen, wird empfohlen, Gebäude bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächig abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Nördlich des Geltungsbereiches 1 befindet sich das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WVU Stw. Bad Brückenau“. Im Rahmen des Scopings wurde erklärt, dass durch den Bebauungsplan keine Beeinträchtigungen oder Gefährdungen des Schutzgebietes zu erwarten sind.
Die Ausgleichsflächen A1 und A2 (Geltungsbereiche 2 und 3) liegen innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes der Gemeinde Oberleichtersbach. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen sind nur Erd- und Pflanzarbeiten geplant. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Beeinträchtigungen des Trinkwasserschutzes sind hierdurch somit ebenfalls nicht zu erwarten.

4.3 Straßenrechtliche Belange

Entlang der Bundesstraße B 286 und der Autobahn BAB A 7 gilt ein Bauverbot für bauliche Anlagen jeglicher Art, in einer Entfernung von 20 m bzw. 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahnen (Anbauverbotszone). Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich der Anbauverbotszone, bedürfen der Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger.

In einer Entfernung bis zu 40 m bzw. 100 m muss für Genehmigungen die Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde eingeholt werden (Anbaubeschränkungszone).
Die Verbots- bzw. Beschränkungsbereiche[19] wurden im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt und erläutert (sh. Buchstabe B, Ziffern 11.9 und 11.10 des Planentwurfes).

Eine direkte Erschließung (Grundstückszufahrt) des Gewerbegebietes von der B

[18] Quelle: Stellungnahme Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft im Landratsamt Bad Kissingen, vom 17.08.2023
[19] vgl. § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Juni 200, zuletzt Geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023

286 und der A 7 aus, ist nicht zulässig. Die bestehenden Straßenentwässerungsanlagen der Bundesstraße und der Autobahn, sind unverändert zu belassen und dürfen durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Auf die von der Bundesstraße und der Autobahn ausgehenden Emissionen (Lärm u.ä.) wird hingewiesen. Ergänzende Hinweise aufgrund der Nähe des Plangebietes zur B 286 und zur BAB A 7, sind im Bebauungsplan unter C.22 enthalten. Diese sind zu beachten.

4.4 Landwirtschaftliche Belange

Die gesetzlichen Grenzabstände nach Art. 48 AGBGB, für Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken – 4 m mit Bäumen, 2 m mit Sträuchern – sind einzuhalten. Wo dies aus funktionalen Gründen möglich ist, soll darauf hingewirkt werden, dass ein Mindestabstand von 2,50 m eingehalten werden kann.

Bestehende landwirtschaftliche Betriebe, werden in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklung durch das Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt. Aus der landwirtschaftlichen Nutzung entstehende Emissionen (z.B. Staub, Geruch) sind im Gewerbegebiet zu dulden.

Der Geltungsbereich 1 (Gewerbegebiet) durchschneidet den vorhanden Flurweg Fl.Nr. 2496. Die nördlich und südlich des Geltungsbereiches verbleibenden Wegabschnitte werden erhalten und stehen zur Andienung der verbleibenden angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen weiterhin zur Verfügung.

4.5 Klimaschutz/Ökologie

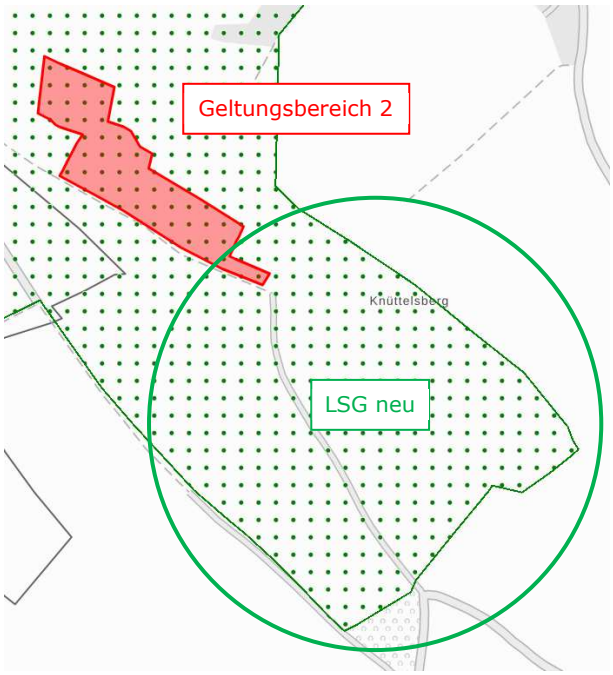
Für das Gewerbegebiet ergehen im Hinblick auf eine ökologisch angelegte Bauleitplanung, Empfehlungen zur extensiven Dachbegrünung (vgl. Buchstabe C, Ziffer 29 des Bebauungsplanes).

Derartige Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel wirken sich (auch innerhalb der Eingriffsregelung) positiv auf verschiedene Schutzgüter aus. Vor allem die Dachbegrünung kann Eingriffe in Natur und Landschaft vor Ort vermindern und die biologische Vielfalt steigern. Sie kommt aber auch der Klimaanpassung zugute, weil sie gerade bei hohen Substraten oder zusätzlicher Retentionsausrichtung, Wasser speichert, im Sommer kühlt, die Kanalisation entlastet und auch dem Hochwasserschutz dient. Außerdem isoliert ein grünes Dach und hilft dabei Energie zu sparen.

4.6 Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“

Bereits im Rahmen des Scopings für den maßgeblichen Bebauungsplan „Schildeck III“, wurde die seinerzeitige Lage im LSG Bayer. Rhön thematisiert und nachfolgend vom Markt Schondra ein Antrag zur Teilumlegung des Landschaftsschutzgebietes gestellt.

Mit Kreistagsbeschluss vom 11.12.2023 wurde dieser Teilumlegung zugestimmt. Das vom Planvorhaben beanspruchte Teilgebiet wurde aus dem LSG herausgenommen. Als Ersatz wurden folgende Flurnummern der Gemarkung Schönderling als Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“ neu ausgewiesen: 1316 (tw), 1312 (tw), 1315, 1314, 1313 (tw), 1304, 1303, 1306, 1307, 1309/2 (tw), 1309, 1308, 1345, 1344, 1343, 1341, 1332 (tw), 1333, 1334, 1336, 1346, 1346/6, 1346/7, 1346/8, 1302, 1300 (tw).



Webkarte S/W mit Landschaftsschutzgebiet[20]

Das Areal liegt südlich und östlich des Geltungsbereiches 2 (= Ausgleichsfläche A1), und beinhalt mit Feldgehölzstrukturen überstandene Wiesen- und Ackergrundstücke im Flurbereich „Knüttelsberg“ (vgl. Abbildung).

Die neue bzw. angepasste Grenze des LSG verläuft nun vollständig außerhalb des Geltungsbereiches 1 (sh. Ziffer 6.3.5 der Begründung).

4.7 Bundesfachplanung „Fulda-Main-Leitung“

Im Zuge der Energiewende wurde mit dem Netzausbaubeschleunigungsgesetz ein Planungsinstrument geschaffen, das zu einem beschleunigten Ausbau der Übertragungsnetze in Deutschland beitragen soll. Zweck der Planung war die Festlegung eines raumverträglichen Trassenkorridors, in dem die Trasse einer Höchstspannungsleitung zur länder- und grenzüberschreitenden Stromversorgung realisiert werden kann. Die Realisierung ist aus Gründen eines überragenden öffentlichen Interesses erforderlich.

Die vorliegend geplante GE-Fläche des Marktes Schondra lag zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens noch im Vorschlagstrassenkorridor, später in einem Alternativ-Trassenkorridor des Vorhabens Nr. 17 der Anlage des Bundesbedarfsplangesetzes (Höchstspannungsleitung Mecklar – Dipperz – Bergrheinfeld/West, auch Fulda-Main-Leitung genannt). Die Fulda-Main-Leitung soll ab 2031 als 380-kV-Wechselstromleitung die Umspannwerke Mecklar und Dipperz in Hessen mit dem Umspannwerk Bergrheinfeld/West in Bayern verbinden. Die Bundesnetzagentur sowie die TenneT TSO GmbH (als Vorhabenträgerin) wurden zur Konfliktbewältigung an der vorliegenden Bauleitplanung des Marktes Schondra beteiligt.

Den finalen Korridor für den Abschnitt B hat die Bundesnetzagentur im August 2024 verbindlich festgelegt. Mit dieser Festlegung ist die Bundesfachplanung für die Fulda-Main-Leitung abgeschlossen. Der Korridor verläuft in einem Abstand von ca. 10 – 14 km weiter westlich bzw. südwestlich (Gemeindegebiete Zeitlofs und Wartmannsroth), und somit künftig nicht im planungsrelevanten Bereich des von der Bauleitplanung des Marktes Schondra betroffenen Plangebietes „Schildeck III“.

Die Belange der Bundesfachplanung sind damit nicht betroffen.

5 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT/UMWELTPRÜFUNG

[20] Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß Anlage 1, Nr. 18.7 UVPG[21], gilt beim Bau eines Städtebauprojektes, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m², eine Allgemeine Vorprüfungspflicht, sofern dieses im bisherigen Außenbereich oder in sonstigen Gebieten errichtet wird.

Aufgrund der innerhalb des Gewerbegebietes festgesetzten Grundflächenzahl, errechnet sich eine Größe der überbaubaren Grundstücksfläche von voraussichtlich ca. 72.048 m² (90.060 m² x 0,8). Damit ist gemäß Anlage 1, Nr. 18.7.2 UVPG, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles, zur Feststellung der UVP-Pflicht erforderlich.

Die Allgemeine Vorprüfung wird vorliegend durch den Umweltbericht ersetzt.

6 UMWELTBERICHT

6.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Aufgrund eines konkreten Bauvorhabens im Bereich des best. Industrie- und Gewerbeareals im Marktgemeindeteil Schildeck, soll die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schildeck III“ erfolgen. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für die Erschließung und Bebauung eines Gewerbegebietes. Aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen müssen Ausgleichs- und Ersatzflächen bereitgestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich für den Gewerbestandort beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 12,047 ha. Das Vorhaben sieht innerhalb des Bebauungsplanes die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) für die Errichtung einer max. II-geschossigen Produktionshalle bis max. 15 m Höhe vor. Aufgrund des hängigen Geländes sind zur Nutzung Auffüllungen und Abgrabungen zur Terrassierung des Areals vorgesehen. Die sich hierdurch ergebenden Böschungen sollen mit landschaftlichen Heckenstrukturen bepflanzt und eingegrünt werden. Die Zufahrt ist an der Gemeindeverbindungsstraße nach Schondra geplant. Bis auf die Verlegung zusätzlicher Ver- und Entsorgungsleitungen und der Grundstückszufahrt im öffentlichen Bereich, sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.
Für die baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft müssen Ausgleichsflächen erbracht werden. Hierzu sollen extern gelegene Grundstücke im Hoheitsgebiet der Gemeinde Schondra verwendet werden.
Zum Nachweis des Artenschutzes wurde vom Vorhabenträger ein Gutachten beauftragt. Die Ergebnisse wurden bauleitplanerisch gewürdigt und eingearbeitet. Aufgrund der Eingriffe in die Lebensräume der Avifauna, sind konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Herstellung vorgezogener Ausgleichsflächen bzw. Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Die Übernahme der Kosten für die Planung und die Verpflichtung zur Umsetzung des Vorhabens, werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

Art und Umfang der Planung werden vorliegend charakterisiert durch:

[21] Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024

- Eine ca. 90.060 m² große (zweigeteilte) Gewerbegebietsfläche gemäß § 8 BauNVO. Die Planung sieht für die bauliche Entwicklung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vor. Das Grundstück liegt im derzeitigen Außenbereich, zwischen der Autobahn BAB A 7 und der Bundesstraße B 286, westlich der erschlossenen und bebauten Gewerbe- und Industriegebietsflächen bei Schildeck.
- Öffentliche Verkehrsflächen (Neubau 190 m²); Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes ist mittels Errichtung einer Grundstückszufahrt, auf bisherigen Straßennebenflächen der GVSTR. nach Schondra vorgesehen.
- Private Grünflächen zur Randeingrünung sowie als Vermeidungsmaßnahme im Rahmen der Eingriffsregelung (ca. 24.960 m²); Auf den Grünflächen, die sich auf den durch Auf- und Abgrabungen ergebenden Böschungen erstrecken, ist die Anpflanzung drei- bis fünfreihiger Hecken zur Einbindung des Gewerbegebietes in die freie Landschaft vorgesehen. Für unbepflanzte Bereiche ist eine Anspritzbegrünung im Nassansaatverfahren (Regiosaatgut, Sträucher) geplant. Alle hierzu erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen geregelt.
- Private Grünfläche als Vermeidungsmaßnahme im Rahmen der Eingriffsregelung und des besonderen Artenschutzes (ca. 5.265 m²); Umwandlung eines bewirtschafteten Ackers in Extensivwiese sowie Anpflanzung von Hecken und Laubbäumen zur Minimierung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Gehölzpflanzungen bilden zudem den benötigten Ersatzlebensraum für gehölzbrütende Vogelarten (CEF-Maßnahme).
- Drei außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes gelegene Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen für Natur- und Artenschutzbelange (48.535 m²); Umwandlung bzw. Extensivierung bestehender landwirtschaftlicher Flächen, Ergänzung durch Gehölzpflanzung, Grabenrenaturierung und Biotopentwicklungsmaßnahmen; (multifunktional) feldvogelfreundliche Bewirtschaftung als CEF-Maßnahme im Rahmen des besonderen Artenschutzes.

Übersicht der geplanten Realflächen des Geltungsbereiches 1 in ha:

Nettobaufläche GE-Gebiet	ca. 9,006 ha
Verkehrsfläche Zufahrt	ca. 0,019 ha
Private Grünflächen	ca. 3,022 ha
Gesamtfläche Geltungsbereich 1	ca. 12,047 ha

6.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

Die zu beachtenden Fachziele ergeben sich aus den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz, dem Immissionsschutzgesetz, dem Denkmalschutzgesetz, dem Wassergesetz, dem Fernstraßengesetz, aus dem Regionalplan Region Main-Rhön (3) sowie weiteren Fachplanungen, wie dem Flächennutzungsplan des Marktes Schondra.

➢ Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Die Marktgemeinde Schondra mit ihren Gemeindeteilen, liegt gemäß Strukturkarte im „allgemeinen ländlichen Raum“ sowie im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden.

Mit der bedarfsmäßigen Bereitstellung von Gewerbegebietsflächen, trägt der Bebauungsplan den Zielen des LEP Rechnung. Durch die Möglichkeiten einer gewerblichen Nutzung, werden Arbeitsplätze geschaffen und die Wirtschaftskraft der Gemeinde gestärkt. Das Planungsvorhaben steht nicht im Konflikt mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen.

➢ Regionalplan Region Main-Rhön (3)

Für den Markt Schondra steht die Stärkung der örtlichen Funktionen im Vordergrund.

Der Gewerbestandort Schildeck weist eine sehr gute Verkehrsanbindung auf. Die bestehenden Bebauungspläne bieten kein ausreichendes Flächenpotenzial für das vorliegende Vorhaben, sodass eine Weiterentwicklung in den bisherigen Außenbereich erforderlich ist.

➢ Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Schondra stimmt die mit dem Bebauungsplan angestrebte Nutzung des Gebietes nicht mit den Darstellungen überein.

Um dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) zu entsprechen, wurde die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchgeführt. Dieses Verfahren wurde bereits abgeschlossen. Mit Bescheid vom 20.12.2024 wurde die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Schondra vom Landratsamt Bad Kissingen genehmigt. Mit Bekanntmachung vom 07.02.2025 wurde die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

➢ Naturschutz

Die Ausweisung von neuen Baugebieten kann durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt, Bodenstruktur und Nutzung sowie durch Änderungen des Kleinklimas zu nachhaltigen Veränderungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Sie sind daher grundsätzlich als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten.

Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.
In den Fällen, in denen ein Ausgleich nicht möglich ist und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen Vorrang erhalten, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Die Art und den Umfang der erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen, regelt im Rahmen dieser Bebauungsplanung der integrierte Grünordnungsplan. Er trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäß Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG, dieselbe Rechtswirkung wie ein Bebauungsplan.

Für die ehemalige Lage des Geltungsbereiches 1 (GE-Gebiet) im Landschaftsschutzgebiet „Bayer. Rhön“ wurde vom Markt Schondra ein Änderungsantrag auf Teilumlegung gestellt. Für die Flächeninanspruchnahme werden Ersatzflächen für das Landschaftsschutzgebiet durch die Marktgemeinde bereitgestellt. Die Kreisverwaltungsbehörde hat der Teilumlegung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zugestimmt. Die neue Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft nun vollständig außerhalb der geplanten Gewerbefläche.

➢ Artenschutz

In der Planungspraxis sind immer wieder geschützte Arten und Biotope betroffen und die resultierenden artenschutzrechtlichen Aspekte sind in den Bauleitplanverfahren und bei der Genehmigung von Vorhaben zu berücksichtigen. Die Komplexität der Anforderungen hat in den vergangenen Jahren, vor dem Hintergrund der

geltenden europarechtlichen Vorschriften und deren Umsetzung in das nationale Recht, sowie durch die Rechtsprechung deutscher Verwaltungsgerichte und des Europäischen Gerichtshofes, deutlich zugenommen. In der Folge hat sich der Artenschutz als fester Prüfungsbestandteil in der Bauleitplanung, der Zulassung von Vorhaben und der Fachplanung etabliert. Hierbei sind die Anforderungen des Artenschutzes frühzeitig zu beachten, um einen geregelten Verfahrensablauf sicherzustellen und letztlich auch die Realisierbarkeit vor dem Hintergrund der naturschutzfachlichen, wirtschaftlichen und kommunalen Interessen gewährleisten bzw. abschätzen zu können. Ein Artenschutzgutachten wurde von einem hierfür qualifizierten Planungsbüro erstellt. Sich daraus ergebende Festsetzungen zum besonderen Artenschutz, wurden in die Planunterlagen integriert. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

6.3.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, unter teilweiser Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Nutzungen. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ, auf der Basis der für das Gebiet bekannten Daten. Bezüglich der Eingriffs- und Ausgleichsthematik, orientiert sich die vorgenommene Bewertung des Bestands sowie der Neuplanung, an dem vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden. Das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde artenschutzfachlich geprüft, um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustandes im Planungsgebiet wurden herangezogen:

<u>Allgemeine Datengrundlagen</u>
- Flächennutzungsplan des Marktes Schondra
- Denkmalliste
- Amtliche Biotopkartierung (LfU)
- Artenschutzkartierung (LfU)
- Geobasis-/Geofachdaten
- Bebauungspläne „Schildeck“ und „Schildeck II“

Im Vorfeld sowie während der Planung wurden Abstimmungsgespräche und Voruntersuchungen zur allgemeinen Planungssicherheit und zur Grundlagenermittlung angestellt (Scopingtermin, Abstimmung Ausgleichsflächen, …). Diese sind u.a. Grundlage für die Beurteilung der umweltschützenden Belange. Detailerkenntnisse wurden im Rahmen des Scopings sowie einer Ortsbegehung mit Fotodokumentation erlangt. Zudem liegt ein Artenschutzgutachten vor, sodass fundierte Angaben zu den betroffenen Belangen (hier Lebensräume Feld- und Gehölzvogelarten) möglich sind. Relevante weitergehende Informationen, sind aus den Informationen im Rahmen der bisherigen Behördenbeteiligung bekannt.

6.3.2 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, Auswirkungen auf Gesundheit/Wohnumfeld (Lärm und andere Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild)

von Bedeutung. Durch die anthropogene Nutzung des gesamten Gebietes und die vorbeiführenden Verkehrswege, ist die Erholungseignung am Standort jedoch gering. Für den Planungsraum sind erhebliche Vorbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Bereich des großflächigen, seit den 1990er Jahren bestehenden Industrie- und Gewerbeareals, im Verflechtungsbereich zwischen dem Gemeindeteil Schildeck und der Autobahn. Die nächstgelegene Wohnbebauung in Schildeck liegt in einer Entfernung von ca. 500 m. Die Fläche „Schildeck III“ entwickelt sich vom Ortskern weg in Richtung Autobahnauffahrt, sodass durch den räumlichen Abstand keine Verschlechterung des Ausgangszustandes zu erwarten ist.

Zusätzliche Lärmemissionen gegenüber dem Bestand, gehen primär vom zu erwartenden Verkehr durch Mitarbeiter- und Lieferverkehr aus. Gemäß der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde müssen zur Vermeidung von Überschreitungen an den nächsten Immissionsorten, die zulässigen Immissionsrichtwerte für GE-Gebiete um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden. Zusätzlich wird empfohlen im geplanten Gewerbegebiet keine wohnähnlichen Nutzungen zuzulassen, um Konfliktpotenzial zwischen Gewerbe/Industrie und Wohnen zu vermeiden. Der Bebauungsplan reagiert hierauf mit dem Ausschluss von in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen jeglicher Art (z.B. Betriebsleiterwohnung, Kindergarten, Hotel, Campingplatz ….). Zudem erfolgt für die Gewerbegebietsfläche die Festsetzung von Emissionskontingenten für die Tag- und Nachtzeit, welche im Rahmen der betrieblichen Nutzungen nicht überschritten werden dürfen.

Das Plangebiet ist durch die Topographie, den Gehölzbestand und die vorgelagerte Bebauung, nicht weiträumig einsehbar. Der visuellen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die künftigen Baukörper und Böschungseinschnitte, wird durch verbindliche Pflanzgebote für innen- und außenliegend situierte Gehölze begegnet. Im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung, soll sich ein landschaftsoptisch adäquat eingegrüntes Gewerbeareal einstellen.

⇨ **Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist möglich.**

6.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die reale Natur- und Landschaftsausstattung wird im Bestandsplan dokumentiert. Vorbelastungen für die örtliche Flora und Fauna ergeben sich aus der intensiven Nutzung des Grundstückes sowie des gesamten Planraumes.

Auf dem Grundstück finden sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Gehölzbestand ist, bis auf wenige Einzelstrukturen (Obstbäume, Hecken), nur außenliegend vorhanden. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurden fachliche Erhebungen zum Vegetations- und Tierbestand, angestellt.
Dem hierbei festgestellten Lebensraumverlust für Feld- und Heckenvögel (Feldlerche, Goldammer, …) wird durch Festsetzung von Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan begegnet. Über vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wird im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsgebiet, Ersatzlebensraum für die betroffenen Vogelarten geschaffen. Bei der Maßnahmenfestlegung wurde die Untere Naturschutzbehörde beteiligt.

⇨ **Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist möglich.**

6.3.4 Schutzgut Luft und Klima

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind grundsätzlich aufgrund von erfolgter Bebauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

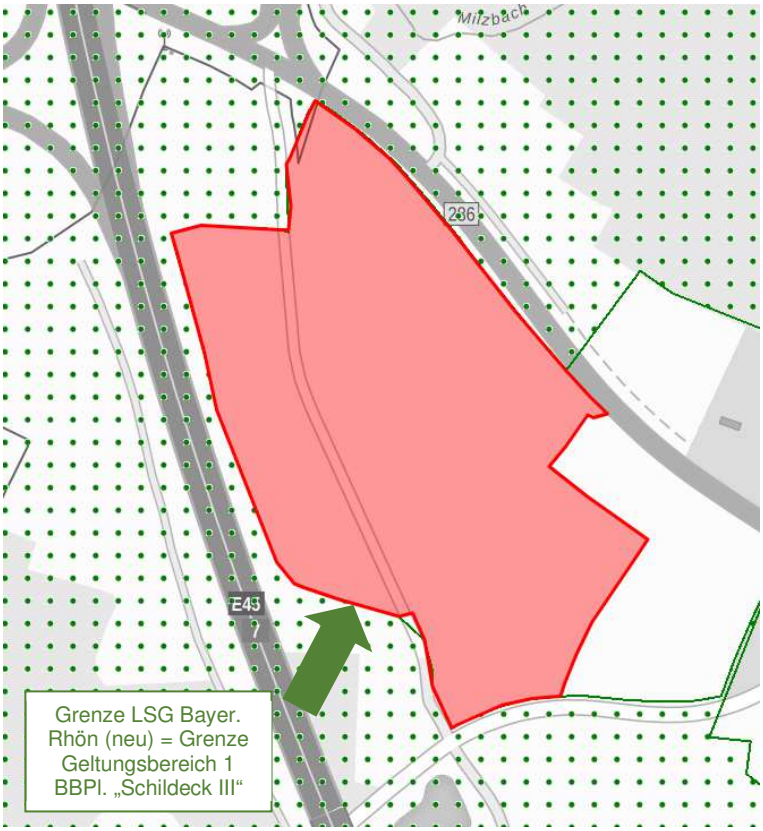
Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus seiner Lage in der Vorrhön. Auch hier sind durch die verkehrlichen und gewerblich orientierten Nutzungen, bereits erhebliche Vorbelastungen für das Schutzgut vorhanden. Positiv wirkt sich der nördlich gelegene Waldbestand aus. Er trägt zur Sauerstoffanreicherung und Staubbindung bei.

Aufgrund der vorherrschenden Windrichtung aus Westen, ist nicht anzunehmen, dass durch die Bebauung und Nutzung des Areals, erhebliche negative Auswirkungen auf das lokale Kleinklima entstehen. Die für den Luftaustausch wirksamen Offenflächen im Bereich des Plangebietes, werden nicht bzw. nur gering beansprucht. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft, über Verkehrs- und Heizabgase hinaus, werden nicht erwartet.

⇨ **Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Klima und Luft ist möglich.**

6.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das gesamte Plangebiet liegt am Rand des Landschaftsschutzgebietes „Bayer. Rhön“ (sh. Abbildung), wofür eine zwischenzeitlich in einem eigenständigen Verfahren erfolgte Teilumlegung verantwortlich zeigt. Für die Teilumlegung wurden in der Gemarkung Schönderling geeignete Acker- und Wiesenflächen zur Verfügung gestellt (vgl. 4.6 der Begründung).
Damit wird für das gewerblich und verkehrlich bereits stark vorbelastete und landwirtschaftlich genutzte Areal „Schildeck III“, ein adäquater Ersatz im sonstigen Gemeindegebiet des Marktes Schondra geschaffen. Den Schutzbelangen wurde somit dem Erfordernis nach entsprochen.



Webkarte S/W mit Landschaftsschutzgebiet[22]

[22] Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet selbst zeigt sich indes durch die derzeitigen Nutzungen visuell stark beeinflusst. Landschaftsoptische Vorbelastungen bilden hierbei die vielbefahrenen Verkehrswege sowie das bestehende Gewerbeareal bei Schildeck. Eine weiträumige Einsicht auf die Planfläche ist nicht vorhanden. Insgesamt besitzt das Gebiet, trotz seiner Lage am Landschaftsschutzgebiet, somit eine eher geringe Wertigkeit im Hinblick auf das wahrnehmbare Orts- und Landschaftsbild.

Die unvermeidbaren visuellen Beeinträchtigungen durch neue Gebäude, werden durch die grünordnerische Planung minimiert. Gleiches gilt für die entstehenden Auftrags- und Abtragsböschungen. Die im Zuge der Grünordnungsplanung festgesetzten Gehölze sorgen für eine landschaftsoptisch wirksame Randeingrünung. Die festgesetzten Baumpflanzgebote für den inneren Grundstücksbereich, kaschieren künftige Gebäudekubaturen und Lagerflächen. Hierüber ist ein geeigneter Ausgleich für die optischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes möglich.

⇨ **Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist möglich.**

6.3.6 Schutzgut Boden

Im Planbereich erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Vorbelastungen in Form von Altlasten/Ablagerungen sind nicht bekannt.

Die ökologischen Funktionen liegen generell in den Filtereigenschaften sowie in der Versickerungsleistung des Bodens.
Die geplante Nutzung führt zu einer Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter bzw. unbebauter Fläche. Im unbebauten Bereich besitzt der Boden eine hohe Durchlässigkeit, damit besteht hier eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung. Folge daraus ist z.B. eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung. Im Rahmen der Bautätigkeit und Nutzung sind Beeinträchtigungen des Bodens durch Verdichtung, Bodenauf- und -abtrag, sowie Schadstoffeintrag durch Baumaschinen möglich.

Um den zu erwartenden Auswirkungen zu begegnen, wurden in den Bebauungsplan und die Begründung, verschiedene Planhinweise zum allgemeinen Boden- und Ressourcenschutz sowie zur Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens aufgenommen.

Auf Grund der Versiegelung des Bodens sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden jedoch unvermeidbar. Infolge der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird dafür Ersatz geschaffen.

⇨ **Insgesamt sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden nicht zu vermeiden.**

6.3.7 Schutzgut Wasser

<u>Oberflächengewässer</u>
Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

<u>Grundwasser</u>
Erkenntnisse über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Jedoch ist aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Bezogen auf den Gebietswasserhaushalt kann die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber der Planung insgesamt als nicht erheblich eingestuft werden.

Mit der Errichtung von zusätzlichen Bauten erfolgt jedoch eine Oberflächenversiegelung, wodurch die Regenwasserversickerung weiter reduziert wird.
Eine Minimierung der Auswirkungen erfolgt allerdings bei Verwendung versickerungsgünstiger Beläge für die Freiflächen, als Beitrag zur Reduktion des erhöhten Abflusses.

⇨ **Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Wasser ist möglich.**

6.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen (z.B. Bau- und Bodendenkmäler oder archäologische Schätze) und deren Nutzbarkeit durch die konkrete Bauleitplanung eingeschränkt werden könnte.

Im Bereich des Vorhabens sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt.
Es kann davon ausgegangen werden, dass infolge der Bauleitplanung keine erheblich negativen Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern entstehen.

⇨ **Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist möglich.**

6.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das ökologische Gleichgewicht.

Die Oberflächenversiegelung beeinflusst in unterschiedlicher Weise die vorhandene landschaftliche Ausstattung. Die vielfältigen Funktionen des Bodens gehen verloren und die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert. Durch die Erschließung bzw. Bebauung des Areals, gehen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Lebensräume der Avivauna verloren.
Zur Kompensation der Eingriffe ist somit eine ausgewogene Handlungsweise, über Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz erforderlich.
Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird dem durch die Anwendung der Eingriffsregelung soweit Rechnung getragen. Sowohl natur- als auch artenschutzrechtliche Belange wurden fachlich und qualifiziert geprüft. Der Bebauungsplan wurde mit hierfür maßgeblichen Festsetzungen ergänzt. Durch die integrierte Grünordnungsplanung wird eine adäquate landschaftsoptische Einbindung des Gebietes gewährleistet.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebietes, sowie angesichts des aktuellen Kenntnisstandes, sind die Umweltfolgen von möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Davon ausgehend, dass innerhalb des Planbereiches die bestehenden Nutzungen weitergeführt werden, ergeben sich für die Fläche kurz- bis mittelfristig keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf den ökologischen Zustand.

6.5 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1a (3) des Baugesetzbuches sind Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden kann. Das Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs

Schutzgut Mensch:
- Innere und äußere Eingrünung des Areals zur raumoptischen Kaschierung der Gebäudekubaturen und den Schutz des örtlich wahrnehmbaren Landschaftsbildes
- Festsetzungen zur Konfliktvermeidung zwischen Gewerbe und Wohnen (Lärmschutz)

Schutzgut Arten- und Lebensräume sowie Orts- und Landschaftsbild:
- Festsetzung artenspezifischer Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen für potenzielle Artvorkommen
- Eingrünung des Gewerbegebietes mit standortgerechten, heimischen Gehölzen
- Bereitstellung von Ersatzflächen für das Landschaftsschutzgebiet „Bayer. Rhön“

Schutzgut Luft und Klima:
- Durchgrünung der Gewerbegebietsfläche zur Unterstützung der Sauerstoffproduktion und Staubbindung
- Empfehlungen zur Dachbegrünung

Schutzgut Wasser:
- Niederschlagsentwässerung durch Versickerung oder Rückhaltung zum Schutz des Vorfluters und zur Unterstützung der Grundwasserbildung
- (Wieder-)Verwendung von gesammeltem Niederschlagswasser im Rahmen der betrieblichen Vorgänge im Gewerbegebiet

Schutzgut Boden:
- Ökologische Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung für die Offenhaltung des Bodens

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Realisierung des Gewerbegebietes beansprucht ausgleichspflichtige Flächen im Sinne von Natur-, Landschafts- und Artenschutz. Der Eingriff wird im Zuge des Verfahrens gemäß der in Bayern einschlägigen Eingriffsreglung im Rahmen der Bauleitplanung ermittelt. Das sich daraus ergebende naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernis wird außerhalb des Eingriffsgrundstückes kompensiert. Die Ermittlung des Eingriffes sowie der Flächennachweis, kann der Ziffer 3 der Begründung entnommen werden.
Für potenzielle Tiervorkommen wurden auf der Grundlage fachlicher Erhebungen, Ersatzflächen im räumlichen Zusammenhang bereitgestellt. Das Artenschutzgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Schildeck III“.

6.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Entwicklung der Gewerbefläche im Anschluss an das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet „Schildeck“, stellt für die Marktgemeinde Schondra einen wichtigen Grundstein im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Weiterentwicklung dar.
Am Standort bieten sich die räumlich-funktionalen Voraussetzungen, um einem Unternehmen die Möglichkeit zur Expansion bzw. Verlagerung seiner Produktionsstätte für Erden zu ermöglichen. Die verkehrliche und ver- bzw. entsorgungstechnische

Erschließung, kann durch verhältnismäßig geringen Aufwand gesichert werden. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Vorhaben werden vom Vorhabenträger übernommen.

In der Gesamtbetrachtung fehlen hinsichtlich Infrastruktur und Lage geeignete Alternativflächen.

6.7 Zusätzliche Angaben

6.7.1 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Ziel des sog. „Monitorings“ ist es, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Aufgrund der vorangegangenen Untersuchungen, sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Den Auswirkungen der Planung wird durch Festsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen begegnet.
Nach der Plandurchführung soll überprüft werden, ob unvorhersehbare oder nachteilige Auswirkungen und Beeinträchtigungen aufgetreten sind.

Zur Überprüfung gehört die Überwachung der Umsetzung der notwendigen natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen.
Als weitere Maßnahme ist im Rahmen der Baueingabeplanung zu überwachen, dass die grünordnerischen Festsetzungen des Grünordnungsplanes beachtet bzw. umgesetzt werden.
Ebenso muss sichergestellt sein, dass eine fachgerechte Entwässerung des Gebietes auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgt.
Bei der Durchführung sämtlicher Maßnahmen, sind die Vorgaben des Bebauungsplanes, einschließlich der Begründung zu beachten. Die Maßnahmen sind im Benehmen mit den zuständigen Fachbehörden umzusetzen. Diese sind dabei rechtzeitig zu informieren und zu beteiligen.

6.7.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Seitens der Marktgemeinde Schondra soll dem Antrag eines Unternehmens zur Errichtung einer Produktionsstätte für Erden, einschließlich Lagerflächen, auf landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich des Gewerbe- und Industriegebietes „Schildeck“ entsprochen werden. Das Vorhaben dient der Schaffung von Arbeitsplätzen und unterstützt die gewerbliche Weiterentwicklung der Marktgemeinde. Die Gemeinde Schondra führt die zur Bebauung und Nutzung der Grundstücke erforderliche Bauleitplanung durch. Hierzu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schildeck III“ sowie die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Für etwa 12,047 ha Gesamtfläche, im derzeitigen Außenbereich zwischen der BAB A 7 und der B 286 gelegen, sollen Festsetzungen für eine Nutzung als Gewerbegebiet, inklusive der zugehörigen Verkehrs- und Grünflächen getroffen werden. Aufgrund besonders betroffener Belange, sind spezifische Regelungen zum Artenschutz erforderlich.

Der bauleitplanerisch bedingte Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen minimiert. Die natur- und artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen werden auf extern gelegenen Grundstücken im sonstigen Gemeindegebiet des Marktes Schondra festgesetzt.
Die für die Bebauungsplanung erforderliche Teilumlegung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Bayer. Rhön“ wurde bereits vollzogen.

Der Umweltbericht zeigt auf, dass durch die Verwirklichung der Planung, vor allem Eingriffe in Form von Bodenversiegelung zu erwarten sind. Der Eingriff wird im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinn kompensiert. Gleiches gilt für die Eingriffe in die Lebensräume von geschützten Vogelarten.

Aufgrund der derzeit vorliegenden Erkenntnisse, und nach Abwägung möglicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter, ist bei einer Verwirklichung der Planung, voraussichtlich nicht mit erheblichen, oder dauerhaft negativen Auswirkungen für die Umwelt zu rechnen.

Anerkannt: Markt Schondra ……
Bernold Martin, 1. Bürgermeister

ANLAGEN BEGRÜNDUNG:
Anlage 1: Bestandsplan, M. 1 / 1000
Anlage 2: Bewertung Eingriff, M. 1 / 1000

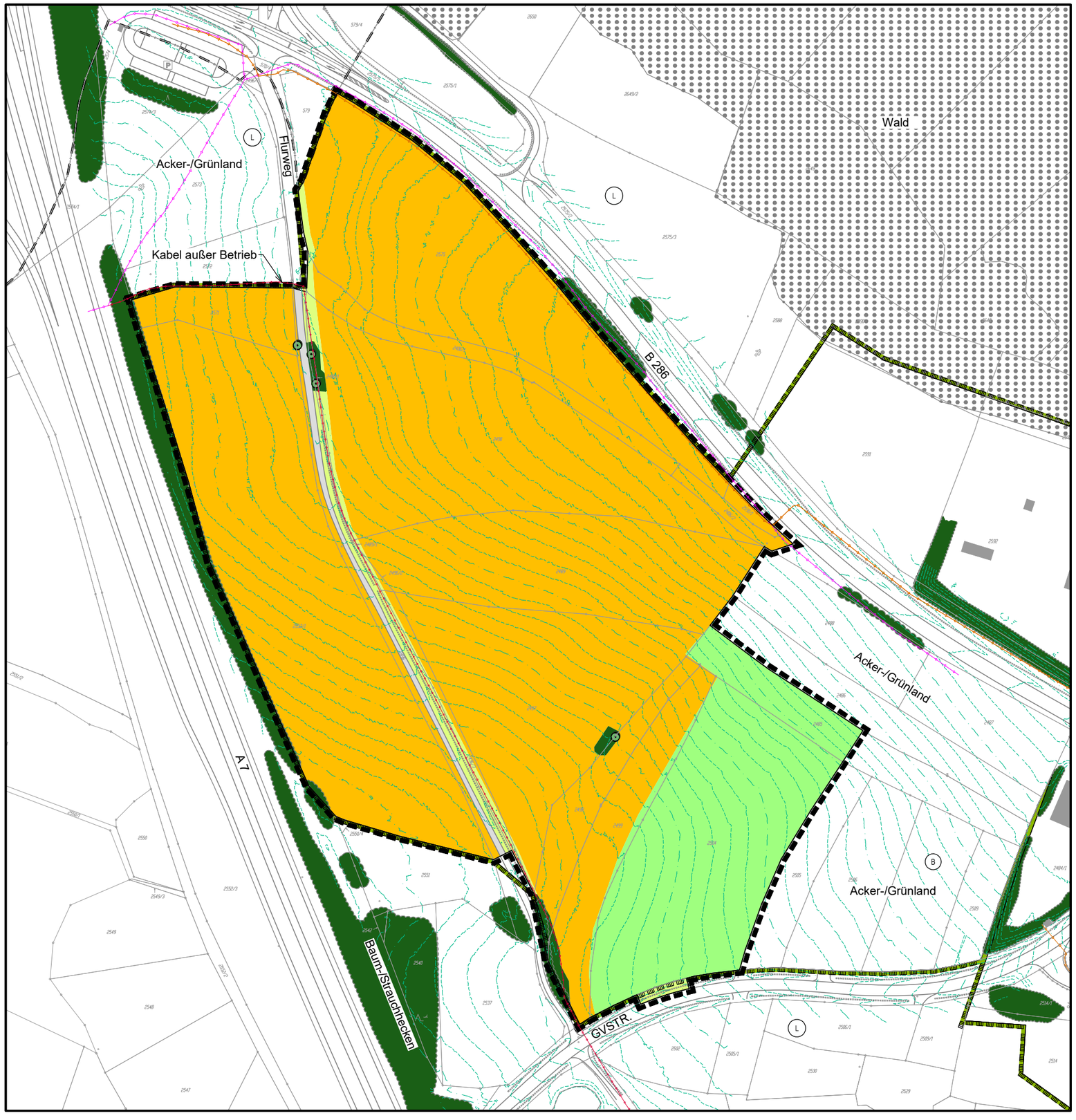
Literaturverzeichnis

- **Bayer. Vermessungsverwaltung,** *Bayernatlas,* 2024
- **Markt Schondra,** *wirksamer Flächennutzungsplan*
- **Markt Schondra,** *Bebauungspläne "Industriegebiet Schildeck"*, 11.12.1990, rechtskräftig seit 22.06.1991 und "*Schildeck II" mit integrierter Grünordnung*, 13.06.1995, rechtskräftig seit 01.07.1995
- **Regionaler Planungsverband Main-Rhön,** *Textteil Regionalplan Region Main-Rhön (3),* 30.01.2024
- **Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie,** *Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP,* 01.06.2023
- **Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr,** *Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung"*, 01/2003 inkl. Fortschreibung 12/2021
- **Biotopwertliste zur Anwendung der Bayer. Kompensationsverordnung,** *BayKompV,* 28.02.2014/31.03.2014
- **Hofmann.Seifert.Partner Architekten Ingenieure (HSP), Jakobsplatz 5, 97638 Mellrichstadt,** *Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP),* für den Bebauungsplan „Schildeck III“
- **Planungsbüro Ledermann, Am Bach 18, 97638 Mellrichstadt,** *Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, inkl.*

Erläuterungen zur Ortsbegehung und Relevanzprüfung sowie Bestandsaufnahme Feldlerche, für den Bebauungsplan „Schildeck III“*,* 07.04.2024 und 27.05.2022

- **Bayer. Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz,** Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, *Handlungsempfehlungen für Kommunen,* September 2020
- **Bundesamt für Naturschutz,** Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen. *Anforderungen an nachhaltige Außenbeleuchtung.* 4. Auflage 2020.
- **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange,** *Stellungnahmen im Verfahren*

Markt Schondra, Bebauungsplan "Schildeck III", GT. Schildeck
Bestandsplan



Einstufung Bestand

Nutzungen - Einstufung gem. Leitfaden

Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung ca. 119.740 m²

- Schotterflächen - ca. 1.170 m² (unterer Wert Liste 1a)
- Straßenbegleitgrün, intensive Pflege - ca. 3.555 m² (oberer Wert Liste 1a)
- Ackerflächen - ca. 97.970 m² (oberer Wert Liste 1a)
- Intensiv genutztes Grünland - ca. 17.695 m² (oberer Wert Liste 1a)

Kategorie II - Gebiete mittlerer Bedeutung ca. 730 m²

- Bauminseln, Feldgehölze, Hecken ca. 730 m² (oberer Wert Liste 1b)

Sonstiges

- Gehölzbestand

Planlegende

- **Geltungsbereich Bebauungsplan - Gesamtfläche real 120.470 m²**
- Grenze Landschaftsschutzgebiet Bayer. Rhön
- Wald
- best. Straßen- und Wegeränder
- best. Versorgungskabel
- Höhenschichtlinien

Bebauungsplan "Schildeck III", GT. Schildeck

Bestandsaufnahme

Auftraggeber
Markt Schondra

Maßstab
1 / 2500

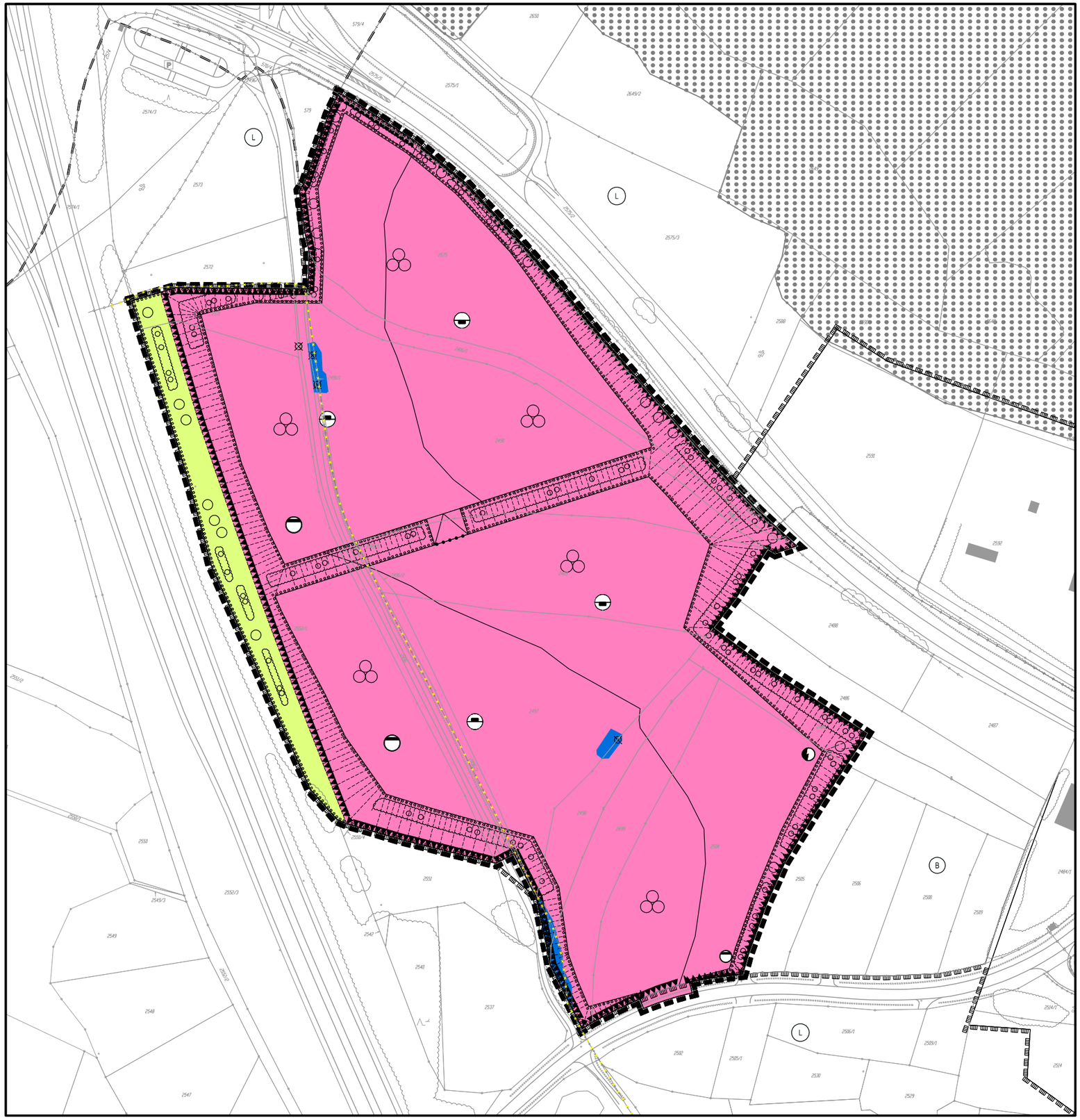
Stand
Oktober 2024

Planfertiger

Bautechnik - Kirchner
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4 • 97714 Oerlenbach
Tel. 09725 / 89480-0
mail@bautechnik-kirchner.de
www.bautechnik-kirchner.de

Anlage 1
Begründung

Markt Schondra, Bebauungsplan "Schildeck III", GT. Schildeck
Bewertung Eingriff



Einstufung Nutzung

Beeinträchtigung - Einstufung gem. Leitfaden

Flächen ohne Eingriff - ca. 5.265 m²
(Randgrünfläche ohne Bebauung oder Auffüllung)

Typ A - hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad - ca. 115.205 m²

Typ A I, mittlerer Wert - ca. 114.475 m²

Typ A II, oberer Wert - ca. 730 m²

Planlegende

Geltungsbereich Bebauungsplan
- Gesamtfläche real 120.470 m²

geplante Auf- und Abtragsböschungen

Aufschüttungen / Abgrabungen

geplanter Standort Trafostation

geplanter Standort Regenrückhaltebecken/Hebeanlage

Baumrodung

Grenze Landschaftsschutzgebiet Bayer. Rhön

Wald

best. Straßen- und Wegeränder

best. Versorgungskabel

Typ A I, Faktorenspanne 0,3 - 0,6
Einstufung gem. Liste 1 a:
intensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün, Schotterweg, Ackerland, intensiv genutztes Grünland
= mittlerer Wert → gewählt 0,4 (gem. Abstimmung mit NatSchBeh.)

Typ A II, Faktorenspanne 0,8 - 1,0
Einstufung gem. Liste 1 b:
Bauminseln, Feldgehölze, Hecken
= oberer Wert → gewählt 1,0

Ermittlung Ausgleichsbedarf:

	Eingriff	Ausgleich
Fläche A I, mittlerer Wert	**114.475 m²** x 0,4 =	**45.790 m²**
Fläche A II, oberer Wert	**730 m²** x 1,0 =	**730 m²**
	115.205 m²	**46.520 m²**

Bebauungsplan "Schildeck III", GT. Schildeck

Eingriffsbewertung

Auftraggeber
Markt Schondra

Maßstab
1 / 2500

Stand
Oktober 2024

Planfertiger

Bautechnik - Kirchner
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4 • 97714 Oerlenbach
mail@bautechnik-kirchner.de
Tel. 09725 / 89493-0
www.bautechnik-kirchner.de

Anlage 2
Begründung