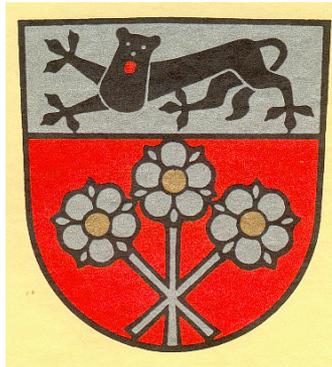


MARKT REICHENBERG

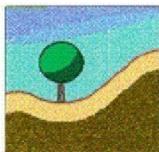
MIT ORTSTEILEN ALBERTSHAUSEN, FUCHSSTADT, LINDFLUR
UND UENGERSHAUSEN



LANDSCHAFTSPLAN

Erläuterungsbericht

THOMAS STRUCHHOLZ
Landschaftsarchitekt
Eremitenmühlstraße 9
97209 Veitshöchheim
Tel.:0931/9500000 Fax:0931/9500090
E-mail: Info@Struchholz.de



Fassung vom 15.11.2003
zuletzt geändert am 08.08.2005

1. AUFGABENSTELLUNG

Der Markt Reichenberg im Landkreis Würzburg, vertreten durch den 1. Bürgermeister Herrn Hügelschäffer, hat das Planungsbüro für Landschaftsgestaltung Th. Struchholz, Veitshöchheim beauftragt, einen Landschaftsplan für den Markt Reichenberg mit seinen Ortsteilen Albertshausen, Fuchsstadt, Lindflur und Uengershausen auszuarbeiten.

Im Rahmen ihrer Planungshoheit trägt die Gemeinde eine hohe Verantwortung für die Sicherung ihrer natürlichen Umwelt. Sie legt mit ihren Entscheidungen wichtige Ziele für die nächsten 10 bis 15 Jahre fest. Die Gemeinde benötigt genaue Informationen über den Zustand ihres Gemeindegebietes, um Eingriffe erkennen und bewerten zu können. Sie braucht eine Grundlage für die Vielzahl von Einzelentscheidungen zur Nutzung von Natur und Landschaft.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Landschaftsplanung als Zielvorgabe für die Flächennutzungsplanung die für die Eingriffsvermeidung und -minimierung entscheidende Ebene. Die Landschaftsplanung ist eine Fachplanung. Sie dient grundsätzlich der Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die entsprechenden Ziele sind im § 1 und § 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) festgelegt. Sie beschäftigen sich prinzipiell mit einer langfristigen und vorausschauenden Sicherung der naturabhängigen Werte einer Landschaft (Umweltvorsorge).

2. LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHE GRUNDLAGEN MIT BEWERTUNG DES ZUSTANDES VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet liegt zum größten Teil in der naturräumlichen Einheit „Ochsenfurter und Gollachgau“ (130). Der Westrand des Plangebietes wird der naturräumlichen Einheit „Marktheidenfelder Platte“ (132) deren Untereinheit „Remlingen-Urspringer Hochfläche“ (132-A) zugeordnet.

2.1 BODEN

Zwischen Main- und Taubertal, im Westen begrenzt von den Waldbereichen des Guttenberger und Irtenberger Waldes, erstreckt sich diese lößbedeckte, äußerst fruchtbare Landschaft des Ochsenfurter und Gollachgaus. Bis auf wenige Waldreste ist die flachwellige Landschaft von großflächigem, intensivem Ackerbau geprägt. Charakteristisch für diesen Naturraum im Süden des Landkreises Würzburg, der 27 % der Landkreisfläche einnimmt, sind mächtige Lößdecken über Schichten des Lettenkohlenkeupers. Die landwirtschaftlich hochwertigen Braunerden auf Löß und die geringe Reliefenergie bedingen die absolute Vorrangnutzung Ackerbau. Die Böden besitzen eine hohe Ertragsfähigkeit und zählen zu den besten Ackerböden Bayerns, der Grünlandanteil ist sehr gering.

Der Westrand des Plangebietes liegt in der Remlingen-Urspringer Hochfläche. Zwischen Abdeckungen mit Löß oder Lehmen des Lettenkohlenkeupers treten Verwitterungsböden des Muschelkalks mit mittlerer Fruchtbarkeit zutage. Während die Erstgenannten, soweit es das Relief zulässt, meist intensiv ackerbaulich genutzt werden, sind muschelkalkgeprägte Böden steiler Hanglagen und nordexponierter Lagen häufig mit Laubwäldern bestockt. Solche Wälder weisen vom kleinen Feldgehölz bis zu großflächigen Waldgebieten wie dem Guttenberger Wald alle Größenkategorien auf.

Nach Aussage des Agrarleitplanes werden 94 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Plangebiet als Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen eingestuft.

Der Hagwald ist gemäß Waldfunktionskarte Landkreis Würzburg (Stand 1996) als Wald mit besonderer Bedeutung für den Bodenschutz ausgewiesen. In den Steillagen schützt der Wald intakte Böden vor Erosionserscheinungen, wie z.B. Bodenabtrag, Bodenrutschungen, Steinschlag. Der Schutz betrifft den eigenen Standort und angrenzende Flächen.

2.2 WASSER

Aufgrund der Lage im Regenschatten der Spessart-Rhön-Schwelle und den damit verbundenen geringen Niederschlägen gehört das Plangebiet zu den trockensten Gebieten Bayerns.

Von den Hochflächen ziehen zahlreiche Gräben und Klingen in die Talbereiche. Sie führen nur nach stärkeren Niederschlägen Wasser. Überwiegend ständig wasserführende Fließgewässer sind der Wiesenbach, der Mühlbach und der Fuchsstadter Bach. Die Bäche fallen jedoch meist in niederschlagsarmen Perioden trocken. Der von Albertshausen über Lindflur nach Norden fließende Mühlbach mündet südlich von Reichenberg in den Wiesenbach, der westlich von Uengershausen kommend nach Norden durch Reichenberg fließt und das Gemeindegebiet in Richtung Heidingsfeld verlässt. Der Fuchsstadter Bach fließt ebenfalls nach Norden zum Maintal hin ab.

An Stillgewässern befinden sich zwei biotopkartierte Weiher östlich von Lindflur. An mehreren Stellen im Plangebiet tritt über den Schichten des Unteren Keuper Wasser in Form kleinerer Quellen und Feuchtstellen aus, z.B. südöstlich von Reichenberg und nördlich von Albertshausen.

Die Fließ- und Stillgewässer sowie die Quell- und Feuchtbereiche sind im Hinblick auf ihre Lebensraumfunktion als sehr wertvoll und sehr empfindlich gegenüber Belastungen und Beeinträchtigungen einzustufen.

Der Guttenberger Wald ist gemäß Waldfunktionskarte Landkreis Würzburg (Stand 1996) als Wald mit besonderer Bedeutung für den Wasserschutz ausgewiesen.

2.3 ARTEN UND BIOTOPE

Die landwirtschaftliche Nutzfläche beträgt ca. 75 % des Gemeindegebietes. Davon werden ca. 94 % intensiv ackerbaulich genutzt. Der Anteil der Waldfläche am Gemeindegebiet liegt bei ca. 17 %.

Naturnahe gebietstypische Lebensraumstrukturen sind bis auf wenige Reste verschwunden. Hecken, Feldgehölze, Streuobstflächen und einige Laubmischwälder bilden den Hauptanteil der wenigen naturnahen Lebensräume. Die Strukturen kommen in Ortsnähe bzw. als gewässerbegleitende Vegetation entlang der Fließgewässer vor oder liegen als Waldinseln in der Landschaft. Zum großen Teil sind sie jedoch sehr kleinflächig und mit eutrophem Unterwuchs ausgebildet. Weiden und Erlensäume entlang der meist begradigten und relativ stark belasteten Bäche und Gräben sind häufig durch Hybridpappelreihen ersetzt oder fehlen völlig.

Wertvollere Trockenstandorte, als trockene Hangwiesen mit Streuobst finden sich im Plangebiet nur am Wiesenbach südlich von Reichenberg. Die übrigen trockenen Wiesen oder Linearstrukturen wie Raine und Wegränder erreichen kaum lokale Bedeutung. Die Gründe hierfür liegen in ihrer Kleinflächigkeit, ihrer Isolation und im hohen Dünger-, Herbizid- und Pestizideintrag in den direkt angrenzenden landwirtschaftlich intensiv genutzten Bereichen.

Größere zusammenhängende Feuchtbereiche sind verschwunden. Kleinflächige Bestände in Mulden oder in Bachnähe sind meist stark ruderalisiert. In den wenigen isoliert in der Feldflur liegenden Laubmischwäldern befinden sich häufig Feuchtstellen mit gefährdeten Tier- und Pflanzenarten (z.B. Feuchtwäldchen nördlich von Albertshausen, Feuchtwaldkomplex südlich von Fuchsstadt).

Der Guttenberger Wald ist das größte Waldgebiet der naturräumlichen Untereinheit Remlingen-Urspringer Hochflächen. Er setzt sich im Stadtgebiet Würzburg fort und ist ein wichtiges Naherholungsgebiet für die Stadtbevölkerung. Der Laubholzanteil ist hoch (Buchen und Eichen, auch Altbestände), entsprechend finden sich typische, landkreisbedeutsame Vogelarten wie Schwarz-, Grau-, Grün- und Mittelspecht, Halsbandschnäpper, Hohltaube sowie die stark gefährdeten Fledermausarten Bechstein- und Fransenfledermaus.

Trotz der insgesamt strukturarmen Landschaftsausprägung des Naturraumes sind auch in der weitläufigen Feldflur einige hochgradig gefährdete Tierarten anzutreffen, die auf weiträumige Ackerlandschaften mit wärmebegünstigtem Klima angewiesen sind oder sich in neuerer Zeit an diesen Lebensraum angepasst haben (z.B. Feldhamster, Grauammer, Rebhuhn und Wachtel).

Als geeignetes Referenzmodell zur derzeitigen realen Vegetation steht die "potentielle natürliche Vegetation" zur Verfügung. Man versteht darunter diejenige Vegetation, die sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ausbilden würde, wenn der Mensch überhaupt nicht mehr eingreifen würde und die Vegetation Zeit fände, sich bis zu ihrem Endzustand (zum dynamischen Gleichgewicht) zu entwickeln.

Auf dem größten Teil der Flächen, vor allem auf den Hochflächen zwischen Maintal und östlichen Ausläufern des Guttenberger Waldes, würde Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald zu finden sein, an der westlichen Gemarkungsgrenze im Bereich des Guttenberger Waldes der Perlgras-Buchenwald. In den Seitentälern würde in der Weichholzaue Silberweiden-Auenwald und in der Hartholzaue Eichen-Ulmen-Auenwald anzutreffen sein. (MÜLLER, J., 1996: Fränkische Landschaft. Grundzüge der Naturgeographie von Unterfranken. Gotha).

2.3.1 Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechts

Folgende Flächen und Objekte sind im Plangebiet durch die Naturschutzgesetzgebung rechtlich geschützt:

FFH-Gebiete (FFH)

Folgendes Gebiet wurde im Juni 2001 mit Berichtigungen September 2001 und Februar 2002 für das Europäische Netz NATURA 2000 gemeldet:

6225-302 „Irtenberger und Guttenberger Wald“

Naturschutzfachliche Bedeutung: Repräsentative, große, laubholzreiche Wälder mit Waldgesellschaften trockener bis feuchter Standorte; für den Naturraum Mainfränkische Platten seltene Moorstandorte; höchste Populationsdichte der Bechsteinfledermaus in Unterfranken

Lebensraumtypen

Code	Bezeichnung	prioritär
6430	Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe	<input type="checkbox"/>
6510	Magere Flachland-Mähwiesen	<input type="checkbox"/>
7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore	<input type="checkbox"/>
9130	Waldmeister-Buchenwald	<input type="checkbox"/>
9150	Mitteuropäischer Orchideen-Kalk-Buchenwald	<input type="checkbox"/>
9160	Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Hainbuchenwald	<input type="checkbox"/>
9170	Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald	<input type="checkbox"/>
91E0	Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i>	<input checked="" type="checkbox"/>

Anhangsarten (Nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Anhang II (*: prioritär)	Anhang IV
<i>Bombina variegata</i>	Gelbbauchunke, Bergunke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Myotis bechsteini</i>	Bechsteinfledermaus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Vogelarten (nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Anhang I	Nachweis/Status
Dendrocopos medius	Mittelspecht	<input checked="" type="checkbox"/>	Brutnachweis
Dryocopus martius	Schwarzspecht	<input checked="" type="checkbox"/>	Brutnachweis
Ficedula albicollis	Halsbandschnäpper	<input checked="" type="checkbox"/>	Brutnachweis

Im Rahmen des Entwurfes einer Gebietskulisse für das Dialogverfahren für NATURA 2000 Bayern – Nachmeldung wurde mit Stand vom 17.05.2004 folgendes Gebiet gemeldet:

Vorläufige Gebietsnummer: 6225-602
„Guttenberger Wald südwestlich Reichenberg“

Größe:

ca. 429 ha, Erweiterung von 6225-302

Kurzcharakteristik:

Ergänzung der bereits gemeldeten großen, laubholzreichen Wälder mit Waldgesellschaften trockener bis feuchter Standorte mit höchsten Populationsdichten der Bechsteinfledermaus in Unterfranken

Begründung:

Repräsentative Wald-Lebensraumtypen und wertvolle Fledermaus-Lebensräume

Lebensraumtypen nach Anhang I

9130 Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)

Tier- und Pflanzenarten nach Anhang II

1308 Mopsfledermaus (Barbastella barbastellus)

1323 Bechsteinfledermaus (Myotis bechsteini)

Das Dialogverfahren zur Nachmeldung von FFH- und Vogelschutzgebieten an die Europäische Kommission wurde am 06.08.2004, 12.00 Uhr beendet. Die bereits bisher der EU-Kommission gemeldeten Gebiete können über die Anwendung „FIN-Web“, die im Dialogverfahren 2004 zur Nachmeldung vorgestellten Gebiete können über den „Bayern Viewer natura 2000“ eingesehen werden.

Naturdenkmale (ND)

ND „Schlossquelle mit Brunnenstube“, Gemarkung Uengershausen

ND „Lutherlinde“ zwischen Pfarrhaus und Kirche der Gemeinde Albertshausen

Besonders geschützte Biotope

Durch den Art. 13d im Bayerischen Naturschutzgesetz sind ökologisch besonders wertvolle Nass- und Feuchtflächen und Mager- und Trockenstandorte gesetzlich geschützt. Gemäß der amtlichen Biotopkartierung sind im Plangebiet folgende Teilflächen der kartierten Biotope ganz oder teilweise durch den Art. 13d gesetzlich geschützt:

Objektnr.: 6225-0068, Teilfläche 11
 Objektnr.: 6225-0073, Teilflächen 2 und 4
 Objektnr.: 6225-0081, Teilfläche 1
 Objektnr.: 6225-0122, Teilflächen 1 und 2
 Objektnr.: 6225-0123, Teilfläche 1
 Objektnr.: 6225-0124, Teilfläche 1
 Objektnr.: 6225-0125, Teilflächen 1 bis 3
 Objektnr.: 6325-0077, Teilfläche 3
 Objektnr.: 6325-0106, Teilflächen 7 und 11
 Objektnr.: 6325-0109, Teilflächen 5 und 11

Eine gesonderte Schutzverordnung ist für die beschriebenen Biotoptypen nicht notwendig. Der Schutzstatus ist aufgrund des Bestandes von geschützten und gefährdeten Pflanzenarten gewährleistet.

2.3.2 Biotopkartierung

Die Biotopkartierung stellt eine Bestandsaufnahme von Flächen mit hoher Wertigkeit für Naturschutz und Landschaftspflege dar. Für die Eigentümer stellt diese Kartierung keine Einschränkung der Nutzung dar. Im Flächennutzungsplan sind alle kartierten Biotope gemäß dem aktuellen Kartierungsstand darzustellen, auch wenn ein kartiertes Biotop ganz oder in Teilflächen nicht mehr vorhanden ist. Die Darstellung der kartierten Biotope im Flächennutzungsplan hat für den Eigentümer des Grundstückes keinerlei Auswirkungen.

Folgende Flächen sind durch die Biotopkartierung des Landkreises Würzburg erfasst (BAYLFU 1999):

Objekt-Nr.	Beschreibung
6225-0032	Streuobstbestand, Feldgehölz, Altgrasbestand
6225-0033	Hecke, Streuobstbestand
6225-0034	Feldgehölz, Streuobstbestand, Gebüsch
6225-0035	Gewässer-Begleitgehölz, Bach
6225-0065	Feldgehölz, Streuobstbestand, Extensivgrünland
6225-0066	Streuobstbestand, Hecke
6225-0067	Hecke, Streuobstbestand
6225-0068	Streuobstbestand, Hecke, Extensivgrünland
6225-0069	Hecke
6225-0070	Altgrasbestand, Hecke, Gebüsch
6225-0071	Hecke, Streuobstbestand
6225-0072	Feldgehölz
6225-0073	Gebüsch, Streuobstbestand, Gewässer-Begleitgehölz, Magerrasen

6225-0074	Gebüsch, Hecke
6225-0075	Hecke, Streuobstbestand
6225-0076	Hecke, Streuobstbestand
6225-0077	Hecke
6225-0078	Gebüsch, Altgrasbestand
6225-0079	Hecke, Streuobstbestand
6225-0080	Hecke
6225-0081	Feldgehölz, Bach, Quelle
6225-0082	Hecke, Gebüsch, Altgrasbestand
6225-0083	Hecke
6225-0084	Hecke
6225-0085	Hecke, Streuobstbestand
6225-0086	Hecke
6225-0087	Hecke
6225-0088	Hecke
6225-0089	Feuchtwald
6225-0090	Hecke
6225-0091	Gebüsch, Feldgehölz, Gewässer-Begleitgehölz, Wasserfläche
6225-0092	Hecke
6225-0093	Hecke
6225-0094	Hecke
6225-0095	Hecke
6225-0117	Streuobstbestand, Hecke
6225-0118	Streuobstbestand, Hecke
6225-0119	Streuobstbestand, Hecke
6225-0120	Streuobstbestand, Hecke
6225-0121	Streuobstbestand
6225-0122	Streuobstbestand, Gewässer-Begleitgehölz, Hochstaudenflur, Röhricht
6225-0123	Röhricht
6225-0124	Extensivgrünland, Feucht-/ Nassgrünland
6225-0125	Feucht-/ Nassgrünland, Großseggenried, Röhricht, Hochstaudenflur
6225-0126	Streuobstbestand
6325-0073	Feldgehölz, Hecke
6325-0074	Feldgehölz, Wald
6325-0075	Laubwald
6325-0076	Wald
6325-0077	Hecke, Saum
6325-0078	Feldgehölz, Hecke
6325-0079	Streuobstbestand, Hecke
6325-0106	Hecke, Streuobstbestand, Altgrasbestand, Hochstaudenflur
6325-0107	Streuobstbestand, Hecke
6325-0108	Hecke
6325-0109	Feldgehölz, Gewässer-Begleitgehölz, Feucht-/ Nassgrünland
6325-0110	Streuobstbestand
6325-0111	Hecke

Nach der aktuellen Biotopkartierung sind im Markt Reichenberg insgesamt 257 Einzelbiotope kartiert.

2.3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Gemäß den Daten des Arten- und Biotopschutzprogrammes des Landkreises Würzburg (Stand März 1999) sind im Plangebiet folgende Biotope und Artnachweise von regionaler bis landesweiter Bedeutung:

Gemarkung Albertshausen

Objekt-Nr. 6325 B74.01: Feuchtwald nördlich Albertshausen

regional bedeutsamer Lebensraum;
Waldgesellschaft feuchter/nasser Standorte, quellig;
Artnachweis A169: Märzenbecher (*Leucojum vernum*)

Objekt-Nr. 6225 A343: Feuchtgebiet nördlich Albertshausen

regional bedeutsamer Lebensraum;
Naßwiese, artenreiches Feuchtgrünland, feuchte Staudenflur, Großseggenried, Röhrichtbestand außerhalb der Verlandungszone, Graben mit Begleitvegetation;
Artnachweis A343: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) aus dem Jahr 1997 (RLD2, FFH);
Entwicklungsfläche entlang des Bachlaufes;
zugeordnete Biotope: B90, B122.

Objekt-Nr. 6225 B89: Feuchtes Wäldchen und angrenzende Feuchtfleichen nordwestlich Albertshausen

regional bedeutsamer Lebensraum;
Waldgesellschaft feuchter/nasser Standorte, feuchte Staudenflur, Großseggenried, Röhrichtbestand außerhalb der Verlandungszone, sonstiges Kleingewässer;
Artnachweis: Grasfrosch (*Rana temporaria*) aus dem Jahr 1983, keine neuen Daten;
zugeordnete Biotope und Artnachweise: B123, A100.

Objekt-Nr. 6325 A116: Ackerflächen südlich Albertshausen

überregional bis landesweit bedeutsamer Artnachweis:
Hamster (*Cricetus cricetus*) aus dem Jahr 1989.

Objekt-Nr. 6325 A149: Ehemaliger Bierkeller in Albertshausen

landkreisbedeutsamer Artnachweis:
Fledermaus-Winterquartier mit Braunem Langohr (*Plecotus auritus*), 1 Exemplar im Winterquartier 1986/87.

Objekt-Nr. 6325 A216: Feuchtwiese und Graben nördlich Albertshausen

regional bedeutsamer Lebensraum;
feuchte Staudenflur, Großseggenried, Röhrichtbestand außerhalb der Verlandungszone, Graben mit Begleitvegetation;
Artnachweis A216: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) aus dem Jahr 1997; Langflügelige Schwertschrecke (*Conocephalus discolor*).

Gemarkung Fuchsstadt

Objekt-Nr. 6225 B76: Auwaldartige Bestände bei Fuchsstadt

regional bedeutsamer Lebensraum;

Waldgesellschaft feuchter/nasser Standorte, sonstiges Kleingewässer, Bach mit Begleitvegetation;

Artnachweis: Grasfrosch (*Rana temporaria*) aus dem Jahr 1999;

Springfrosch (*Rana dalmatina*) aus den Jahren 1987, 1994 und 1998 (Laich, Larven).

Objekt-Nr. 6225 A387: Ackerflächen nördlich Fuchsstadt

überregional bis landesweit bedeutsamer Artnachweis:

Rebhuhn (*Perdix perdix*), Wachtel (*Coturnix coturnix*),

Grauwammer (*Miliaria calandra*): 1 Brutpaar im Jahr 1997.

Objekt-Nr. 6225 A235: Ackerflächen nördlich Fuchsstadt:

überregional bis landesweit bedeutsamer Artnachweis:

Hamster (*Cricetus cricetus*) aus dem Jahr 1989.

Objekt-Nr. 6325 A114: Ackerflächen südwestlich von Fuchsstadt

überregional bis landesweit bedeutsamer Artnachweis:

Hamster (*Cricetus cricetus*) aus dem Jahr 1989.

Objekt-Nr. 6325 A237: Ackerflächen südlich Fuchsstadt

landkreisbedeutsamer Artnachweis:

Kiebitz (*Vanellus vanellus*): 1 Brutpaar im Jahr 1996

Objekt-Nr. 6325 A113: Ackerflächen südlich Fuchsstadt

überregional bis landesweit bedeutsamer Artnachweis:

Hamster (*Cricetus cricetus*) aus dem Jahr 1989.

Gemarkung Reichenberg

Objekt-Nr. 6225 B73: Hangbereich südlich Reichenberg

Regional bedeutsamer Lebensraum mit trockener Altgras- und Ruderalflur, Hecke, Feldgehölz, Kalkmagerrasen, Felsvegetation, Schuttflur; sehr strukturreich, stark verbuschend; u.a. mit der Orchideenart Helmknabenkraut (*Orchis militaris*);

u.a. Wendehals (*Jynx torquilla*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*) als Brutvögel;

Teilflächen 2 und 4 des kartierten Biotopes mit der Objektnummer 6225-0073

geschützt gemäß Art. 13d BayNatSchG;

zugeordnete Biotope und Artnachweise: B32, B120, A108, A344, A385.

Objekt-Nr. 6225 A86: Ehemaliger Bierkeller im Wald bei Reichenberger Schloss

Überregional bis landesweit bedeutsamer Artnachweis;

Fledermaus-Winterquartier für Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*); in den Jahren 1986-1994

jeweils mehrere Tiere im Winterquartier.

Gemarkung Uengershausen

Objekt-Nr. 6225 A263: Kästen im Guttenberger Wald
überregional bis landesweit bedeutsamer Artnachweis im Wald:
Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*) im Jahr 1988

Objekt-Nr. 6225 A236: Ackerflächen nordwestlich Uengershausen
überregional bis landesweit bedeutsamer Artnachweis:
Hamster (*Cricetus cricetus*) aus dem Jahr 1989.

Objekt-Nr. 6225 A381: Buchenhochwald im Guttenberger Wald
landkreisbedeutsamer Artnachweis:
Habicht (*Accipiter gentilis*): 1 Brutpaar im Jahr 1997.

2.4 KLIMA

Die Mainfränkischen Platten gelten mit mittleren Niederschlägen von 550 bis 600 mm pro Jahr als Trockengebiet und fallen mit einem Durchschnittswert von 15 – 16 °C in der Vegetationsperiode von Mai - Juli als Wärmeinsel auf. Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur beträgt für das Plangebiet 8,5 – 9,0 °C.

Die Hauptwinde kommen aus westlicher Richtung. Die Täler dienen dem Wind als Frischluftschneisen. Die lokalklimatische Situation der Siedlungsgebiete wird wesentlich von der umgebenden Flächennutzung beeinflusst. Bereiche mit Siedlungsklima zeichnen sich gegenüber dem umgebenden Land durch erhöhte Temperaturen (im Jahresmittel zwischen 0,5 und 1,5 °C), durch eine verringerte relative Luftfeuchtigkeit, durch eine Veränderung und Abschwächung der Windgeschwindigkeit bei erhöhten Turbulenzen, durch einen erhöhten Anteil von Luftbeimengungen (Gase, Stäube) und durch eine verminderte Einstrahlung und Ausstrahlung aus. Die Faktoren des Siedlungsklimas wirken negativ auf das Wohlbefinden des Menschen, insbesondere da sie sich häufig gegenseitig verstärken. Dem Guttenberger Wald kommt aufgrund der hohen lufthygienischen Ausgleichsfunktion als Waldfläche mit Immissionsschutzfunktion eine besondere Bedeutung zu.

Der Guttenberger Wald und die Auwaldflächen südlich Fuchsstadt sind gemäß Waldfunktionskarte Landkreis Würzburg (Stand 1996) als Wald mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz ausgewiesen. Der Guttenberger Wald und der Hagwald sind als Bannwald mit hoher Bedeutung für das Klima und die Luftreinigung ausgewiesen.

2.5 LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Der Altort Reichenberg liegt auf einer Höhe von ca. 230 m ü. NN, die Ortskerne von Albertshausen auf einer Höhe von ca. 301 m ü. NN, von Fuchsstadt auf einer Höhe von ca. 279 m ü. NN, von Lindflur auf einer Höhe von ca. 272 m ü. NN und von Uengershausen auf einer Höhe von ca. 298 m ü. NN.

Die höchste Erhebung im Plangebiet liegt mit ca. 372 m ü. NN im Zobelholz im Guttenberger Wald an der westlichen Gemarkungsgrenze, der tiefste Punkt im Reichenberger Grund mit ca. 215 m ü. NN an der nördlichen Gemarkungsgrenze.

Das Relief des Plangebietes ist durch die sanft gewellten Gäuflächen mit den diese durchziehenden Bachtälern geprägt.

Die Flächennutzung des Marktes Reichenberg ist weitgehend durch intensive landwirtschaftliche Ackernutzung geprägt. Die Hanglagen der Bachtäler sind teilweise strukturreich gegliedert durch Streuobstwiesen, Grünland und Gehölze. An den Siedlungsändern der Ortsteile sind häufig ausgedehnte Streuobstgürtel und Gartenflächen zu finden.

Der Westrand des Plangebietes ist durch die großflächigen Waldgebiete des Guttenberger Waldes geprägt.

Im Gemeindegebiet des Marktes Reichenberg wurden bereits mehrere Verfahren der Flurneuordnung durchgeführt. Die Verfahren zur ländlichen Entwicklung wurden in den Ortsteilen Albertshausen, Fuchsstadt und Uengershausen zwischen 1982 und 1998 abgeschlossen. Das Verfahren Lindflur ist noch nicht rechtlich abgeschlossen, der neue Rechtszustand ist jedoch bereits im Jahr 1990 eingetreten.

Für die Erholungseignung sind im Plangebiet vor allem die Sportflächen und Spielplätze sowie die ortsnahen Wander- und Spazierwege von Bedeutung.

Die weitgehend intensiv genutzte Flur zeichnet sich durch ein gut ausgebautes Wirtschaftswegenetz aus, das teilweise auch als Radwegeverbindung fungiert. Durch den Zweckverband Erholungs- und Wandergebiet Würzburg wurden Reichenberg und seine Ortsteile in das Routenverzeichnis der Radwanderkarte aufgenommen.

Von besonderer Bedeutung für die Erholungsfunktion sind die Waldgebiete Guttenberger Wald und Hagwald sowie deren Übergangsbereiche zur freien Landschaft.

Der Guttenberger Wald und die Auwaldflächen südlich Fuchsstadt sind gemäß Waldfunktionskarte Landkreis Würzburg (Stand 1996) als Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild ausgewiesen.

Der Guttenberger Wald und der Hagwald sind als Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung der Intensitätsstufe II (teilweise Intensitätsstufe I im Guttenberger Wald entlang der Kreisstraße WÜ 29) ausgewiesen.

3. ZIELE

3.1 LEITBILD

Die Zielstellung für das Plangebiet soll die anzustrebende naturraumtypische, kulturbedingte Eigenart, Charakteristik, Identität und Schönheit von Natur und Landschaft des unbesiedelten und besiedelten Raumes unter Einbeziehung der durchgeführten Erfassung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie deren potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten beschreiben. Die Schwerpunkte liegen in der Sicherung und Entwicklung von Naturhaushalt und Landschaftsbild, im Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzungsformen, in einer umweltverträglichen Siedlungsentwicklung und in einer naturbezogenen Erholung.

Weite Bereiche des Plangebietes werden ackerbaulich genutzt. Zur Sicherung einer überlebensfähigen Landwirtschaft bestehen große zusammenhängende Bewirtschaftungsflächen. Trotz der intensiven Nutzung des Plangebietes als Siedlungsgebiet, Verkehrsachse und landwirtschaftliche Produktionsfläche weist es noch einen nicht unerheblichen Anteil von gefährdeten und schützenswerten Lebensraumtypen auf. Diese Landschaftselemente sind zur Sicherung der Qualität des Landschaftsraumes und seiner Ausstattung mit erholungswirksamen und naturnahen Strukturen zu erhalten und zu entwickeln.

Aus der Sicht der Landschaftsplanung werden für das Plangebiet folgende übergeordnete Ziele formuliert:

Landwirtschaft

Zielstellung ist die Sicherung einer überlebensfähigen Landwirtschaft (Weinbau, Ackerbau) mit ressourcenschonender Bewirtschaftung. Zum Schutz von Boden, Grundwasser und Oberflächengewässern sind in Teilbereichen, auf denen infolge standörtlicher Bedingungen eine ordnungsgemäße Landwirtschaft erschwert oder eingeschränkt wird (z.B. im engeren Überflutungsbereich der Fließgewässer), extensive Nutzungen (z.B. Dauergrünland mit Verzicht auf Düngung und z.B. Mahd ab 15.06.) notwendig.

Die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen ist dahingehend zu entwickeln, dass zum einen die natürliche Bodenfruchtbarkeit durch Bodenschutz erhalten bleibt und Schäden, insbesondere durch Bodenerosion und Schadstoffeinträge, vermieden werden. Die Landwirtschaft soll den Boden als Hauptproduktionsmittel und Grundlage der landwirtschaftlichen Tätigkeit durch umweltverträgliche Bewirtschaftung erhalten und schützen sowie die ökologischen Funktionen in den ländlichen Räumen verbessern.

In intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebieten sind naturnahe Flächen wie Hecken, Feldgehölze und Raine zu erhalten und soweit als möglich zu ergänzen. Durch Anlegen und Wiederherstellen standorttypischer kleinräumiger Strukturelemente, wie Hecken, Raine, Terrassenkanten, Erosionsschutzstreifen und anderen Elementen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen soll eine weitere Bereicherung und Gliederung der Landschaft und damit eine Aufwertung ihres Landschaftsbildes und ihrer Attraktivität als Naherholungslandschaft erreicht werden.

Ortsentwicklung

Die Siedlungsbereiche sollen als Bestandteil der Kulturlandschaft und als Lebens- und Arbeitsumfeld der Menschen entsprechend ihrer gewachsenen Struktur und Gestalt saniert, erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden. Landschaftsstrukturen und Grünbestände in Siedlungen sollen erhalten und zu einem System von Grünzügen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden (Verbesserung des Siedlungsklimas und der Wohnqualität, Möglichkeit für Erholungs- und Freizeitnutzungen).

Die Zielstellung der Siedlungsentwicklung beinhaltet vor allem eine bedarfsorientierte Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen. Es sollten auch die Möglichkeiten einer Nachverdichtung in bestehenden Siedlungsgebieten ausgeschöpft werden, um einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken.

Durch eine ausreichend bemessene Durchgrünung der vorgesehenen Bebauung sind funktionale Austauschbeziehungen zwischen naturnahen Lebensräumen im Sinne der Zielstellungen des Biotopverbundes sicherzustellen.

An den Ortsrändern sind insbesondere Streuobstbestände als landschaftstypische Nutzungsformen und als Lebensraum für gefährdete Arten durch Pflege- und Verjüngungsmaßnahmen zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Waldgebiete

Diese langfristige Zielstellung beinhaltet den Umbau von Nadelwald in Laub- und Mischwald. Die Baumartenwahl soll sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren, ein bemessener Anteil von Gastbaumarten kann jedoch durchaus sinnvoll sein. Auf die Erhaltung und Entwicklung artenreicher, gestufter Waldränder soll hingewirkt werden.

Biotopverbund

Zur Entwicklung von Biotopverbundsystemen sollen das Standortpotential in den Naturräumen gesichert, die Regeneration zu naturnahen Lebensräumen gefördert und Standorte für neue Lebensräume bereitgestellt werden. Ziel ist die Sicherstellung und Optimierung der funktionalen Austauschbeziehungen zwischen naturnahen Lebensräumen, z.B. durch Anlage von Trittsteinbiotopen in ausgedehnten Ackerflächen und Ausweisung von Grünschnitten in Siedlungsräumen.

Das Grundgerüst für den Aufbau eines Verbundsystems von extensiv genutzten Lebensräumen bilden Bereiche mit hoher Bedeutung für Natur und Landschaft im Plangebiet wie z.B. Fließgewässer und ihre Talräume sowie strukturreiche Hangbereiche, die vielfältige Funktionen im Naturhaushalt (z.B. als unersetzlicher Lebensraum für eine spezialisierte Fauna und Flora, landschaftsprägende Elemente, Erholungs- und Naturerlebnisbereiche und Regulatoren für das Lokalklima) erfüllen. Im Rahmen dieser Zielstellung sollen die funktionalen Leistungen der Fließgewässer im Plangebiet erhalten und verbessert werden.

Die extensiv genutzten Lebensräume (z.B. Streuobstwiesen, Feuchtgrünland) und landschaftsprägende Strukturen wie z.B. Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu entwickeln. Eine Strukturaneicherung des Landschaftsbildes zur Erhöhung der Erholungseignung in großflächig landwirtschaftlich genutzten Teilbereichen ist durch die Anlage von gliedernden Landschaftselementen wie Hecken, Wege- und Ackerrandstreifen, Baumreihen und Einzelbäumen langfristig anzustreben.

Landschaftsbild und Erholung

Im Markt Reichenberg soll sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für auswärtige Erholungssuchende die Landschaftsbildqualität und die Erholungseignung verbessert werden.

Die Zielstellung liegt in der Bewahrung und Entwicklung des dörflichen Charakters der Ortsteile sowie in der weiteren nachhaltigen Verbesserung der Lebensbedingungen der Einwohner durch den Erhalt und die Verbesserung von erholungswirksamen Freiflächen (z.B. Entwicklung der Freiräume am Ortsrand im Übergangsbereich zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen).

3.2 ZIELSTELLUNGEN DES ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMMES DES LANDKREISES WÜRZBURG

Für das Plangebiet zutreffend sind im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Würzburg (Stand März 1999) folgende Zielstellungen formuliert:

Übergeordnete Ziele und Maßnahmen

- Verstärkte Förderung einer umweltverträglichen und ressourcenschonenden Landwirtschaft, Aufbau eines Biotopverbundsystems in den Feldfluren (mit Retentionsfunktion), ausgehend von strukturreichen Teilbereichen
- Wiederherstellung der Bäche und ihrer Auen als komplexe Lebensräume und als biologisch funktionsfähige Vernetzungsstrukturen
- Erhalt und ökologische Optimierung der Laubwälder, Erhöhung des Waldanteils (Laubmischwald) im Zuge des Aufbaus eines Biotopverbundsystems

Ziele für das Schwerpunktgebiet des Naturschutzes: Guttenberger Wald (Schwerpunktgebiet E)

- Erhalt und ökologische Optimierung eines großflächigen Waldgebietes mit überregional bedeutsamen Artvorkommen
- Erhalt und Förderung von Gewässern und Feuchtwiesenarealen mit seltenen Arten
- Ökologisch orientierte Optimierung sämtlicher Quellen (soweit möglich auch gefasster) und Quellbachbereiche im Guttenberger Wald
- Erhalt und ggf. Neuschaffung von Tümpeln und anderen Kleingewässern als Entwicklungsgewässer für den Springfrosch und die Gelbbauchunke
- Durchführung einer naturnahen Waldbewirtschaftung, u. a. mit folgenden Zielen:
 - Sicherung bzw. Erhöhung des Altholzanteils, z. B. durch Belassen von Altholzinseln (Mindestgröße 1 ha) zumindest solange, bis in der Umgebung entsprechende Altbestände nachgewachsen sind; Zielarten sind u. a. Spechte, Hohltaube, Waldfledermäuse wie Bechstein- und Fransenfledermaus
 - Erhöhung des Totholzanteils auf mindestens 5 - 10 fm/ha
 - Erhalt von Höhlenbäumen in ausreichendem Umfang (v. a. als Quartierangebot für Waldfledermäuse, bevorzugt in warmen Waldrandlagen)
 - Verjüngung von nadelholzdominierten Waldbeständen auf standortgerechte Laubmischwälder unter Förderung seltener Nebenbaumarten (z. B. Speierling, Elsbeere)
 - Herausnahme ausgewählter Waldbestände auf Sonderstandorten (z. B. an flachgründigen oder staunassen Standorten, Hangwälder) aus der
- Förderung blütenreicher Saumgesellschaften an den Waldinnen- und -außenrändern

Ziele und Maßnahmen außerhalb von Schwerpunktgebieten

- Sicherung der Hamstervorkommen
- Erhalt der Schleiereulenbrutplätze und Fledermausquartiere in den Siedlungsbereichen
- Wiederherstellung der stark beeinträchtigten Bäche und ihrer Auen als Lebensraum für typische Fließgewässerorganismen und als lokale (Feucht-) Biotopverbundachsen durch Verbesserung der Abwasserreinigung, ökologischen Ausbau der begradigten und eingetieften Bachabschnitte, Einrichtung von abschnittsweise bepflanzten Uferrandstreifen (5 - 10 m Breite), streifenweise Ausdehnung zu auwaldartigen Beständen bei geeignetem Umfeld, Grünlandnutzung im Auebereich, Anlage von Feuchtwiesen, Hochstaudenfluren, Röhrichten und Kleingewässern
- Erhalt der Laubmischwälder unter Sicherung eines hohen Altholzanteiles (v. a. Eiche) und Optimierung der eingestreuten Feuchtbereiche (Wiedervernässung, Erhalt oder Neuanlage von Kleingewässern als Amphibienlaichplätze, Förderung der standortheimischen Bestockung
- Ökologische Aufwertung der isoliert liegenden Feuchtwäldchen durch Regeneration der Quellbereiche, Förderung einer naturnahen Bestockung und Minimierung von Nähr- und Schadstoffeinträgen aus der umgebenden Feldflur durch Einrichtung breiter Pufferzonen.
- Erhöhung der Strukturvielfalt in den ausgeräumten Landschaftsteilen; Ziel soll ein Netz von Strukturen mit Abständen von 200 – 300 m und einem Flächenanteil von mindestens 5 % sein; als Strukturen kommen insbesondere in Frage:
 - Hecken, Feldgehölze und kleinere Laubmischwälder
 - Alleen und Baumgruppen an Straßen und Wegen
 - Streuobstwiesen in Siedlungsnähe und in stärker geneigtem Gelände

In den Zielkarten des Arten- und Biotopschutzprogrammes sind für das Plangebiet folgende Zielstellungen formuliert:

Ziele Gewässer

- Erhalt und Optimierung regional bedeutsamer Gewässer:
 - Objekt 6225 B91.02: „Am großen See“, Gemarkung Lindflur
 - Objekt 6325 B76: Auwaldbestand, Gemarkung Fuchsstadt
 - Objekt 6325 B89: Feuchtwald, Gemarkung Albertshausen
 - Objekt 6325 A216: Feuchtwiese, Gemarkung Albertshausen
- Erhalt von Hochstauden- und Gehölzsäumen an Gräben; ausgehend von diesen Beständen Anlage von Pufferstreifen und Renaturierung der ausgebauten Gewässer:
 - Objekt 6225 B125: Graben Flurlage „Sauäcker“, Gemarkung Fuchsstadt
 - Objekt 6325 A343: Feuchtgebiet, Gemarkung Albertshausen
 - Objekt 6225 B35: Wiesenbach, Gemarkung Reichenberg
- Durchführung von Artenhilfsmaßnahmen für den Springfrosch an den bekannten Vorkommen (u.a. Sicherung, ggf. Neuanlage von Laichgewässern, Optimierung des Umfeldes, Absicherung von Laichwanderungen):
 - Objekt 6325 B76: Auwaldbestand, Gemarkung Fuchsstadt

Ziele Feuchtgebiete

- Erhalt und Optimierung regional bedeutsamer Feuchtgebiete:
 - Objekt 6325 B76: Auwaldbestand, Gemarkung Fuchsstadt
 - Objekt 6325 B89: Feuchtwald, Gemarkung Albertshausen
 - Objekt 6325 A216: Feuchtwiese, Gemarkung Albertshausen
 - Objekt 6325 A343: Feuchtgebiet, Gemarkung Albertshausen
 - Objekt 6325 B74.01: Feuchtwald, Gemarkung Albertshausen

- Erhalt und Optimierung lokal bedeutsamer Feuchtgebiete:
 - Objekt 6225 B124: Feuchtwiese, Gemarkung Albertshausen
 - Objekt 6325 B109.11: Feuchtwiese, Gemarkung Fuchsstadt
 - Objekt 6125 B125.01: Feuchtwiese, Gemarkung Fuchsstadt
 - Objekt 6325 B94: Graben, Gemarkung Fuchsstadt
 - Objekt 6225 B91.02: „Am großen See“, Gemarkung Lindflur
 - Objekt 6225 B91.03: „Am kleinen See“, Gemarkung Lindflur
 - Objekt 6225 B81: Erlengehölz, Gemarkung Lindflur

- Erhalt und Optimierung der Feuchtwaldstandorte im Landkreis (Erhalt bzw. Wiederherstellung des typischen Wasserhaushaltes, Förderung der standortheimischen Bestockung, ggf. Wiederausdehnung der Bestände bei geeignetem Umfeld):
 - Objekt 6325 B76: Auwaldbestand, Gemarkung Fuchsstadt
 - Objekt 6325 B89: Feuchtwald, Gemarkung Albertshausen
 - Objekt 6325 B74.01: Feuchtwald, Gemarkung Albertshausen
 - Objekt 6225 B91.02: „Am großen See“, Gemarkung Lindflur
 - Objekt 6225 B91.03: „Am kleinen See“, Gemarkung Lindflur
 - Objekt 6225 B81: Erlengehölz, Gemarkung Lindflur

Ziele Mager- und Trockenstandorte

- Erhalt und Optimierung regional bedeutsamer Mager- und Trockenstandorte:
 - Objekt 6225 B73: Auwaldbestand, Gemarkung Reichenberg

- Erhalt und Optimierung lokal bedeutsamer Mager- und Trockenstandorte:
 - Objekt 6225 B82.02: Altgrasbestand, Gemarkung Lindflur
 - Objekt 6225 B78: Altgrasbestand, Gemarkung Reichenberg
 - Objekt 6225 B68.11: Streuobstbestand, Gemarkung Reichenberg
 - Objekt 6225 B34.01: Altgrasbestand, Gemarkung Reichenberg

4. NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSREGELUNG

4.1 Rechtsgrundlagen und planerische Vorgaben

§ 8a Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Nach der gesetzlichen Definition in § 8 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen.

Die Gemeinden sind nach § 1a Abs. 2 BauGB gehalten, Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im Wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung.

Gemäß Art. 3 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 b BayNatSchG sind im Flächennutzungsplan Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, soweit erforderlich, darzustellen.

Im bestehenden und rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind noch unbebaute Siedlungsflächen enthalten, die bislang noch nicht in einen qualifizierten Bauleitplan überführt wurden. Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung weiterer Siedlungsflächen geplant.

Auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes ist der zu erwartende Bedarf an Ausgleichsflächen sowohl für die bislang nicht überbauten Gebiete des bestehenden Flächennutzungsplanes als auch für die Neuausweisungen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung überschlägig zu ermitteln.

Dieser Bedarf an Ausgleichsflächen ist durch die Darstellung von Ausgleichs- und Ersatzflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB „Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ abzudecken.

4.2 Überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Der Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung liegt der Leitfaden der Arbeitsgruppe beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen mit Stand Januar 2003 zugrunde.

Zum Vollzug der naturschutzrechtlich gebundenen Eingriffsregelung auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen dieses Ausgleichskonzeptes der erforderliche Kompensationsbedarf überschlägig ermittelt.

Beachtung des Vermeidungsgebotes

Gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können, zu unterlassen. Die Gemeinden sind nach § 1a Abs. 2 BauGB gehalten, Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln.

Im Rahmen dieser überschlägigen Ermittlung des Kompensationsbedarfes finden mögliche Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung von Eingriffen keine Berücksichtigung, da diese nicht ausreichend hinsichtlich ihres Umfanges und ihrer Qualität abschätzbar sind.

Bei der Weiterentwicklung der Planung kann der erforderliche Kompensationsaufwand durch die am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen (s. Leitfaden Liste 2 auf S. 28), zu denen auch grünordnerisch wirksame Maßnahmen zählen, verringert werden. Soweit Vermeidungsmaßnahmen in der Planung vorgesehen sind, kann – je nach Ausschöpfung der im Einzelfall gegebenen Möglichkeiten – ein niedrigerer Kompensationsfaktor innerhalb der angegebenen Spanne (vgl. Leitfaden Matrix Abb. 7 auf S. 13) gewählt werden.

Einstufung des Plangebietes hinsichtlich der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Um den Ausgleichsbedarf für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes überschlägig ermitteln zu können, sind die Plangebiete jeweils in eine Kategorie gemäß ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft (s. Leitfaden Listen 1a bis 1c auf S. 25 und Matrix Abb. 7 auf S. 13) einzustufen.

Die einzelnen Plangebiete bzw. abgegrenzte Teilflächen sind infolge einer gemeinsamen Betrachtung der betroffenen Schutzgüter den folgenden Kategorien zuzuordnen:

Kategorie 0: bebaute Flächen

Kategorie I: Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Kategorie II: Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Kategorie III: Gebiete mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ortsteil Reichenberg

R1 - entfällt -

R2 Teile der MD-Flächen und der öffentlichen Grünfläche am Höchberg werden in WA-Gebiet umgewandelt
Fläche: 0,50 ha

<i>Kategorie 0:</i>	bebaute Flächen	ca. 0,16 ha
<i>Kategorie I:</i>	Brachland, Container, Spielplatz, Parkplatz	ca. 0,34 ha

R3 Grünfläche nördlich des Ortskerns wird geändert zu MI-Gebiet
Fläche: 0,24 ha

<i>Kategorie 0:</i>	bebaute Flächen	ca. 0,06 ha
<i>Kategorie I:</i>	Garten-/Freizeitnutzung	ca. 0,18 ha

R4 Grünfläche südlich des Ortskerns wird geändert zu MD-Gebiet
Fläche: 0,12 ha

<i>Kategorie I:</i>	Garten-/Freizeitnutzung	ca. 0,12 ha
---------------------	-------------------------	-------------

R5 Nördlicher Teil der Fläche für den Gemeinbedarf wird geändert zu MD-Gebiet
Fläche: 0,24 ha

<i>Kategorie I:</i>	Ruderalfläche, Brache, Ablagerungen, Garten-/Freizeitnutzung	ca. 0,24 ha
---------------------	---	-------------

R6 Gemeinbedarfsflächen westlich der Bahn und südlich des Höchbergs werden geändert zu WA-Flächen
Fläche: 0,70 ha

<i>Kategorie I:</i>	Ackernutzung	ca. 0,70 ha
---------------------	--------------	-------------

R7 Gemeinbedarfs- und WA-Flächen westlich der Bahn und südlich des Höchbergs werden geändert zu Grünflächen
Fläche: 3,40 ha

- Ausgleichsbedarf entfällt -

R8 Ein Teil der Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) westlich des Rathauses wird in Grünfläche umgewandelt
Fläche: 0,04 ha

- Ausgleichsbedarf entfällt -

- R9 Reitanlage östlich des Schlosses wird einem SO-Gebiet zugeordnet
Fläche: 2,69 ha
- | | | |
|-----------------------|----------------------------------|-------------|
| <i>Kategorie 0:</i> | bebaute Flächen | ca. 0,46 ha |
| <i>Kategorie I:</i> | intensive Grünland-/Ackernutzung | ca. 1,89 ha |
| <i>Kategorie III:</i> | kartiertes Biotop 71.02 | ca. 0,34 ha |
- R10 Neuausweisung von Wohnflächen südlich des Schlosses (Brunnenstube)
Fläche: 5,00 ha
- | | | |
|-----------------------|--|-------------|
| <i>Kategorie I:</i> | intensive Grünland-/Ackernutzung | ca. 4,62 ha |
| <i>Kategorie III:</i> | kartierte Biotope 33.04, 120.01 und 120.02 | ca. 0,38 ha |
- R11 - entfällt -
- R12 Wegfall der Feuerwehr im Ortszentrum
- Ausgleichsbedarf entfällt -
- R13 Fortsetzung des Wohngebietes „Vorderer Höchberg“ in westliche Richtung
Fläche: 1,77 ha
- | | | |
|---------------------|----------------------------------|-------------|
| <i>Kategorie I:</i> | intensive Grünland-/Ackernutzung | ca. 1,77 ha |
|---------------------|----------------------------------|-------------|
- R14 Gewerbeflächen am südlichen Ortsrand und östlich der Staatsstraße werden in Grünflächen umgewandelt
Fläche: ca. 2,03 ha
- R15 Ein Teil der M-Fläche im Süden Reichenbergs wird geändert zu Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof
Fläche: ca. 0,09 ha
- Ausgleichsbedarf entfällt -
- R16 Ein Teil der Friedhofsfläche wird geändert zu Flächen für die Landwirtschaft
Fläche: ca. 0,14 ha

Ortsteil Fuchsstadt

- F1 Kläranlage ist entfallen, Fläche für Abwasserbeseitigung wird geändert zu Fläche für die Landwirtschaft
Fläche: 0,30 ha

- Ausgleichsbedarf entfällt -

- F2 Bestehendes Gebäude im Nordwesten des Ortes wird MD-Gebiet angegliedert
Fläche: 0,11 ha

- Ausgleichsbedarf entfällt -

- F3 Landwirtschaftlicher Betrieb am westlichen Ortsrand (bisher Fläche für die Landwirtschaft) wird dem MD-Gebiet angegliedert
Fläche: 0,36 ha

<i>Kategorie 0:</i>	bebaute Flächen	ca. 0,14 ha
<i>Kategorie I:</i>	Grünlandnutzung	ca. 0,22 ha

- F4 MD-Gebiet im Südwesten des Ortes wird geändert zu WA-Gebiet
Fläche: 3,18 ha

<i>Kategorie 0:</i>	bebaute Flächen	ca. 0,95 ha
<i>Kategorie I:</i>	intensive Acker-/Grünlandnutzung, Parkplatz	ca. 1,62 ha
<i>Kategorie III:</i>	Obstwiesen/Obstacker: kartierte Biotope 110.03, 110.04 und 110.05	ca. 0,61 ha

- F5 Gemeinbedarfsfläche (Schule und Verwaltung) südwestlich des Friedhofes wird in WA-Gebiet umgewandelt
Fläche: 0,26 ha

<i>Kategorie 0:</i>	bebaute Flächen	ca. 0,13 ha
<i>Kategorie I:</i>	intensive Grünlandnutzung	ca. 0,13 ha

- F6 Öffentliche Grünfläche östlich des Friedhofes wird in MD-Gebiet umgewandelt
Fläche: 0,17 ha

<i>Kategorie 0:</i>	bebaute Flächen	ca. 0,05 ha
<i>Kategorie I:</i>	Garten-/Grünlandnutzung	ca. 0,12 ha

Ortsteil Uengershausen

- U1 Neuausweisung von WA-Flächen im Norden des Ortes
Fläche: 0,90 ha

<i>Kategorie 0:</i>	bebaute Flächen	ca. 0,03 ha
<i>Kategorie I:</i>	intensive Acker-/Grünlandnutzung	ca. 0,73 ha
<i>Kategorie II:</i>	junge Obstwiesen	ca. 0,14 ha

- U2 Grünfläche südlich des Sportgeländes wird geändert zu Fläche für die Landwirtschaft
Fläche: 0,37 ha

- Ausgleichsbedarf entfällt -

- U3 Reduzierung des MD-Gebietes im Süden von Uengershausen, Umwandlung in Flächen für die Landwirtschaft
Fläche: 1,63 ha

- Ausgleichsbedarf entfällt -

- U4 Wegfall der Verwaltung in der Gemeinbedarfsfläche im Ortszentrum

- Ausgleichsbedarf entfällt -

- U5 GE-Fläche am südöstlichen Ortsrand wird geändert zu Flächen für die Landwirtschaft
Fläche: 0,57 ha

- Ausgleichsbedarf entfällt -

- U6 - entfällt -

- U7 Grünflächen mit Nutzung Modellflugplatz und landwirtschaftliche Flächen werden in SO-Gebiet mit Nutzung Modellflugplatz umgewandelt
Fläche: 1,91 ha

<i>Kategorie I:</i>	intensive Acker-/Grünlandnutzung	ca. 1,91 ha
---------------------	----------------------------------	-------------

- U8 Grünflächen (Schutzstreifen 20 kV-Freileitung), Spielplatz und landwirtschaftliche Flächen im Südosten des Ortes werden geändert zu WA-Flächen
Fläche: 1,41 ha
- Kategorie I:* intensive Acker-/Grünlandnutzung ca. 1,41 ha
- U9 Bauschuttdeponie entfällt und wird rekultiviert
Fläche: 5,41 ha
- Ausgleichsbedarf entfällt -
- U10 Öffentliche Grünfläche Sportplatz wird geändert zu Sondergebiet „Sport“
- Ausgleichsbedarf entfällt -

Ortsteil Albertshausen

- A1 Wegfall der WA-Flächen im Norden, Umwandlung in Flächen für die Landwirtschaft
Fläche: 4,62 ha
- Ausgleichsbedarf entfällt -
- A2 Neuausweisung einer WA-Fläche im Westen des Ortes
Fläche: 3,76 ha
- Kategorie I:* intensive Ackernutzung ca. 3,76 ha
- A3 Nutzung Feuerwehr im Sondergebiet entfällt
- Ausgleichsbedarf entfällt -
- A4 Ein Teil des Sondergebietes nördlich des bestehenden Gewerbegebietes wird diesem angegliedert
Fläche: 0,27 ha
- Kategorie I:* intensive Grünland-/Ackernutzung, Wege ca. 0,16 ha
Kategorie II: Obstwiese, Grünlandnutzung, Garten ca. 0,11 ha

- A5 Umwandlung von öffentlichen Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft westlich des Friedhofes in ein MD-Gebiet
Fläche: 0,39 ha
- | | | |
|-----------------------|----------------------------------|-------------|
| <i>Kategorie I:</i> | intensive Grünland-/Ackernutzung | ca. 0,37 ha |
| <i>Kategorie III:</i> | kartiertes Biotop 107.07 | ca. 0,02 ha |
- A6 Herausnahme der geplanten Ortsumgehung St 2295
- A7 Eintragung einer Ortsumgehung südlich von Albertshausen
- A 8 Öffentliche Grünfläche Sportplatz wird geändert zu Sondergebiet „Sport“
- Ausgleichsbedarf entfällt -

Ortsteil Lindflur

- L1 MD-Gebiet im Nordosten des Ortes wird geändert zu WA-Gebiet
Fläche: 2,29 ha
- | | | |
|---------------------|--------------------|-------------|
| <i>Kategorie I:</i> | Acker, Ackerbrache | ca. 2,29 ha |
|---------------------|--------------------|-------------|
- L2 Bebaute Grundstücke im Nordwesten des Ortes (bisher Fläche für die Landwirtschaft) werden dem MD-Gebiet angegliedert
Fläche: 0,21 ha
- | | | |
|---------------------|--|-------------|
| <i>Kategorie 0:</i> | bebaute Flächen | ca. 0,14 ha |
| <i>Kategorie I:</i> | intensive Acker-/Grünlandnutzung, Garten | ca. 0,07 ha |
- L3 Wegfall des Gewerbegebietes südlich von Lindflur, Umwandlung in Flächen für die Landwirtschaft
Fläche: 1,06 ha
- Ausgleichsbedarf entfällt -
- L4 Wegfall der Verwaltung in der Gemeinbedarfsfläche im Ortszentrum
- Ausgleichsbedarf entfällt -
- L5 Agrarhandelsbetrieb südlich der WÜ 23 wird einem GE-Gebiet zugeordnet
Fläche: 2,44 ha
- | | | |
|---------------------|----------------------------|-------------|
| <i>Kategorie 0:</i> | bebaute Flächen, Parkplatz | ca. 2,44 ha |
|---------------------|----------------------------|-------------|
- Ausgleichsbedarf entfällt -
- L6 Nutzung Feuerwehr im Ortskern entfällt

Einstufung des Plangebietes hinsichtlich der Auswirkungen des Eingriffs

Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft kann auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes nur überschlägig abgeleitet werden, da erst der Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens festlegt, wozu im Wesentlichen die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) dient.

Entsprechend dem zu erwartenden Versiegelungs- und Nutzungsgrad ist das Plangebiet gemäß dem Leitfaden (s. Matrix Abb. 7 auf S. 13) einzustufen.

Die geplanten Wohnflächen (Plangebiete R2, R6, R10, R11, R13, F4, F5, U1, U8, A2 und L1), Mischflächen (Plangebiete R3, R4, R5, F3, F6, A5 und L2) und Gewerbeflächen (Plangebiet A4) werden entsprechend dem zu erwartenden Versiegelungs- und Nutzungsgrad mit einer veranschlagten Grundflächenzahl (GRZ) von über 0,35 dem folgenden Typ zugeordnet:

Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Die geplanten Sondergebiete "Freizeitgebiet Reitanlage" (Plangebiet R9) und „Modellflugplatz (Plangebiet U7) werden aufgrund der bestehenden Einrichtungen wie Reithalle, Übungsplatz und Koppeln sowie infolge der geringen Intensität der zu erwartenden Eingriffe dem zu erwartenden Versiegelungs- und Nutzungsgrad mit einer veranschlagten Grundflächenzahl (GRZ) von unter 0,35 dem folgenden Typ zugeordnet:

Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Überschlägige Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Zur Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen werden die in Kategorien hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung eingestuft Gebiete mit der Zuordnung des Gebietes im Hinblick auf die Eingriffsschwere überlagert. Durch die Überlagerung ergeben sich ein oder mehrere Gebiete mit einer homogenen Beeinträchtigungsintensität. Die Flächengrößen sind zu ermitteln und den weiteren Berechnungen zugrunde zu legen.

In einer Matrix (s. Leitfaden Abb. 7 auf S. 13) sind den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten (Felder A I bis B III) Kompensationsfaktoren zugeordnet. Der Ausgleichsflächenbedarf ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes stets durch den oberen Kompensationsfaktor der jeweiligen Felder (AI – BIII) zu ermitteln.

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und der Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs werden für die einzelnen Plangebiete (bzw. für abgegrenzte Teilflächen) nach einer Einstufung in die jeweiligen Felder von A I bis B III die folgenden Kompensationsfaktoren (jeweils oberer Wert) abgeleitet:

Ortsteil Reichenberg

Plangebiet R2	ca. 0,34 ha	Feld A I	0,6
Plangebiet R3	ca. 0,18 ha	Feld A I	0,6
Plangebiet R4	ca. 0,12 ha	Feld A I	0,6
Plangebiet R5	ca. 0,24 ha	Feld A I	0,6
Plangebiet R6	ca. 0,70 ha	Feld A I	0,6
Plangebiet R9	ca. 1,89 ha	Feld B I	0,5
	ca. 0,34 ha	Feld B III	2,0
Plangebiet R10	ca. 4,62 ha	Feld A I	0,6
	ca. 0,38 ha	Feld A III	2,0
Plangebiet R13	ca. 1,77 ha	Feld A I	0,6

Ortsteil Fuchsstadt

Plangebiet F3	ca. 0,22 ha	Feld A I	0,6
Plangebiet F4	ca. 1,62 ha	Feld A I	0,6
	ca. 0,61 ha	Feld A III	2,0
Plangebiet F5	ca. 0,13 ha	Feld A I	0,6
Plangebiet F6	ca. 0,12 ha	Feld A I	0,6

Ortsteil Uengershausen

Plangebiet U1	ca. 0,73 ha	Feld A I	0,6
	ca. 0,14 ha	Feld A II	1,0
Plangebiet U7	ca. 1,91 ha	Feld B I	0,2
Plangebiet U8	ca. 1,41 ha	Feld A I	0,6

Ortsteil Albertshausen

Plangebiet A2	ca. 3,76 ha	Feld A I	0,6
Plangebiet A4	ca. 0,16 ha	Feld A I	0,6
	ca. 0,11 ha	Feld A II	1,0
Plangebiet A5	ca. 0,37 ha	Feld A I	0,6
	ca. 0,02 ha	Feld A III	2,0

Ortsteil Lindflur

Plangebiet L1	ca. 2,29 ha	Feld A I	0,6
Plangebiet L2	ca. 0,07 ha	Feld A I	0,6

Die erforderlichen Ausgleichsflächen lassen sich aus den Gesamtflächen der einzelnen Plangebiete bzw. abgegrenzten Teilflächen multipliziert mit den überschlägig abgeleiteten Kompensationsfaktoren ermitteln.

Ortsteil Reichenberg

Plangebiet R2	ca. 0,34 ha	x	0,6	=	ca. 0,20 ha
Plangebiet R3	ca. 0,18 ha	x	0,6	=	ca. 0,11 ha
Plangebiet R4	ca. 0,12 ha	x	0,6	=	ca. 0,07 ha
Plangebiet R5	ca. 0,24 ha	x	0,6	=	ca. 0,14 ha
Plangebiet R6	ca. 0,70 ha	x	0,6	=	ca. 0,42 ha
Plangebiet R9	ca. 1,89 ha	x	0,5	=	ca. 0,95 ha
	ca. 0,34 ha	x	2,0	=	ca. 0,68 ha
Plangebiet R10	ca. 4,62 ha	x	0,6	=	ca. 2,77 ha
	ca. 0,38 ha	x	2,0	=	ca. 0,76 ha
Plangebiet R13	ca. 1,77 ha	x	0,6	=	ca. 1,06 ha

Ortsteil Fuchsstadt

Plangebiet F3	ca. 0,22 ha	x	0,6	=	ca. 0,13 ha
Plangebiet F4	ca. 1,62 ha	x	0,6	=	ca. 0,97 ha
	ca. 0,61 ha	x	2,0	=	ca. 1,22 ha
Plangebiet F5	ca. 0,13 ha	x	0,6	=	ca. 0,08 ha
Plangebiet F6	ca. 0,12 ha	x	0,6	=	ca. 0,07 ha

Ortsteil Uengershausen

Plangebiet U1	ca. 0,73 ha	x	0,6	=	ca. 0,44 ha
	ca. 0,14 ha	x	1,0	=	ca. 0,14 ha
Plangebiet U7	ca. 1,91 ha	x	0,2	=	ca. 0,38 ha
Plangebiet U8	ca. 1,41 ha	x	0,6	=	ca. 0,85 ha

Ortsteil Albertshausen

Plangebiet A2	ca. 3,76 ha	x	0,6	=	ca. 2,26 ha
Plangebiet A4	ca. 0,16 ha	x	0,6	=	ca. 0,10 ha
	ca. 0,11 ha	x	1,0	=	ca. 0,11 ha
Plangebiet A5	ca. 0,37 ha	x	0,6	=	ca. 0,22 ha
	ca. 0,02 ha	x	2,0	=	ca. 0,04 ha

Ortsteil Lindflur

Plangebiet L1	ca. 2,29 ha	x	0,6	=	ca. 1,37 ha
Plangebiet L2	ca. 0,07 ha	x	0,6	=	ca. 0,04 ha

gesamt

ca. 15,58 ha

Insgesamt werden für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Reichenberg Ausgleichsflächen von **ca. 15,58 ha** erforderlich.

4.3 Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich

Gegenüber dem Flächenwert des Bestandes ergibt sich infolge der Bebauung ein Flächenwertverlust. Dieser Flächenwertverlust ist im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Als Ausgleichs- und Ersatzflächen werden die im Landschaftsplan gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 „Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellten Flächen vorgeschlagen.

Eine genaue Berechnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollte zu jedem einzelnen Baugebiet im Rahmen eines Grünordnungsplanes erfolgen.

Im Entwurf des Landschaftsplanes werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgeschlagen. Diese Maßnahmen sind als Ausgleichsflächen bzw. als Flächen gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 „Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im Sinne der Ausgleichsregelung grundsätzlich geeignet. Eine Anerkennung und Wertung sowie der davon abhängige Umfang und zeitliche Rahmen der vorgesehenen Maßnahmen ist im Einzelfall jedoch mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären.

Die grundsätzliche Eignung einer potenziellen Ausgleichsfläche beurteilt sich vor allem danach, ob diese aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufgewertet und bei Bedarf verfügbar gemacht werden kann. Für die ökologische Aufwertung im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme kommen besonders Flächen mit einer möglichst großen ökologischen Entwicklungsfähigkeit in Betracht. Ein hoher naturschutzfachlicher Ausgangswert kann den Ausgleichsumfang erhöhen. Bereits ökologisch wertvolle Flächen sind nicht geeignet, es sei denn, ihre ökologischen Qualitäten können noch weiter aufgewertet werden.

Im Regelfall ist eine Fläche dann zum Ausgleich geeignet, wenn durch die vorgesehenen Maßnahmen gegenüber dem ökologischen Ausgangswert eine Verbesserung um eine Stufe möglich ist (z.B. Aufwertung von Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu Flächen mittlerer Bedeutung; vgl. Leitfaden Listen 1a bis 1c). Abweichend davon kann der Ausgleich durch Wertverbesserung innerhalb einer Kategorie mittels Flächenzuschlag erreicht werden. Eine Wertverbesserung durch Überspringen einer Kategorie rechtfertigt einen Flächenabschlag.

Zur Kompensation von Beeinträchtigungen eignen sich von den im Einzelfall in Frage kommenden Maßnahmen besonders diejenigen Ausgleichsmaßnahmen, die einen möglichst engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den beeinträchtigten Werten und Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds herstellen.

Folgende gemeindeeigenen Flächen des Marktes Reichenberg sind grundsätzlich aufwertungsfähig und stehen als Ausgleichsflächen zur Verfügung:

Gemeinde	Fl.Nr.	Fläche m ² Kataster	Eignung m ²	Bemerkungen
Reichenberg				
	340	12909	7244	TF 5665 m ² bereits belegt
	878	15758	13358	Acker, TF Biotop 72 (2400 m ²)
	905	2983	890	TF aufwertbar, Biotop 73.01
	1146	1540	1540	Gärten am Wiesenbach
	1181	8309	8309	Graben Wiesenbach
Uengershausen				
	163	4865	1860	TF in WA
	558	1083	1083	Acker, Ackerbrache
	562	6210	6210	Acker, Ackerbrache
	564	3824	3824	Acker, Ackerbrache
	569	6573	4773	Ackerbrache, TF Biotop 65.01 (1800 m ²)
	745/1	948	948	Obstwiese, Lagerfläche
Lindflur				
	179	1464	1464	Graben, TF Biotop 91.04
	294	6861	6861	Mühlbach, Biotop 73.05
	297	589	589	Grünland neben Mühlbach
	465	808	808	Grünland neben Wiesenbach
	466	3595	3255	Acker, TF Biotop 82.04 (340 m ²)
	1127	1730	1730	Wiesenbach
Albertshausen				
	647	1090	1090	Ruderafläche
	659/1	3629	3629	Ackerbrache
	677	9414	2100	Mühlbach
	698	4884	3384	Feuchtgrünland, Biotop 124 (1500 m ²)
Fuchsstadt				
	252	41895	41895	Acker
	282	4501	200	Lager, Biotop 95.06, 95.07, 95.08
	386	13399	11829	Grünland, TF Biotop 109.11 (1570 m ²)
	405	4151	3971	Grünland, TF Biotop 77.07 (180 m ²)
	412	6698	6318	Grünland, TF Biotop 109.06 (380 m ²)
	543	5042	5042	Grünland, Ablagerungen
	559	15337	14797	Grünland, Acker, Gehölze (540 m ²)
	560	1133	1133	Grünland
	593	9846	2705	Grünland, Wald
	596	8246	7006	Grünland, TF Biotop 125.01 (1240 m ²)
	598	18821	13550	Grünland, TF Biotop 125.01
	600	14049	13329	Grünland, Gehölz, Tümpel (720 m ²)
GESAMT			196724	

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Reichenberg wurde ein Bedarf an Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 15,58 ha ermittelt.

Der Markt Reichenberg stellt gemeindeeigene Flächen im Umfang von ca. 19,67 ha zur Verfügung, die den errechneten Kompensationsbedarf vollständig abdecken. Zur Verbesserung des Biotopverbundes und zur Erhöhung der Strukturvielfalt werden als langfristige Zielstellung weitere Flächen in das Ausgleichsflächenkonzept eingebunden:

Bl.-Nr.	Gemeinde	Fl.Nr.	Eignung m ²	Bemerkung
716	Reichenberg			
	<i>Vorderer Höchberg</i>	247	2587	Grünland
		246	2397	Grünland
	<i>Frost</i>	250	14155	Acker
		282	370	Acker
		283	5006	Acker
		284	1151	Acker
		285	2961	Acker
		286	2248	Acker
		288	2964	Acker
		289	3815	Acker
	<i>Sichelgrund</i>	1539	2969	Grünland
		1539/1	1639	Grünland
		1423	3952	Grünland
		1422	923	Grünland
		1421	5065	Acker
		1413	8872	Acker, Gehölz
		1411	4690	Acker
	<i>Am Kirchberg</i>	1132	803	Brachland
	<i>Am See</i>	904	2578	Acker
	<i>Wiesenbach</i>	1199	189	Erdweg
		1200	134	Acker
		1201	1473	Acker
		1202	2464	Acker
		1203	247	Erdweg
		1204	6828	Acker
		1206	408	Acker
		1207	3079	Acker
		1208	1088	Acker
		1209	3528	Acker
		1210	2405	Acker
		1211	1060	Acker
		1143	3657	Acker, Gartenland
		1144	2283	Acker, Gartenland
		1145	388	Acker, Gartenland
		1147	790	Gartenland
		1158	2999	Lagerplatz
		1164	2105	Grünland
		1204	848	Acker
		1202	467	Acker
		1201	293	Acker
		1195	2020	Acker
		1167	781	Grünland

Bl.- Nr.	Gemeinde	Fl.Nr.	Eignung m ²	Bemerkung
		1168	250	Grünland
		1169	330	Grünland
		1170	1520	Grünland
	<i>Schutz</i>	1163	6612	Acker
	<i>Schindersäcker</i>	894	3162	Grünland
	<i>Pfeiferswiesen</i>	1182	2280	Acker
		1174	10413	Acker
		1175	1991	Acker
		1176	1713	Acker
		1177	3376	Acker
	<i>Präsidentenholz</i>	1614	18414	LW-Nutzung
720	Uengershausen			
	<i>Wiesenbach</i>	311	511	Grünland
		312	7160	Grünland
		314	2809	Acker, Grünland
	<i>Sichelsgrund</i>	480	8440	Acker
		462	2737	Acker
		434	1677	Acker
		435	2064	Acker
	<i>Altes Schloß</i>	1049	2823	LW-Nutzung
		1047	3215	LW-Nutzung
		1045	8641	LW-Nutzung
	<i>Klausenäcker</i>	554	19057	LW-Nutzung
		539	4421	LW-Nutzung
		537	16768	LW-Nutzung
		526	7766	LW-Nutzung
	<i>Tannenäcker</i>	517	23231	LW-Nutzung
		486	1307	LW-Nutzung
		454	28325	LW-Nutzung
		453	4593	LW-Nutzung
	<i>Schafhof</i>	2209	4605	LW-Nutzung
		2210	5404	LW-Nutzung
721	Lindflur			
	<i>Wiesenbach</i>	974	10147	Acker
		1128	3920	Acker
	<i>Mühlbach</i>	290	4160	Acker
725	Albertshausen			
	<i>Mühlbach</i>	646	1925	Klärbecken
		650	1638	Gehölz, Gartennutzung
		651	2000	Grünland
		673	1995	Acker
		302	3910	Acker
	<i>Brunnenried</i>	655	1288	Grünland
		657/1	3245	Grünland
		658	3840	Acker
		659	6518	Acker
726	Fuchsstadt			
	<i>Sauacker</i>	592	9547	Grünland
		595	5165	Grünland

Bl.- Nr.	Gemeinde	Fl.Nr.	Eignung m ²	Bemerkung
		585/1	11714	Grünland, Acker
		582	18466	Grünland, Acker
	<i>Fuchsstadter Bach</i>	213	7112	Acker
		211	4412	Grünland, Becken
		199	6401	Acker
	<i>Riedgasse</i>	822	3069	Grünland
		400	9471	Grünland, Obst-Halbstamm
		402	1543	Obstwiese
		403	780	Gehölz, Gartennutzung
		406	1710	Grünland
		436	1505	Brache, Holzlager
		433	5047	Grünland
		432	5540	Acker, Grünland
		427	1475	Acker
		391	5064	Grünland
		393	3960	Grünland
	<i>Gäulsried</i>	418	6703	Acker
		414	9660	Acker
	GESAMT		477224	

Folgende Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der dargestellten Ausgleichsflächen sind u.a. möglich:

- Umwandlung von Ackerland in Grünland
- Nutzungsextensivierung von Grünlandflächen
- Vernässung des Geländes durch Bodenabtrag
- Anlage eines Retentionsraumes
- Aufweitung des Bachbettes
- Pflanzung einer Obstbaumreihe
- Pflanzung von Baumreihen und Baumgruppen
- Anlage einer Streuobstwiese
- Pflanzung von Feldgehölzen und Hecken
- Zulassen einer natürlichen Sukzession
- Anlage von Pufferstreifen entlang von Fließgewässern
- Durchführung spezieller Artenschutzmaßnahmen
- Entwicklung eines gestuften Waldrandes (Waldsaum und -mantel)

4.4 Bilanzierung

Für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Reichenberg ergibt sich folgende überschlägige Bilanzierung:

Überschlägig ermittelter Kompensationsbedarf

Der Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen wurde aus den abgegrenzten Teilflächen des Plangebietes multipliziert mit den überschlägig abgeleiteten Kompensationsfaktoren ermittelt.

Für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Reichenberg werden Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 15,58 ha erforderlich.

Verfügbare Ausgleichsflächen

Für die Durchführung naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen stehen dem Markt Reichenberg Flächen im Umfang von ca. 19,67 ha zur Verfügung.

Um den langfristige Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen, werden weitere Flächen im Umfang von ca. 47,72 ha in das Ausgleichsflächenkonzept eingebunden:

Bilanzierung

Im Rahmen dieses Ausgleichskonzeptes stellt der Markt Reichenberg eine Auswahl an gemeindeeigenen Flächen sowie eine Auswahl weiterer Flächen mit Entwicklungspotenzial zur Verfügung, die den Kompensationsbedarf abdecken.

Der Markt Reichenberg weist darauf hin, dass mit diesem Ausgleichskonzept die auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes erforderlichen Ausgleichsflächen nachgewiesen werden.

Für die Planungsebene des Bebauungsplanes behält sich der Markt Reichenberg vor, entweder Flächen der vorbeschriebenen zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen zum Vollzug der naturschutzrechtlich gebundenen Eingriffsregelung in das weitere Verfahren einzubringen oder aber bei entsprechender Verfügbarkeit auch andere sinnvolle Flächen nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde für den Ausgleich und Ersatz heranzuziehen.

Vorrangwünsche der unteren Naturschutzbehörde können zum gegebenen Zeitpunkt nach Ermittlung des eigentlichen Ausgleichsbedarfes auf der Planungsebene des Bebauungsplanes dann je nach Verfügbarkeit der Flächen berücksichtigt werden.

Einrichtung eines „Öko-Kontos“

Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung soll auf kommunaler Ebene ein sogenanntes „Öko-Konto“ eingerichtet werden. Darunter ist z.B. ein flächen- und maßnahmenbezogenes Konto zu verstehen, in das einerseits Pluspunkte z.B. für biotopverbessernde Maßnahmen und andererseits Minuspunkte z.B. für Flächenwertverluste infolge der Ausweisung von Baugebieten eingetragen werden.

Die Neuregelungen des BauGB erleichtern den Gemeinden die vorausschauende Bereitstellung von Kompensationsflächen und die vorgezogene Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, da die Kompensation vom Eingriff in zeitlicher und auch räumlicher Hinsicht auf rechtssicherer Grundlage abgekoppelt werden kann.

Die Gemeinde kann durch ein Ökokonto mit der Kompensation für die aufgrund der Bebauungsplanung zu erwartenden Eingriffe schon sehr frühzeitig beginnen. Dies stärkt den Handlungsspielraum der Gemeinden. Die räumliche und zeitliche Entkoppelung wird regelmäßig zu Kostenvorteilen bei der Beschaffung von Ausgleichsflächen führen.

Folgende Hinweise bestehen zum Ökokonto im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Sinne der Handlungsempfehlungen des Bayerischen Gemeindetages:

Anforderungen an Flächen und Maßnahmen

Flächen und Maßnahmen können in ein Ökokonto eingebracht werden, wenn neben den Grundsätzen der Eingriffsregelung folgende Voraussetzungen beachtet werden:

- Flächen sind für ein Ökokonto geeignet, wenn sie aufwertungsfähig sind, d.h. wenn mit einer Kompensationsmaßnahme ihre ökologische Qualität verbessert werden kann. Dabei kann es in geeigneten Fällen auch genügen, die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. Es stellt aber noch keinen Ausgleich dar, wenn bereits ökologisch wertvolle Flächen nur erworben, in ihrem Bestand erhalten und in ein Ökokonto eingebracht werden. Der Erwerb solcher Flächen kann allenfalls dann als Kompensation zu werten sein, wenn Veränderungen zu Lasten des Naturschutzes absehbar bevorstehen, beispielsweise wenn der Eigentümer aufgrund einer Genehmigung berechtigt wäre, eine wertvolle Fläche zu verändern.
- Flächen, die bereits für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Anspruch genommen worden sind, können grundsätzlich nicht mehr in ein Ökokonto eingebracht werden.
- Auf den potentiellen Kompensationsflächen dürfen keine Eingriffe geplant oder absehbar sein.
- Die Flächen sollen möglichst frühzeitig verfügbar sein. Der frühzeitige freihändige Erwerb späterer Kompensationsflächen stellt einen der größten Vorteile des Ökokontos dar. Es wird den Gemeinden dringend empfohlen, die grundsätzliche Geeignetheit der Flächen vor dem Erwerb mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Die Ausweisung von Schutzgebieten steht in keinem Zusammenhang mit der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach der Eingriffsregelung. Die bloße Unterschutzstellung stellt keine Kompensationsfläche dar. Davon unabhängig können Flächen in Schutzgebieten zur Kompensation herangezogen werden, wenn ihre ökologische Aufwertung möglich und naturschutzfachlich sinnvoll ist.
- Vor der Verkündung des BauROG (18.08.1997) durchgeführte Maßnahmen zugunsten des Naturschutzes können nicht nachträglich als Kompensationsmaßnahmen umgewidmet und als solche anerkannt werden.

- Soweit Maßnahmen dazu dienen, künftige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes bei Baugebietsausweisungen zu kompensieren, ist eine Förderung dieser Maßnahmen gemäß der Landschaftspflege-Richtlinien ausgeschlossen. Deshalb sollen geförderte Maßnahmen grundsätzlich nicht in ein Ökokonto eingebracht werden, weil die Gemeinde ansonsten mit Rückforderungsansprüchen rechnen muss.

Dokumentation und Kennzeichnung der Flächen bei Anlegung eines Ökokontos

Flächen für ein Ökokonto sollen – im Regelfall auf der Grundlage eines Gemeinderatsbeschlusses – bereits vor Beginn der Maßnahmen wie folgt als potentielle Flächen für Kompensationsmaßnahmen festgelegt und gekennzeichnet werden:

- Die Gemeinde hat den Ausgangszustand dieser Flächen zu erheben und zu dokumentieren. Sie sollte sich hierbei mit der unteren Naturschutzbehörde fachlich abstimmen. Die Gemeinde kann auf vorhandene Unterlagen, wie einen aktuellen Landschaftsplan, die Biotopkartierung, das Arten- und Biotopschutzprogramm u.a. zurückgreifen. Sie soll ggf. Aussagen zur Entwicklung und Pflege treffen, um eine Fehlentwicklung auszuschließen.
- Im Landschaftsplan als Bestandteil des Flächennutzungsplanes sind Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft darzustellen. Für die Kennzeichnung der Flächen wird sich deshalb in der Regel die Darstellung im Rahmen eines gemeindeweiten Kompensations-Gesamtkonzeptes im Landschafts- bzw. Flächennutzungsplan anbieten.
- Möchte die Gemeinde die Kompensationsflächen zusätzlich planerisch absichern, hat sie die Möglichkeit, dies auf der Grundlage eines aus dem Flächennutzungsplan entwickelten selbständigen Ausgleichsbebauungsplanes oder eines selbständigen Grünordnungsplanes nach Art. 3 Abs. 5 des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu tun. Diese Vorgehensweise bietet sich an, wenn auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die künftig zu erwartenden Eingriffe bereits konkret absehbar sind.
- Die untere Naturschutzbehörde soll die Dokumentation, falls die Gemeinde dies wünscht, bestätigen. Sie soll in diesem Zusammenhang – soweit nicht bereits beim Grundstückserwerb geschehen – auch bestätigen, dass sich die betreffenden Flächen grundsätzlich zur Kompensation eignen. Aussagen, ob und inwieweit die Flächen für bestimmte Eingriffe zur Kompensation herangezogen werden können, lassen sich zu diesem Zeitpunkt noch nicht treffen, da die zu erwartenden Eingriffe in der Regel noch nicht ausreichend abgeschätzt werden können.

Durchführung von Maßnahmen

Aufgrund des § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB haben die Gemeinden die Möglichkeit, bereits vor Aufstellung eines Bebauungsplanes die Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Gemeinde sollte die in Betracht kommenden Maßnahmen in fachlicher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vornehmen. Mit der Flächenbereitstellung für Kompensationsmaßnahmen sowie ihrer Durchführung werden „Einzahlungen“ auf das Ökokonto geleistet.

Abbuchung vom Ökokonto

Um der Eingriffsregelung gerecht zu werden, rechnet die Gemeinde den aufgrund des Bebauungsplanes zu erwartenden unvermeidbaren Eingriffen die gebotenen Kompensationsmaßnahmen zu. Sie kann aus dem Ökokonto entsprechende Teile der eingebrachten Gesamtlflächen für den Ausgleich vorsehen. Bei der Anhörung der Träger öffentlicher Belange im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird sich die untere Naturschutzbehörde hierzu fachlich äußern. Die Gemeinde hat sich im Rahmen ihrer planerischen Abwägungsentscheidung mit der fachlichen Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde und den sonstigen Anregungen und Einwänden zum Entwurf des Bebauungsplanes auseinanderzusetzen. Im Bebauungsplanbeschluss legt die Gemeinde abschließend fest, welche Flächen und Maßnahmen aus dem Ökokonto dem Ausgleich der planbedingten Eingriffe zuzurechnen sind. Bis zu diesem Beschluss ist die Gemeinde frei, anderweitig über die Flächen zu verfügen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die zum Ausgleich zugeordneten Kompensationsflächen aus dem Ökokonto „abgebucht“ und stehen nicht mehr anderweitig zur Verfügung.

Sicherung der Flächen nach Abbuchung

Für die zum Ausgleich herangezogenen Flächen muss nach Abbuchung aus dem Ökokonto gewährleistet sein, dass sie tatsächlich zur Verfügung stehen.

Art. 6a Abs. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes sieht vor, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch Maßnahmen zur Sicherung des angestrebten Zustands enthalten. Es muss deshalb gewährleistet sein, dass das Grundstück nicht anderen als Naturschutzzwecken dient. Nur dann kann der angestrebte Zustand dauerhaft gesichert werden. Für nicht im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstücke bedarf es der Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit.

Bedeutung der Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde

Die Planungs- und Rechtssicherheit für ein späteres Bauleitplanverfahren erhöht sich, wenn die Gemeinde die Beratung durch die untere Naturschutzbehörde sucht und sich mit ihr abstimmt. Die untere Naturschutzbehörde bestätigt die grundsätzliche Eignung und Dokumentation der vorgesehenen Kompensationsflächen, sofern die Gemeinde dies wünscht. Diese vorherige Abstimmung erleichtert auch der unteren Naturschutzbehörde die fachliche Beurteilung des Bauleitplanentwurfs bei einer späteren Stellungnahme als Trägerin öffentlicher Belange.

Aufgestellt: Veitshöchheim, den 15.11.2003
geändert: Veitshöchheim, den 21.09.2004
zuletzt geändert: Veitshöchheim, den 08.08.2005

Th. Struchholz