

Landkreis Kitzingen  
Stadt Iphofen



Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan  
nach §9 BauGB

Sondergebiet  
Maschinenhallen am Steinbühl

Ergänzter Entwurf  
17.10.2023

Umweltbericht nach §2a BauGB

HORAK

**Hochbau**  
**Städtebau**  
**Landschaftsplanung**  
**Gartenplanung**

Gerhard Horak  
Architekt  
Landschaftsarchitekt  
August-Sperl-Straße 16  
97355 Castell  
Telefon 0 93 25 - 999 99  
Telefax 0 93 25 - 999 05  
e-mail: Horak-Gerhard  
@t-online.de

Castell, den 17.10.2023



Stempel und Unterschrift

A handwritten signature in black ink, which appears to read "G. Horak". The signature is fluid and cursive.

Gerhard Horak,  
Architekt, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Der Bebauungsplan wurde am..... ortsüblich veröffentlicht und bekannt gemacht.

Iphofen, den .....

Stempel und Unterschrift

Dieter Lenzer  
Erster Bürgermeister  
Stadt Iphofen

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	4
2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bebauungsplanes.....	5
3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung.....	6
4. Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	8
Topographie, Bestand, aktuelle Nutzung.....	9
Schutzgut Boden.....	9
Schutzgut Fläche.....	10
Schutzgut Klima und Luft.....	10
Schutzgut Wasser.....	10
Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	11
Schutzgut Landschaft.....	11
Schutzgut Mensch.....	13
Wirkungsgefüge zwischen den Faktoren.....	13
Biologische Vielfalt.....	14
Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	14
Wechselwirkungen.....	14
5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	14
6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	15
7. Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen.....	15
8. Ausgleichsfläche.....	16
9. Planungsalternativen.....	17
10. Zusätzliche Angaben.....	18
11. Anlage.....	18

Ergänzungen und Änderungen durch die Abwägung sind rot markiert.

Aufstellungsbeschluss: 26.06.2020  
Billigung des Vorentwurfs: 22.06.2021  
Billigung des Entwurfs: 21.02.2022  
Billigung des ergänzten Entwurfs: 17.10.2023  
Satzungsbeschluss:

Gerhard Horak, Architekt Dipl. Ing. (FH), Landschaftsarchitekt Dipl. Ing. (TU), Stadtplaner  
Brigitte Horak, Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. (TU)

## 1. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Die Keuper- Böden werden dauerhaft überbaut und teilweise begrünt. Bodenabtrag und Auftrag findet beim Bau von Hallen statt. Es werden keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel mehr ausgebracht.				
Fläche		mittlere Erheblichkeit		gering
Ca. <b>0,47 ha</b> Ackerfläche wird für neue Bebauung mit landwirtschaftlichen Hallen in Anspruch genommen.				
Wasser	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Das Dachwasser soll auf den Grundstücken versickert werden. <b>Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist eher schlecht. Unverschmutzte Niederschlagswässer können über eine Entwässerungsleitung abgeleitet werden,</b>				
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Klima und Luft werden durch <b>geringe</b> Veränderung des Kaltluftabflusses beeinflusst.				
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Besondere Tier- und Pflanzenarten werden nicht erwartet. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung war nicht erforderlich. Durch heimische Sträucher und Bäume wird das Gebiet begrünt. Die Grundstücke werden nicht eingezäunt. <b>Vermeidungsmaßnahmen sind festgesetzt.</b>				
Landschaft	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Durch die Bebauung wird das Landschaftsbild verändert, Festsetzungen zu Firstrichtung, Gebäudehöhe, Materialien u.a. werden die Bauten harmonisch einfügen. Durch heimische Sträucher und Bäume wird das Gebiet begrünt.				
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Die Erholungseinrichtungen in der Umgebung werden nicht beeinträchtigt.				
Mensch (Immissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Es entstehen kein Abfall oder Abwasser, wenig Verkehrslärm, keine Außenbeleuchtung				
Kultur-und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Sollten dennoch Reste früherer Besiedlung gefunden werden, sind diese umgehend über das Landratsamt Bamberg dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Dies ist unter den Hinweisen durch Text im Bebauungsplan enthalten.				

## 2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Iphofen hat östlich von Iphofen ein Gebiet mit landwirtschaftlichen Hallen. Dieses Gebiet soll erweitert werden **und für diese Fläche, auf der neue Hallen entstehen können, wird ein Bebauungsplan aufgestellt**. Bürger sollen hier die Möglichkeit haben, ihre landwirtschaftlichen Geräte für Weinberg, Wald u.a. unterzustellen.

Im Flächennutzungsplan ist bereits das Sondergebiet ausgewiesen. Die dicht bebaute Altstadt bietet dafür kaum Flächen. Durch den Bebauungsplan soll die **neue** Bebauung geregelt werden, die bestehende Bebauung ist durch Einzelbauanträge entstanden. Aktuell liegen der Stadt 20 Anfragen auf verschieden große Hallengrundstücke zur Unterbringung vor. Dies entspricht in Bezug auf die bereits vorhandenen bzw. bebauten Grundstücke noch einmal einen Bedarf von ca. 60%.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden aus dem Ökokonto der Stadt Iphofen bereitgestellt.

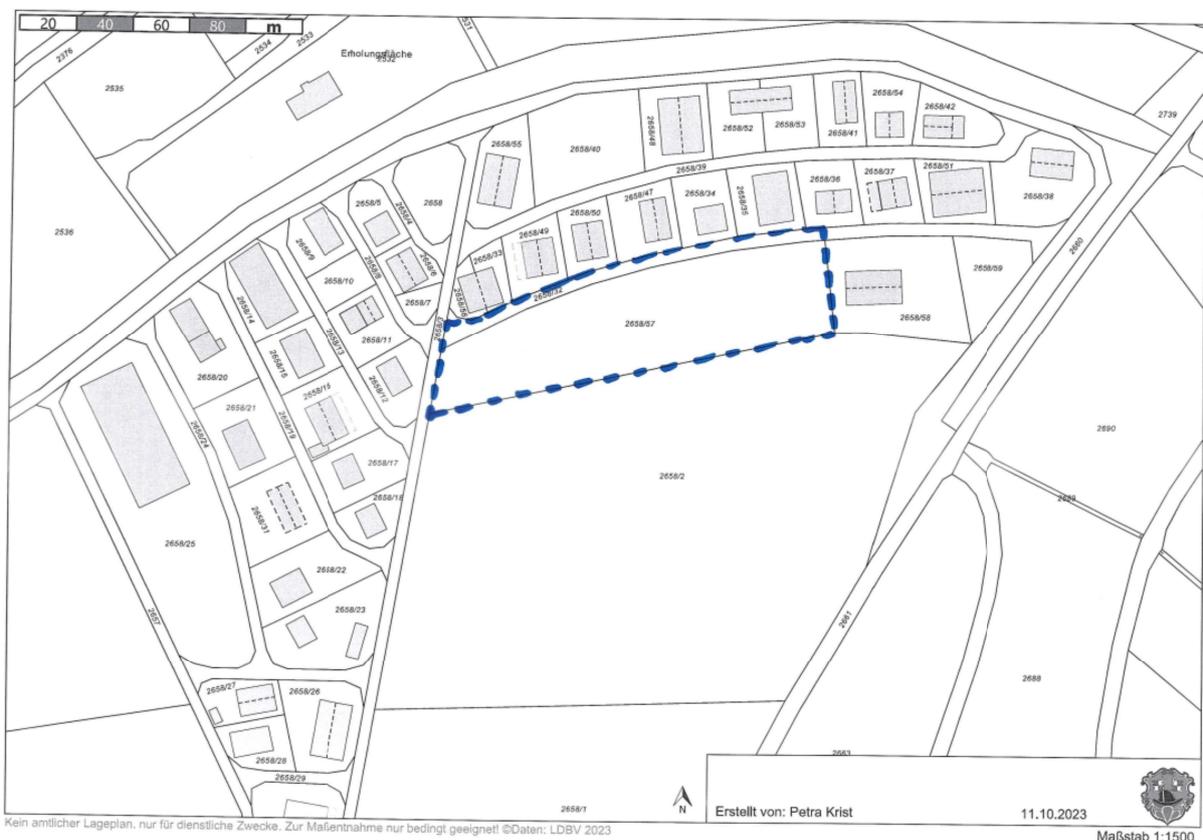
Das Gebiet ist über den Flurweg von Norden von der Birklinger Straße, Kreisstraße KT 16, kommend an das Verkehrsnetz angeschlossen.

### Ver- und Entsorgung

Dieses Sondergebiet wird nicht an die öffentliche Wasserversorgung, bzw. Abwasser- und Müllentsorgung angeschlossen. Auch an das Stromnetz wird das Gebiet nicht angeschlossen. Eine Löschwasserbereitstellung ist nicht vorgesehen.

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist auf die Fläche, die tatsächlich in nächster Zeit bebaut werden kann, reduziert.



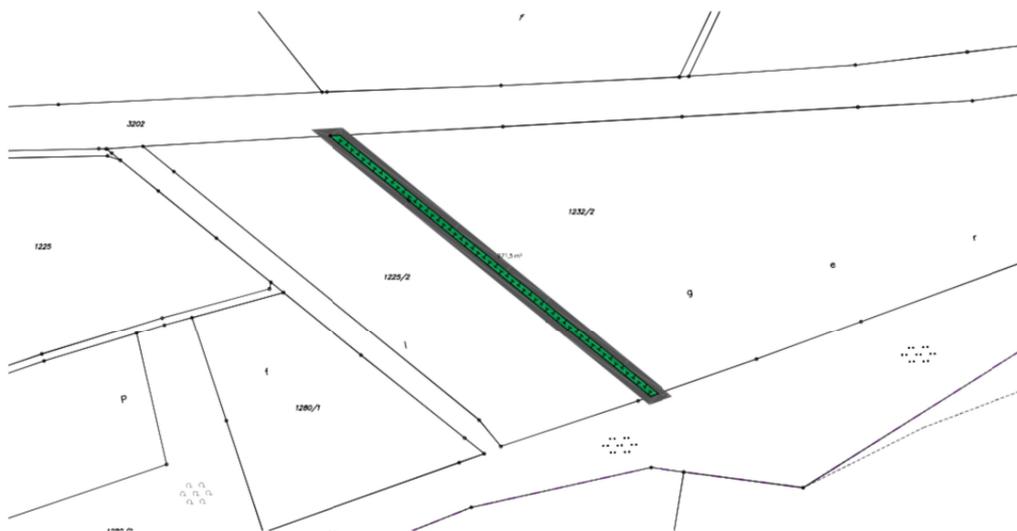
Maschinenhallengebiet, Ausschnitt aus der Flurkarte, ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Iphofen östlich der Stadt Iphofen. Das Planungsgebiet umfasst folgende Flurnummern:  
2658/32 tw. Weg und 2658/57 Acker

Das Gebiet ist von Grundstücken mit folgenden Flurnummern umgrenzt:  
Im Norden: 2658/56; 2658/33; 2658/50; 2658/47; 2658/34; 2658/35; 2658/36  
Im Westen: 2658/3, Weg  
Im Süden: 2658/2  
Im Osten: 2658/58

Zum Geltungsbereich gehört auch die erforderliche Ausgleichfläche. Von der städtischen Ökokontofläche in der Gemarkung Hellmitzheim mit der Flurnummer 1232/2 wird eine Teilfläche mit **871,55 m<sup>2</sup>** dafür in Anspruch genommen.

Das Gebiet ist von Grundstücken mit folgenden Flurnummern umgrenzt:  
im Norden: 3202 (Bundesstraße 8),  
im Osten: 1232/2 teilweise,  
im Süden: 1281 teilweise,  
im Westen: 1225/2.



Ausgleichfläche auf der Ökokontofläche, Ausschnitt aus der Flurkarte, ohne Maßstab

Plangrundlage ist die digitale Flurkarte.

Fläche

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans im Bereich der Maschinenhallen am Steinbühl hat eine Gesamtfläche von ca. **5.351m<sup>2</sup>**. Dazu kommt die Ausgleichfläche mit **871,55 m<sup>2</sup> auf der Ökokontofläche** in der Gemarkung Hellmitzheim.

### 3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

#### Gesetzliche Grundlagen

Die Planung erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung.

#### Eingriffsregelung

Die gesetzliche Grundlage für die Beurteilung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ergibt sich aus §1 Abs.6 Ziff.7 und §1a BauGB (Baugesetzbuch) i.V.m. §18 Abs.1 u.2 Satz 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz). Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt, soweit notwendig, nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für

Landesentwicklung und Umweltfragen (Bayer. STMLU) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung von Januar 2003). **Da der Aufstellungsbeschluss vor der Einführung des neuen Leitfadens im Dez. 2021 gefasst wurde und die bisherige Ermittlung abgestimmt ist, wird der alte Leitfaden weiterhin angewendet.**

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Im Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan sind diese Ziele und Grundsätze dargestellt und abgewogen.

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013** wurde mehrmals fortgeschrieben. Der letzte (nicht amtliche) Stand ist von 2020.

Bei der Aufnahme dieses Sondergebiets in den Flächennutzungsplan wurden die Ziele des LEP's bezüglich der Siedlungsentwicklung entsprechend gewürdigt.

Daneben sind insbesondere die Ziele der Erhaltung und der Fortentwicklung des Landschaftsbildes, des Naturhaushaltes und anderer öffentliche Belange zu beachten.

### **Regionalplan für die Region (2)**

Der Regionalplan der Region Würzburg (2) trat 1985 in Kraft. Nach der Aktualisierung des LEP's 2018 wird das Gebiet als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Die Stadt Iphofen ist ein Grundzentrum. Das Planungsgebiet liegt weder in einen Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiets für Gipsabbau. Die Fläche liegt nicht im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Im Geltungsbereich sind keine Biotope nach § 30 BNatSchG vorhanden.

Östlich grenzen die Weinberge am Iphöfer Kalb an, daran anschließend beginnt der Naturpark Steigerwald mit dem Landschaftsschutzgebiet im Naturpark und dem FFH-Gebiet. Nördlich liegt der Wehrbach mit Gehölzsaum und Wiesenbiotopen. Östlich schließt der Brennholzplatz der Iphöfer Bürger an sowie verschiedenen Streuobstwiesen wie im Süden des Sondergebiets.

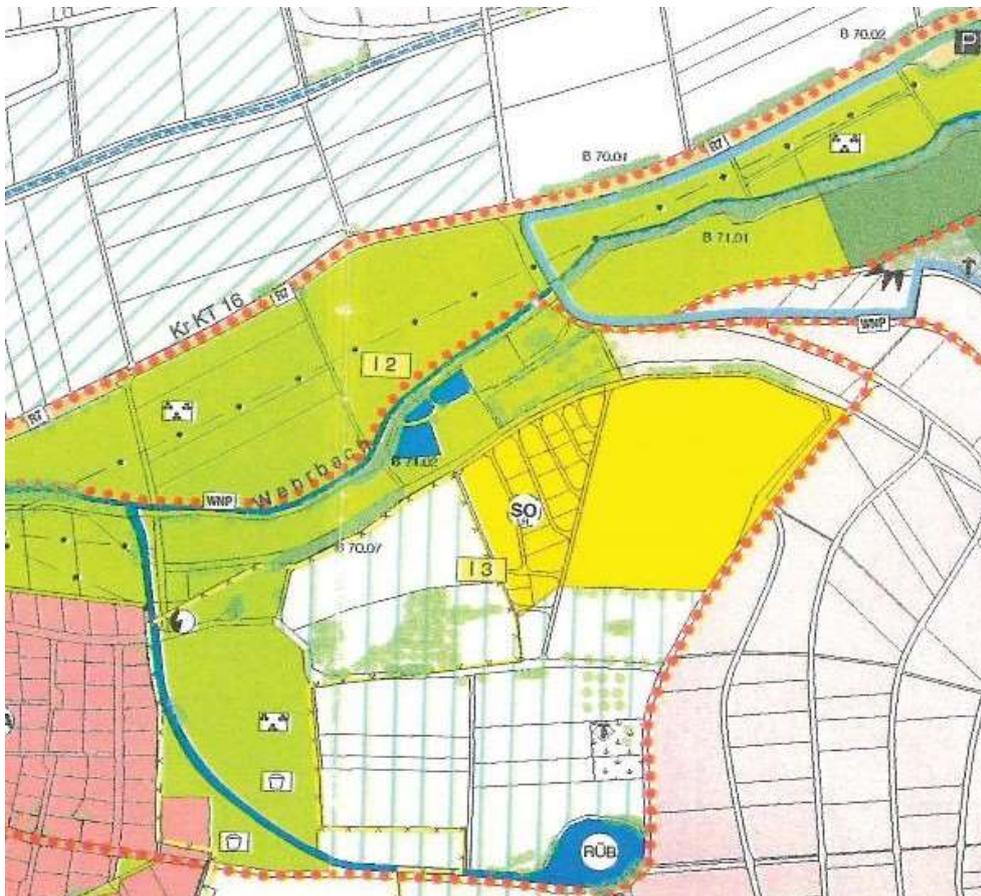
Weitere Schutzgebiete sind nicht bekannt.

## Schutzgebiete /Biotopkartierung/ASBP



Ausschnitt aus dem Fachinformationssystem FIN web der Landesanstalt für Umwelt, kartierte Biotop Naturparkgrenze, ohne Maßstab

## Flächennutzungsplan mit Integriertem Landschaftsplan



Ausschnitt ohne Maßstab aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan liegt in der Fassung der 4. Änderung von 2006 vor.

Die überplante Fläche liegt östlich von Iphofen und wird im aktuellen Flächennutzungsplan als Sondergebiet ‚Landwirtschaft‘ dargestellt. Ziel dieser Ausweisung war, dass innerhalb der Gemarkung von Iphofen Flächen angeboten werden können für landwirtschaftliche Hallen und ähnliche Zwecke.

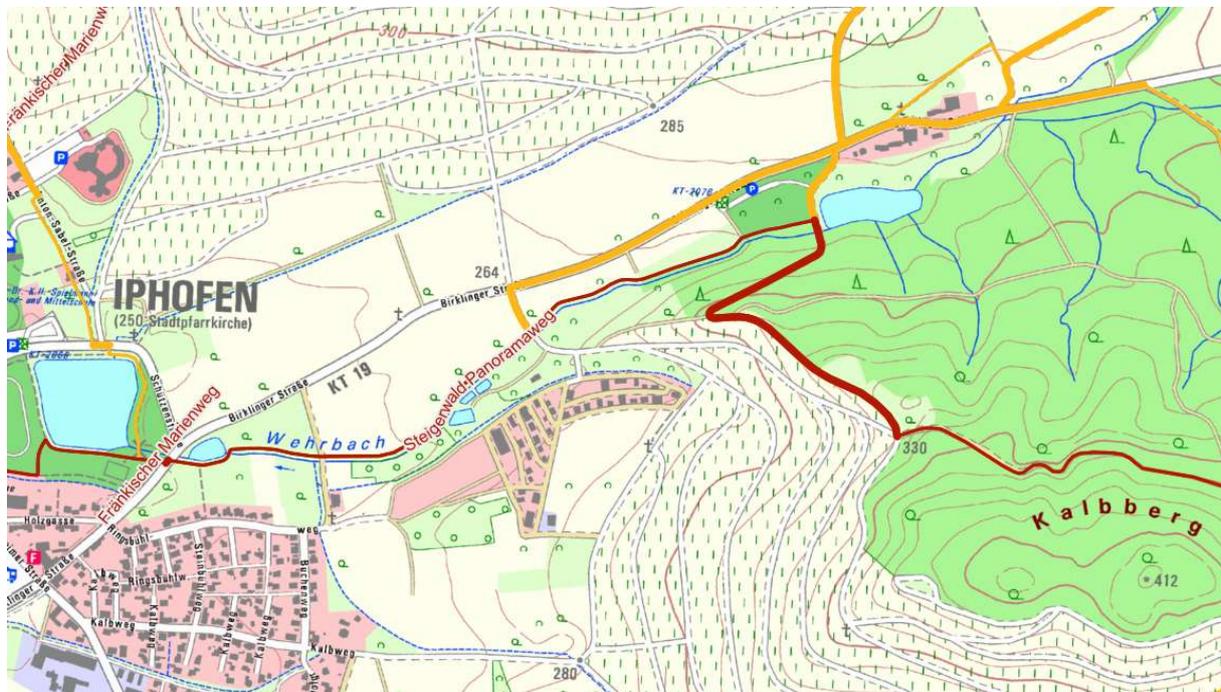
Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

#### 4. Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Auswirkungen durch den Bau und Betrieb der Anlagen werden untersucht.

Die Informationen sind aus vorhandenen Planungen, dem Bayernatlas und eigenen Erhebungen bei mehreren Ortsbegehungen im Frühjahr 2021 sowie den Begehungen durch einen Biologen.

##### Topographie, Bestand, aktuelle Nutzung



Ausschnitt aus der Topografische Karte

Das Planungsgebiet gehört zur Naturräumlichen Haupteinheit Mainfränkische Platten in der Untereinheit Steigerwaldtrauf.

Geologisch stehen in diesem Bereich Schichten des Gipskeupers mit vorwiegend Tonstein mit Steinmergel- und Gipslagen an.

Als potentiell natürliche Vegetation lässt sich der Waldlabkraut-Eschen-Hainbuchenwald ansprechen.

Das Gelände fällt flach und relativ gleichmäßig nach Nord-Westen Richtung Wehrbach. Das Planungsgebiet ist teilweise bereits mit landwirtschaftlichen, mit Schotter befestigten Wegen erschlossen und mit Hallen bebaut. Die Fläche, die jetzt dazu kommt wird aktuell ackerbaulich genutzt.

## Schutzgut Boden

### Bestand

Im Planungsgebiet stehen lehmig-tonige Böden mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen für den Ackerbau an (Ackerzahl 35). Die Pararendzina und die kalkhaltigen Pelosole des Keupers sind schwer zu bearbeitende Böden, die Wasser nicht schnell aufnehmen können, nicht sehr wasserdurchlässig sind, aber dennoch relativ viel Wasser speichern können (siehe Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit). Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. Erdfallgefahr ist nicht auszuschließen. Der Boden ist durch die ackerbauliche Nutzung geprägt. Aufgrund der Hangneigung und Korngrößenverteilung kann es bei Staren Niederschlagsereignissen zu Abschwemmungen kommen.

Das Planungsgebiet liegt aufgrund der Böden und des Klimas in einem landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet.

Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Ablagerungen sind nicht bekannt.

**Auswirkungen:** Auf den Flächen wird keine intensive landwirtschaftliche Nutzung mehr stattfinden, Pflanzenschutzmittel und Düngemittel werden nicht mehr ausgebracht. Die Flächen werden aus der landwirtschaftlichen Produktion genommen und mit Hallen bebaut. Baubedingt kommt es zu Umlagerung des Bodens. Die Grundstücke können bis zur Hälfte der Fläche überbaut werden. Die führt zu dauerhafter Bodenversiegelung. Über den Boden kann nur noch begrenzt Wasser in den Untergrund versickert und dem Grundwasser zugeführt werden. Boden als Standort für Pflanzen geht verloren.

**Ergebnis:** Die Auswirkungen auf den Boden sind eher negativ.

## Schutzgut Fläche

### Bestand

Durch die geplante weitere Bebauung in diesem Gebiet werden jetzt noch nicht bebauten 0,47 ha landwirtschaftliche Nutzfläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen.

### Auswirkungen

Jetzt noch ackerbaulich genutzte Flächen werden teilweise versiegelt und können nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Durch die geänderte Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs wird weniger Fläche aus dem Ökokonto der Stadt entnommen, die dann für andere Vorhaben bereitsteht.

### Ergebnis

Die Auswirkungen sind eher gering.

## Schutzgut Klima und Luft

### Bestand

Klimabezirk: 600-650 mm NS / +7°C bis +8°C. Das Planungsgebiet gehört zu den trockenen bis mäßig feuchten Gebieten Bayerns. Die Flächen sind nach Nord-Westen geneigt, entstehende Kaltluft fließt nach Nord-Westen ab.

### Auswirkungen

Durch die geplanten Gebäude wird sich der Kaltluftabfluss verändern und durch die Gebäude und Wege wird das Gebiet gegenüber der Umgebung wärmer werden. Da die Gebäude jedoch nicht beheizt sind, ist dieser Effekt eher gering. Abfließende Kaltluft aus den oberhalb im Osten liegenden Weinbergen kann nur gering zurückgestaut werden und verzögert zwischen den Gebäuden hindurch abfließen. Ein Kaltluftrückstau zum Weinberg hin wird kaum erfolgen, da keine lineare Heckenbepflanzung zum Weinberg am Kalb vorgesehen ist.

### Ergebnis

Die Auswirkungen sind eher gering.

## Schutzgut Wasser

### Bestand

Im Plangebiet sind keine offenen Wasserflächen, Quellen oder ständig wasserführende Wasserläufe vorhanden. Der Grundwasserflurabstand ist relativ groß, genaue Untersuchungen dazu haben nicht stattgefunden. **Das Gebiet liegt im 2002 ermittelten Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Sulzfeld und Marktstefl der FWF, nicht jedoch in einem Heilquellen- oder Wasserschutzgebiet.** Die Flächen liegen außerhalb der Tallagen mit möglichen Überschwemmungen. Die Flächen entwässern entsprechend dem natürlichen Gefälle nach Nord-Westen. Hier liegen Einrichtungen zur Ableitung von Wasser aus den Weinbergen mit Rückhaltungen. Durch diese Anlagen aus der Rebflurbereinigung wird davon ausgegangen, dass aus den oberhalb liegenden Weinbergen bei Starkregenereignissen kein Oberflächenwasser in das Gebiet fließt. Der Wehrbach liegt noch weiter nördlich unterhalb des Hanges und fließt Richtung Iphofen. Der Wehrbach liegt deutlich tiefer und beeinflusst das Gebiet nicht.

### Auswirkungen

Durch die Überbauung mit Gebäuden und Wegen kann der Boden nicht mehr soviel Wasser aufnehmen und Wasser dem Grundwasser zuführen. Die Grundwasserneubildung wird verringert. Es besteht die Gefahr, dass sich Wasser sammelt und dies zu Abschwemmungen führt. **Wie die Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit des Bodens vom Büro peTerra GmbH (siehe Anhang) ergab, hat der Boden eine eher geringe Versickerungsfähigkeit. Durch den Ausschluss von Kupfer, Zink und Blei als Dachdeckungsmaterial und dem Nichtzulassen von gewerblichen Nutzungen wird die Gefahr der Verschmutzung des Niederschlagswassers verringert. Alle Erschließungsflächen werden versickerungsoffen befestigt.**

**Ergebnis:** Die Auswirkungen sind eher gering.

## Schutzgut Tiere und Pflanzen

### Bestand

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit umfangreichen Erhebungen ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht notwendig. Mit Hilfe einer zweimaligen Begehung durch den Biologen Heinrich Beigel im Juli 2021 und der Bewertung dieses Gebietes kann eine Abschätzung der Relevanz dieses Lebensraums für besonders zu beachtende Tiere wie Bodenbrüter durchgeführt werden (siehe Anlage).

Die zukünftige Baufläche wird aktuell als Acker (2021 Getreide) genutzt. Die Fläche ist für Bodenbrüter wie Feldlerchen nicht typisch, da sie an zwei Seiten bereits von Gebäuden (Scheunen) umgeben ist. Eine Seite grenzt mit einem asphaltierten Weinbergsweg getrennt direkt an den Weinberg an und an der Südseite grenzt eine extensiv genutzte Fläche mit einer Reihe Obsthochstämmen und spät gemähter Wiese an. Diese hohen Strukturen lassen eher keine Feldlerchen auf der zukünftigen Baufläche erwarten. Bei zwei Begehungen der Fläche im Juni/Juli 2021 wurden Feldlerchen in der Umgebung der Fläche festgestellt, vor allem auf der südlich angrenzenden Obstwiese und ungewöhnlicherweise in den angrenzenden Weinbergen. Direkt auf der Fläche wurden keine Brutplätze festgestellt. (siehe Anhang, Heinrich Beigel Juli 2021). In dem Bereich mit bestehenden Scheunen wurden Turmfalken beobachtet. Die Fläche wird sicherlich von verschiedenen Vogelarten zur Futtersuche aufgesucht.

### Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bebauung geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Baubedingt wird es zu Störungen kommen. Die Grundstücke werden nicht eingezäunt und sind weiterhin für Tiere durchlässig. Betriebsbedingt ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen. Es gibt nicht viele Verkehrsbewegungen, keine Maschinen im Dauerbetrieb und keine Außenbeleuchtung. Die Grundstücke werden angesät und mit heimischen Gehölzen, die heimischen Tieren Nahrung und Unterschlupf bieten können, bepflanzt. **Um zu vermeiden, dass doch eventuell auf der Fläche brütende Vögel durch Bauarbeiten geschädigt werden, wurden Vermeidungsmaßnahmen (§44BNatSchG) Feldvögel festgesetzt.**

**Ergebnis:**

Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

**Schutzgut Landschaft****Bestand**

Teile des Planungsgebietes sind bereits mit Scheunen bebaut und daneben liegt auch der Holzplatz der Iphöfer. Der noch nicht bebaute Teil des Planungsgebiets ist aktuell noch als Acker genutzt und liegt am Fuß des Anstiegs des Steigerwalds. Die Fläche liegt außerhalb der Schutzzone des Naturpark Steigerwald.

**Auswirkungen**

Von den Höhen in den Weinbergen am Iphöfer Kalb aus ist das Gebiet einsehbar, von der Straße von Iphofen nach Birklingen ist das Gebiet durch hohe Bäume entlang der Wasserableitung aus den Weinbergen und des Wehrbaches abgedeckt und kaum sichtbar. Die bereits vorhandenen Scheunenbereiche werden durch diese Planung erweitert. Dieser Teil des Stadtgebiets liegt etwas abseits der hauptsächlich touristischen Anziehungspunkte im Stadtgebiet. Nach Süden grenzen Bereiche mit Obsthochstämmen und anderen Gehölzen an, die das Gebiet teilweise abdecken.



Blick vom Iphöfer Kalb auf die Baufläche (grün mit Wintergetreide)



Blick von der südöstlichen Ecke der Baufläche auf die bestehende Bebauung bis zum Schwanberg



Blick nach Westen entlang der angrenzenden Streuobstwiese mit Obsthochstämmen

### **Ergebnis:**

Die Auswirkungen werden als gering betrachtet.

### **Schutzgut Mensch**

#### **Bestand**

Entlang des Weinbergweges führt der Wanderweg zum Iphöfer Kalbberg (Panoramaweg) und nördlich des Planungsgebietes liegt ein Spielplatz und eine Kneippanlage im Bereich des Wehrbaches. Das Planungsgebiet liegt abseits von der Stadt Iphofen und von Wohnbebauung.

**Auswirkungen auf die landschaftsbezogene Erholung**

Durch die Erweiterung des Gebiets wird die Bebauung in ähnlicher Form weitergeführt, die jedoch wenig Auswirkungen auf die Erholungseinrichtung und die Erholungseignung haben wird.

**Auswirkungen durch Lärm - Emissionen, Abfälle und Abwässer**

Baubedingt wird es nach einander zu Lärm und Baustellenverkehr kommen. Später gibt nicht viele Verkehrsbewegungen, keine Maschinen im Dauerbetrieb und keine Außenbeleuchtung. Landwirtschaftliche Arbeiten in diesem Gebiet werden kaum Lärm verursachen. Das Gebiet wird nicht von der Müllabfuhr angefahren, anfallender Müll ist von den Eignern ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Gebiet hat keinen Anschluss an die Wasserversorgung und an die Abwasserentsorgung, verschmutzte Abwässer werden nicht entstehen und wären ordnungsgemäß abzufahren.

**Ergebnis**

Die Auswirkungen durch die weitere Bebauung des Planungsgebiets auf den Menschen werden als gering betrachtet.

**Wirkungsgefüge zwischen den Faktoren**

Das Zusammenspiel der unterschiedlichen Faktoren wird sich ändern. Ackerbau wird in diesem Teil der Gemarkung zurückgehen. Die Bebauung hat Auswirkungen auf die Versickerung des Regenwassers. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln wird zurückgehen.

**Biologische Vielfalt**

Einzelne heimische Tier- und Pflanzenarten werden in den begrünten Bereichen zwischen den Gebäuden oder an den Gebäuden neuen Lebensraum finden. Es wird erwartet, dass die Bebauung dieses Gebietes sich über mehrere Jahre streckt und nicht sofort das ganze Gebiet bebaut wird und daher die Veränderung langsam geht.

**Nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen**

Für landwirtschaftlichen Pflanzenanbau geht Fläche verloren und wird dauerhaft überbaut.

**Umweltbelang Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen**

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Tallagen mit möglichen Überschwemmungen. Eventuell aus den darüberliegenden Weinbergen bei Starkregen abfließende Wasser wird durch vorhandene Einrichtungen zur Ableitung von Oberflächenwasser nördlich des Planungsgebiets abgeleitet. Waldflächen mit möglichem Windwurf liegen mehr als 30 Meter entfernt. **Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es bei außergewöhnlich starken Niederschlagsereignissen aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse zu Abschwemmungen kommt, die unterliegende Gebäude beeinträchtigen könnten.**

**Ergebnis**

Es wird nicht erwartet, dass durch die Gebäude eine Gefahr für die Umgebung, bzw. aus der Umgebung eine Gefahr für das Gebiet ausgeht.

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter****Bestand**

In den vorhandenen Karten, Listen und Beschreibungen von Denkmälern sind keine Hinweise auf Boden- und Baudenkmäler im Planungsgebiet enthalten.

**Auswirkungen** werden nicht erwartet.

**Ergebnis**

Bodendenkmäler sind nicht betroffen. Sollten dennoch Reste früherer Besiedlung gefunden werden, sind diese umgehend über das Landratsamt Bamberg dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Dies wurde in einem Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

## Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches.

## 5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche weiter ackerbaulich genutzt werden mit allen Auswirkungen dieser Nutzung.

Das Landschaftsbild würde nicht durch den Bau dieser landwirtschaftlichen Hallen im engeren Bereich verändert werden.

Die Flächen würden nicht, auch nicht kleinräumig, überbaut werden und Flächenversiegelungen fänden nicht statt.

## 6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### Schutzgut Boden

Die Bebauung soll möglichst dem natürlichen Gelände folgen und die Eingriffe minimiert werden. Erschließungsflächen werden nur versickerungssoffen mit wassergebundenen Decken und Schotter befestigt.

### Schutzgut Wasser

Das anfallende Dachwasser muss auf den Grundstücken versickert werden, da keine Entwässerungseinrichtungen vorhanden sind. Dies ist so festgesetzt. **Da die Versickerungsfähigkeit des Bodens gering ist, sind für gesammeltes Wasser von versiegelten Flächen wie Dächer entsprechende Maßnahmen nachzuweisen. Für Oberflächenwasser von den öffentlichen Wegen sind Flächen entlang des Hauptweges für eine Kaskaden-Rigole vorgesehen.**

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ein Bruchfallen der Bauflächen vor Bauarbeiten soll vermieden werden, damit sich keine bodenbrütenden Tierarten auf der Brache ansiedeln können. Daher soll die Fläche weiter ackerbaulich genutzt werden und direkt anschließend an die Ernte bebaut werden. Kleinere Flächen können auch durch regelmäßige Bodenbearbeitung ab Februar bis Ende Juli gestört werden. **Diese Vermeidungsmaßnahme ist in den Festsetzungen durch Text genau beschrieben.** Die Anpflanzung von heimischen Sträuchern und Bäumen auf den nicht bebauten Teilen der Grundstücke können heimischen Tieren dienen.

### Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Anordnung der Gebäude und Festlegung der Firstrichtung, Gebäudehöhe, Materialien sowie einer Staffelung der Gebäude entsprechend dem Gefälle soll eine harmonische Einfügung der Hallen in das Gelände geschaffen werden. Durch die Konzentrierung solcher Hallen auf diese Fläche soll der Eingriff insgesamt in der Gemarkung reduziert werden.

## 7. Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen

### Bestandskategorien

Das Gebiet wird entsprechend der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren des Leitfadens in die Bestandskategorie I oberer Wert (Acker) eingeordnet. Es ist ein Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

### Eingriffskategorien

Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,5 und der dadurch möglichen Versiegelung im Planungsgebiet wird das Planungsgebiet dem Typ A Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeordnet.

### Kompensationsfaktor

Das Planungsgebiet hat nur in einem engeren Landschaftsteil Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Eingriffe in die jeweiligen Schutzgüter sind soweit wie möglich vermieden, bzw. verringert. Die Nutzung für landwirtschaftliche Hallen hat nicht viele negativen Auswirkungen. Nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren des Leitfadens ist ein Ausgleichsfaktor von 0,3-0,6 vorgesehen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird der Ausgleichsfaktor mit 0,4 festgelegt.

### Flächenermittlung

Gesamtfläche Geltungsbereich	5351 m <sup>2</sup>
Fläche für neue Bebauung ohne den bestehenden Weg (Fläche, die ausgeglichen werden muss)	4669 m <sup>2</sup>
Eingriffsregelung zum BauBG, Bestandskategorie I, unterer Wert Kompensationsfaktor 0,4	0,4
erforderliche Ausgleichsfläche	ca. 1.867,6 m <sup>2</sup>
berechnete Ausgleichsfläche bei Berücksichtigung einer 30%igen Verzinsung der Ökokontofläche	ca. 1.307,32 m <sup>2</sup>
abzubuchende Ausgleichsfläche (zusätzlicher Faktor 1,5)	871,55 m <sup>2</sup>

Insgesamt wird eine Ausgleichsfläche für neue Bebauung (Flächen für die ein neues Baurecht geschaffen wird) von ca. 1.867,6 m<sup>2</sup> errechnet. Die Ausgleichsfläche wird aus dem Ökokonto der Stadt Iphofen abgebucht.

Da die Fläche schon vor Jahren angelegt wurde kann eine Verzinsung von 30% angerechnet werden. Daraus ergibt sich der Flächenbedarf von 1.307,32 m<sup>2</sup>. Da jedoch nach Information der Unteren Naturschutzbehörde der Flächenwert der Ökokontofläche um den Faktor 1,5 erhöht wurde, wird die tatsächlich abzubuchende Fläche von der realen Ökokontofläche weiter reduziert. Daher beträgt die tatsächlich abzubuchende Fläche 871,55 m<sup>2</sup>.

## 8. Ausgleichsfläche

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf einer Ökokontofläche der Stadt Iphofen bereitgestellt. Diese Fläche liegt südlich der B8 in der Gemarkung Hellmitzheim mit der Flurnummer 1232/2.

Die für diese Planung erforderliche Teilfläche der Ökokontofläche wird an der westlichen Seite des Grundstücks abgegrenzt.

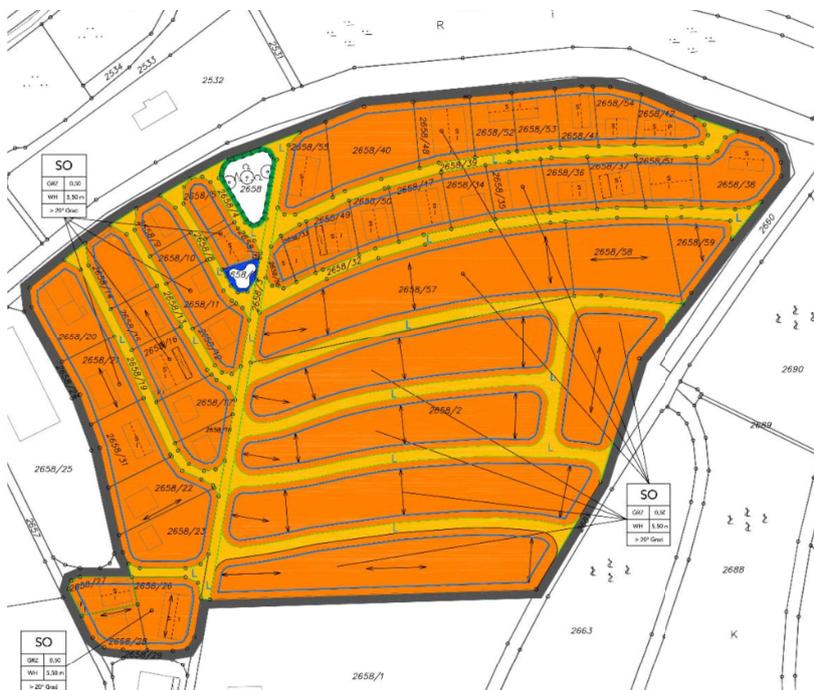
Diese Fläche wird durch geeignete Maßnahmen um eine Kategorie nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung aufgewertet. Als Maßnahme zur Aufwertung dieser Ökokontofläche wurde die Fläche mit gemischtem Laubholz aufgeforstet.

Ausgleichsflächen dürfen nicht als Lager-, Garten- oder Fahrfläche genutzt werden. Die Fläche wird nicht gedüngt, noch werden Pflanzenschutzmittel angewendet.



Ausschnitt aus Fis-Natur 9/2021 mit Darstellung der Okokontofläche und der bereits in Anspruch genommenen Flächen

## 9. Planungsalternativen



### Fassung zur Frühzeitigen Beteiligung und zur Auslegung

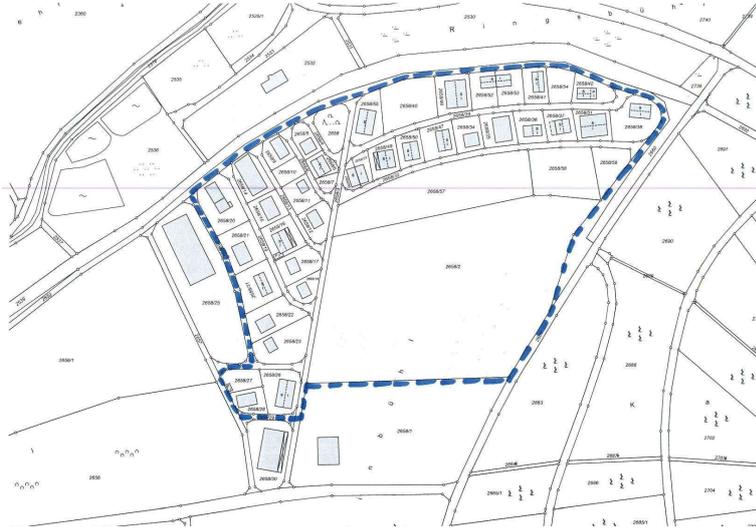
Es wurde auch überprüft, ob die Ausgleichflächen im Maschinenhallengebiet bereitgestellt werden können. Die Stadt möchte aber dieses Gebiet vorrangig für die Nutzung mit landwirtschaftlichen Hallen bereitstellen. Ausreichend Flächen im Ökokoonto sind vorhanden.

Der Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung wurde in den textlichen Festsetzungen und der Größe der Ausgleichfläche verändert.

Im Entwurf zur Auslegung wurden textliche Festsetzungen ergänzt.

Das Versickerungsgutachten des Büros peTerraGmbH, Kitzingen wurde Bestandteil des Bebauungsplans.

Der räumliche Geltungsbereich wurde mit Beschluss vom 17.10.2023 auf die Fläche, die tatsächlich in nächster Zeit bebaut werden kann, reduziert. Entsprechend wurden auch die Ausgleichsflächen reduziert.



Geltungsbereich vor der erneuten Auslegung

Weitere Planungsalternativen wurden nicht untersucht.

## 10. Zusätzliche Angaben

### Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte nach dem derzeitigen Kenntnisstand. Als Datenquelle dienten Angaben der Fachbehörden sowie eigene Erhebungen. Spezielle Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie zu Vorkommen besonders geschützter Arten wurden durchgeführt und sind Bestandteil des Bebauungsplans (siehe Anhang).

### Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Baubeginnsanzeige fachgerecht auszuführen. Die Kommune muss gewährleisten, dass die fachgerechte Ausführung bzw. Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen und der Maßnahmen zum besonderen Artenschutz (Punkt 9 und 10.) durch eine entsprechende Kontrolle gewährleistet wird. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist dem Landratsamt mittels Fotodokumentation anzuzeigen.

Ausgleichsflächen sind nach Satzungsbeschluss von der Stadt an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt (LFU) zu melden.

Die Kommune ist verpflichtet durch eine geeignete Überwachung erhebliche und unvorhergesehene Umweltauswirkungen rechtzeitig zu erkennen.

Ortsbesichtigungen in regelmäßigen Abständen bewerten die Umsetzung bzw. die Entwicklung der Planungsflächen. Die dafür notwendigen Ortstermine sind zu protokollieren.

## 11. Anlage

Bebauungsplan Sondergebiet Maschinenhallen „am Steinbühl“ in der Fassung vom 31.07.2023, Maßstab 1:1000

Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit des Bodens vom Büro peTerra GmbH Kitzingen vom 24.05.2022

Artenschutzrechtliche Betrachtung, Heinrich Beigel 2021

## Artenschutzrechtliche Betrachtung

### Methodik

Das Projektgebiet hat Heinrich Beigel am 26.06. und 10.07.2021 besucht. Es wird aktuell bis auf eine neue Maschinenhalle im Nordosten intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt und ist dreiseitig von Wirtschaftswegen, im Süden von einer Brachefläche, bestehend aus Altgras mit Sterholz-Stapeln und Obstbäumen, begrenzt. Im Umgriff befinden sich landwirtschaftliche Hallen (Norden und Westen) und Weinberge (im Osten, wo das Gelände zum so genannten Kalbberg ansteigt).

Um die vorhandene Vogelwelt zu erfassen, reichten 2,25 bzw. 3,0 Stunden aus, da man vom Ackerrand eine gute Übersicht über die Ackerfläche hat.

Erfasst wurden alle Vogelarten, die auf dem beplanten Grundstück gesehen oder gehört wurden. Ergänzt wurden die Arten des Umgriffes (Untersuchungsgebiet).

Die Ergebnisse wurden in einer Tabelle aufgelistet und die Vogelarten mit den gültigen DDA-Kürzeln <sup>1</sup> in einem Luftbild eingezeichnet, Grundlage hierfür war der Bayernatlas (Bayerische Vermessungsverwaltung). Dabei wurde das Projektgebiet vom erweiterten Beobachtungsgebiet, dem Untersuchungsgebiet, unterschieden.

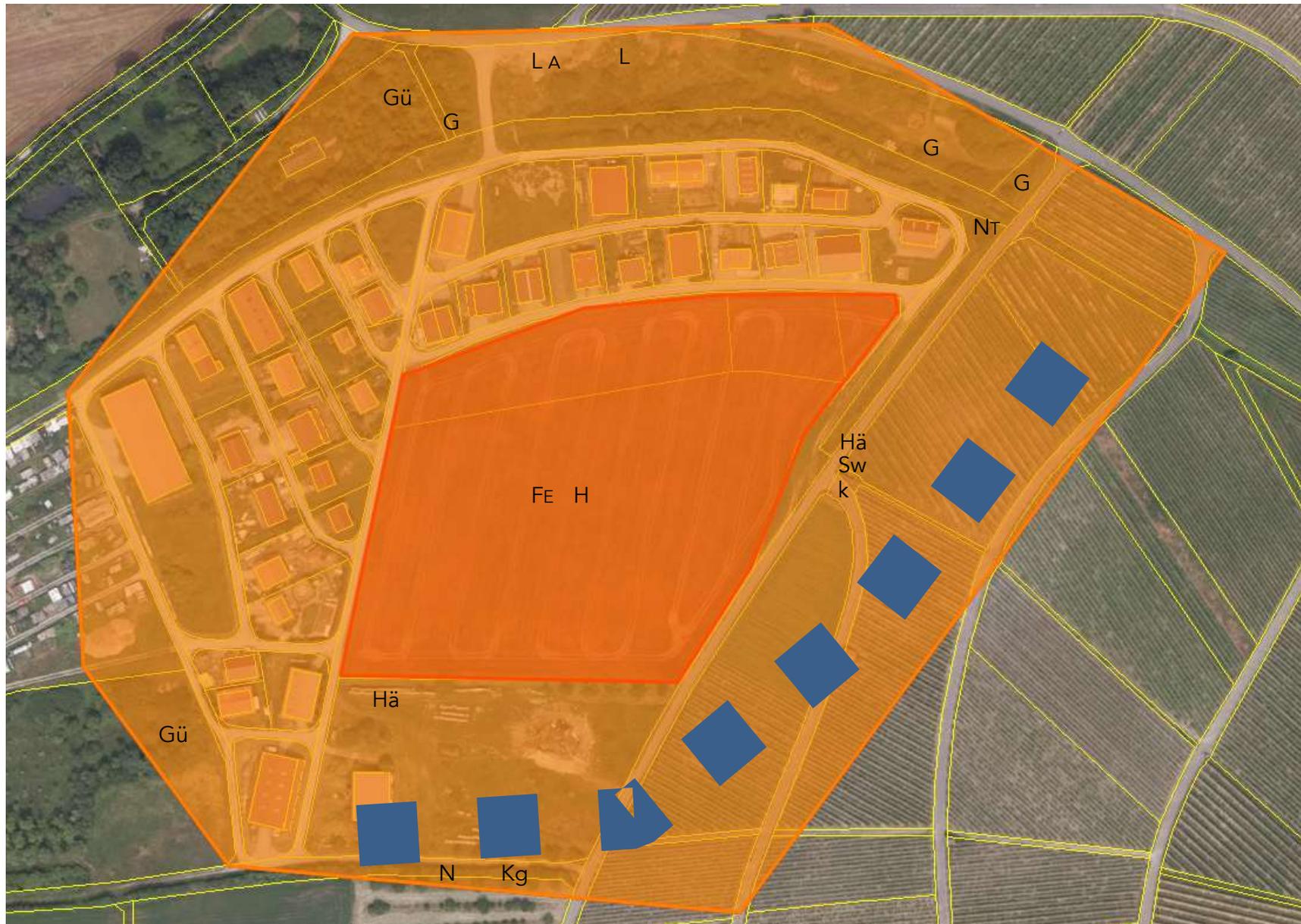
### Ergebnisse

Im Projektgebiet konnten keine Vogelarten brütend festgestellt werden. Die Feldlerche wurden an beiden Geländetagen singend am Rand des Untersuchungsgebietes kartiert, es handelte sich um drei bis vier singende Männchen, drei waren synchron aktiv. Der Aufenthaltsort ist kein geeigneter Lebensraum, wo die Art erfolgreich brüten könnte. Es konnte auch nicht festgestellt werden, dass Exemplare im Projektgebiet, dem Acker, niedergingen.

Weitere Arten nutzten den Acker zur Futtersuche (kleine Schwärme von Haus- und Feldsperlingen, Stare) oder nutzten möglicherweise die Fläche zur Jagd (Turmfalke, Schwalben). Das gilt sicher auch für eine Reihe Arten, die außerhalb des Projektgebietes brüten, z.B. Bluthänfling, Schwarzkehlchen.

---

<sup>1</sup> Quelle: Artkürzel als pdf-Datei in [www.dda-web.de/index.php?cat=service&subcat=planer](http://www.dda-web.de/index.php?cat=service&subcat=planer)



Orange markiert: Plangebiet, gelb: Untersuchungsgebiet. Blauer Balken: ungefähre Aufenthaltsort der 3 bis 4 singenden Feldlerchen Fl.

Kürzel der beobachteten Vogelarten siehe Tabelle, DDA-Kürzel. Außerdem: L a Lacerta agilis Zauneidechse.

Artenliste:

26.06. und 10.07.2021	Status im Plangebiet	DDA-Kürzel	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL BY 2016	RL D 2016	sg
X			Amsel	Turdus merula	*	*	
<u>X</u>	N	Hä	Bluthänfling	Carduelis cannabina	3	3	
X			Dorngrasmücke	Sylvia communis	*	*	
X			Eichelhäher	Garrulus glandarius	*	*	
X			Elster	Pica pica	*	*	
X		Fl	Feldlerche	Alauda arvensis	3	3	
<u>X</u>	N	Fe	Feldsperling	Passer montanus	V	V	
X			Girlitz	Serinus serinus	*	*	
X		G	Goldammer	Emberiza citrinella	V	V	
X			Grünfink	Carduelis chloris	*	*	
X		Gü	Grünspecht	Picus viridis	V	*	x
X			Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	*	*	
<u>X</u>	N	H	Hausperling	Passer domesticus	*	V	
X		Kg	Klappergrasmücke	Sylvia curruca	V	*	
X			Kohlmeise	Parus major	*	*	
(X)			Kuckuck	Cuculus canorus	V	V	
X			Mauersegler	Apus apus	V	*	
X			Mäusebussard	Buteo buteo	*	*	x
X			Mehlschwalbe	Delichon urbicum	V	3	
X			Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	*	*	

X		N	Nachtigall	Luscinia megarhynchos	*	*	
X		Nt	Neuntöter	Lanius collurio	*	*	
X *			Ortolan	Emberiza hortulana	2	3	x
(X)			Pirol	Oriolus oriolus	V	V	
X			Ringeltaube	Columba palumbus	*	*	
X		Swk	Schwarzkehlchen	Saxicola rubicola	3	*	
(X)			Singdrossel	Turdus philomelos	*	*	
X	N		Star	Sturnus vulgaris	*	3	
X			Stieglitz	Carduelis carduelis	*	*	
X			Straßentaube	Columba livia f. domestica	◆	*	
<u>X</u>	N		Turmfalke	Falco tinnunculus	*	*	x
X			Zilpzalp	Phylloscopus collybita	*	*	