

GEMEINDE FAULBACH

Landkreis Miltenberg

# 9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „KINDERTAGESSTÄTTE“

## UMWELTBERICHT

---



Kaisermantel (*Argynnis paphia*)

---

Auftraggeber:

**Gemeinde Faulbach**

Vertreten durch Bürgermeister Wolfgang Hörning

Hauptstraße 121, 97906 Faulbach

Bearbeitung:

**MAIER** LANDSCHAFTSPLANUNG  
FREIRAUMPLANUNG  
GARTENGESTALTUNG  
**LANDPLAN**

**Michael Maier, Landschaftsarchitekt, Swantje Krebs, M. Sc. Biowissenschaften**

Bürgermeister-Fröber-Weg 4, 97892 Kreuzwertheim

Tel. 09342 915582, **E-Mail** info@maierlandplan.de

Erstellt: 05. Mai 2025

Ergänzt: 14.07.25

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Flächennutzungsplanes .....	5
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung .....	5
1.4	Schutzgebiete .....	5
<b>2.</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen – Prognose bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>6</b>
2.1	Schutzgut Boden (Naturraum und Geologie).....	6
2.1.1	Landschaftspflegerische Zielvorstellungen.....	7
2.2	Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser.....	7
2.2.1	Landschaftspflegerische Zielvorstellungen.....	7
2.3	Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	8
2.3.1	Landschaftspflegerische Zielvorstellungen.....	8
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität).....	8
2.5	Schutzgut Landschaft.....	10
2.5.1	Landschaftspflegerische Zielvorstellungen.....	10
2.6	Schutzgut Mensch .....	10
2.6.1	Immissionsschutz.....	10
2.6.2	Erholungseignung.....	10
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	10
2.8	Zusammenfassende Konfliktanalyse.....	10
<b>3.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>12</b>
3.1	Schutzgut Boden.....	12
3.2	Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser.....	12
3.3	Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	12
3.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	12
3.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	12
3.6	Schutzgut Mensch / Immissionsschutz.....	12
3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	12
<b>4.</b>	<b>Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)</b> <b>13</b>	
4.1.	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter .....	13
4.1.1	Schutzgut Boden .....	13
4.1.2	Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser .....	13
4.1.3	Schutzgut Klima / Lufthygiene .....	14
4.1.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	14
4.1.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	14
4.1.6	Schutzgut Mensch .....	14
4.1.6.1	Immissionsschutz .....	14
4.1.6.2	Erholungseignung.....	14
4.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	14
4.2	Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF / FCS-Maßnahmen für die Fauna.....	14
4.3	Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Ausgleichsflächen.....	15

4.4	Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Eingrünungsmaßnahmen .....	15
<b>5.</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>16</b>
<b>6.</b>	<b>Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten .....</b>	<b>17</b>
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....</b>	<b>18</b>
<b>8.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>19</b>

## 1. EINLEITUNG

Die Gemeinde Faulbach plant eine neue Kindertagesstätte, da nach einer aktuellen Bestandserhebung ein Fehlbedarf an Kindergartenplätzen besteht. Die jetzige Kindertageseinrichtung kann den Bedarf an Plätzen nicht decken. Daher ist es notwendig eine neue Kindertagesstätte zu errichten. Das Plangebiet ist neben der Verbandschule und bietet daher idealerweise auch die Möglichkeit eine Schulkindbetreuung in die neue Kindertagesstätte zu integrieren. Auch der Flächennutzungsplan wird in diesem Zuge geändert (Abb. 1).

Den dazugehörigen Umweltbericht auf Bebauungsplanebene mit integrierter spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung erstellte das Landschaftsarchitekturbüro MaierLandplan. In diesem Umweltbericht wurden die Schutzgüter abgearbeitet und die Auswirkungen des Vorhabens beim Eingriff in die Natur und Landschaft und die nötigen Maßnahmen zur Kompensation dokumentiert und festgelegt.

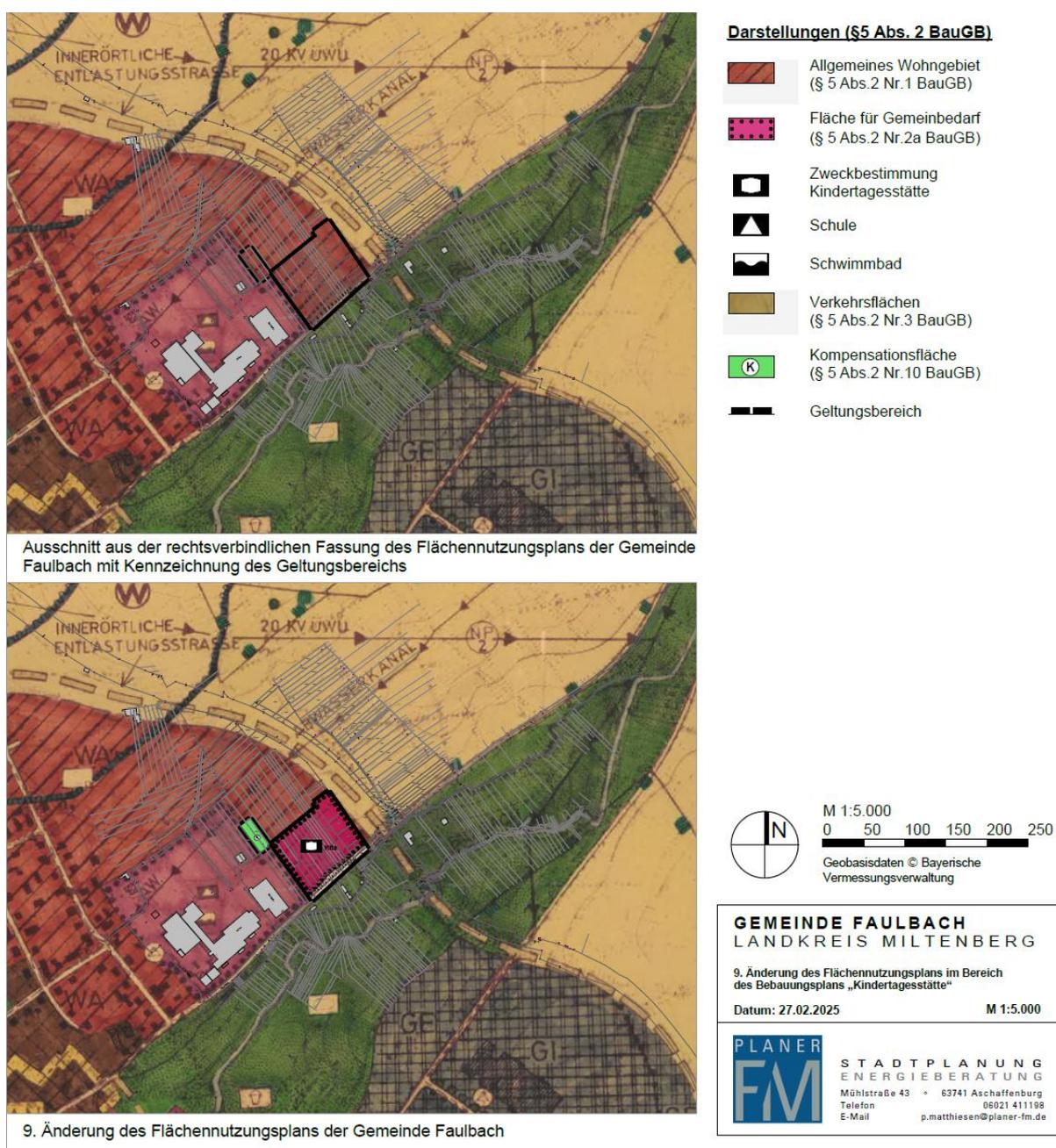


Abbildung 1 9. Änderung des FNP, Gemeinde Faulbach (FM PLANER, P. Matthiesen 27.02.25)

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich am Ortsrand und ist über die Speckspitze erreichbar. Im Norden, Osten und Süden schließen Kleingärten, Landwirtschaft und Grünflächen an. Im Südwesten grenzt die Verbandsschule mit ihrer Sporthalle mit Parkplatz an das Plangebiet an. Insgesamt beträgt das Plangebiet ca. 7.855 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan befindet sich in der Gemarkung Faulbach mit den Fl.-Nr. 2456, 2463, 2464, 2466, 2468, 2469, 2469/1, 2470, 2470/1, 2471, 2471/1, 2472, 2472/1, 2473, 2473/1, 2474, 2474/1, 2475, 2475/1, 2476, 2477, 2477/1, 2478, 2478/1, 2479, 2479/1, 2480, 2480/1, 2481, 2481/1, 2482, 2482/1, 2483, 2484, 2485, 2468/2 (Teilfläche) und 2749 (Teilfläche). Folgend muss der Flächennutzungsplan (FNP) in diesem Bereich geändert werden. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst die Fläche des Bebauungsplans „Kindertagesstätte“ und umfasst eine Gesamtgröße von ca. 7.855 m<sup>2</sup>.

Die Änderung des wirksamen FNP im Parallelverfahren ist erforderlich, um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 4 BauGB zu entsprechen. Ziel der Änderung des FNP ist die Absicht eine mit der Zweckbestimmung Allgemeines Wohngebiet (WA) als eine Fläche für den Gemeinbedarf darzustellen. Die Ausweisung des Gebietes auf Ebene des Bebauungsplans dient dem Ziel der Schaffung von Kinderbetreuungsplätzen.

Die Gemeinde Faulbach befindet sich nordöstlich im Landkreis Miltenberg.

### 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Rechtsgrundlage für den Flächennutzungsplan bildet das Baugesetzbuch (BauGB), hier speziell § 5 (2) Nr. 10, wonach Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzulegen sind.

Die Grünordnungsplanung umfasst eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung europäischer Vogelarten sowie der Arten des Anhanges IV FFH- Richtlinie und weiterer streng geschützter Arten. Für die Erarbeitung der Umweltprüfung ist § 2 Absatz 4 BauGB maßgebend. Weiterhin relevant sind die §§ 1, 2a BauGB, die Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB. Hier wird definiert, wie in Zukunft die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden sollen. Bei der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden Pflanzen- und Tierarten nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG Bay-NatSchG untersucht. Die Grünordnungsplanung und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) werden auf Ebene des Bebauungsplanes abgehandelt. Ebenso die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen und detaillierte Aussagen zu den Schutzgütern. Für den Bebauungsplan wurde parallel ein Umweltbericht erstellt.

### 1.4 Schutzgebiete

#### Naturpark Spessart

Das Plangebiet liegt im Naturpark Spessart. Außerhalb des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Seite zur Speckspitze befindet sich das kartierte Biotop 6222-0048-002 „Faulbach mit Begleitvegetation“ und gegenüber der Staatsstraße St 2315 liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00561.01 „LSG innerhalb des Naturparks Spessart (ehemals Schutzzone)“. Weitere Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

## 2. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN – PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### Lage im Raum

Die Gemeinde Faulbach befindet sich nordöstlich im Landkreis Miltenberg. Das zukünftige Baugebiet liegt nordöstlich in Faulbach, am Ortsrand, an der Speckspitze und der St 2315. Westlich schließt die Verbandsschule an. Auf dem Gebiet des Bbauungsplanes sind folgende Strukturen vorhanden, die für Natur und Landschaft maßgeblich sind:

- Streuobstwiesen
- Holzlagerfläche
- Baumgruppe
- Ackerfläche (Mais 2024)
- Bankett

Um die Umweltauswirkungen der geplanten Kindertagesstätte mit Außenanlage beurteilen zu können, werden im folgenden Bestand und Planung beschrieben. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

(In die Beschreibungen fließen auch Hinweise des Internet-Portals FIN-Web des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ein)



Abbildung 2 Lage im Raum - Plangebiet (rot markiert) (Maßstab 1: 10.000, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics, 12.02.25)

### 2.1 Schutzgut Boden (Naturraum und Geologie)

*Bestandsaufnahme / Beschreibung:* Naturräumlich gesehen befindet sich das Planungsgebiet im Bereich Haupteinheit Odenwald, Spessart und Südrhön, Einheit Sandsteinspessart und Untereinheit Talhänge des Mains und seiner Zuflüsse. Im Planungsgebiet ist fast ausschließlich Gley-Braunerde aus (skelettführendem) Sand (Talsediment) zu finden. Die Geologische

Einheit ist Unterer Buntsandstein (GK500). Die Gesteinsbeschreibung GK500 ist Sandstein, vorwiegend feinkörnig; nach SE zunehmend mittel-grobkörnig, geröllführend. Die Gesteinsbeschreibung dGK25 ist Sand und Kies z. T. unter Flusslehm.

Der Baugrundtyp ist bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen. Der allgemeine Baugrundhinweis beinhaltet oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/ Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, 2025)

Weitere Informationen sind dem geotechnischen Bodengutachten von der Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH GGC, 20.11.24, zu entnehmen.

*Bewertung / Auswirkungen:* Der Geltungsbereich umfasst primär Streuobstwiesen und Ackerflächen. Wird die Bebauung wie geplant durchgeführt, wird eine zusätzliche Versiegelung vorgenommen. Damit geht Lebensraum für Flora und Fauna verloren; die Funktionen des Bodens werden beeinträchtigt, Bodenlebewesen gestört.

*Ergebnis:* Aufgrund der Versiegelung des Bodens sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

#### 2.1.1 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

- Erhalt des Oberbodens
- Wiederverwendung des Oberbodens vorrangig im Planungsgebiet oder in der Nähe
- Versickerungsfähige Beläge

### 2.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

*Bestandsaufnahme / Beschreibung:* Das Plangebiet befindet sich nahe des Faulbachs (ca. 12 m entfernt). Der Grundwasserspiegel wird etwa auf Niveau des Faulbaches bei ca. 142 m NHN erwartet, entsprechend ab ca. 5 m u. GOK (Begründung FM Planer, aus Bodengutachten Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH GGC, 20.11.24).

*Bewertung / Auswirkungen:* Mit der Erstellung der Gebäude und deren Erschließung werden Flächen versiegelt. Bei der zusätzlichen Versiegelung reduzieren sich die Versickerungsmöglichkeiten weiter. Es ist von einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss auszugehen, was wiederum zu einer Minderung der Grundwasserneubildung in diesem Bereich führt. Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert und dem Mühlbach zu geleitet. Weiterhin wird über eine Mulde entwässert und eine Zisterne ist geplant. Zusätzlich ist Dachbegrünung geplant.

Laut des geotechnischen Gutachtens weisen die lehmigen Decksedimente keine ausreichende Durchlässigkeit auf, daher kann nicht ausreichend über das Grundstück versickert werden. Hierfür sind die versickerungsfähige sandig-kiesige Tal- / Hangsedimente relevant. Daher sind entsprechend die Versickerungsanlagen im südwestlichen Baufeld zu positionieren.

Bei Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine umweltgefährdenden Stoffe oder andere Verschmutzungen in das Grundwasser gelangen.

*Ergebnis:* Aufgrund der Bebauung sind Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

#### 2.2.1 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

- Minimierung der Versiegelung
- Dachbegrünung
- Versickerungsfähige Beläge
- Zisterne

## 2.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene

*Bestandsaufnahme / Beschreibung:* Das Planungsgebiet befindet sich in der Klimaregion Mainregion und weist ein gemäßigt ozeanisches Klima auf. Der Jahresniederschlag beträgt im Mittelwert 710 mm mit einem Trend von 2% nach oben. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8 - 9°C mit einem Trend von 1,8 °C nach oben. (Klima-Faktenblätter Bayern und Mainregion, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2021)

*Bewertung / Auswirkungen:* Die künftige Bebauung wird das Mikroklima ändern, da versiegelte Flächen sich mehr erwärmen als offenporige. Um auf die zunehmende Klimaerwärmung zu reagieren sollten jedoch zusätzliche Gehölze und für die Gebäude eine Dachgrünung vorgesehen werden.

*Ergebnis:* Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung sind Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

### 2.3.1 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

- Minimierung der Versiegelung
- Dachbegrünung
- Das Planungsgebiet ist einzugrünen um die Kleinklimatischen Auswirkungen möglichst gering zu halten.

## 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

*Bestandsaufnahme / Beschreibung:* Die für den Naturschutz relevanten Flächen im Geltungsbereich bestehen aus verschiedenen Strukturen bzw. Habitaten. Es sind folgende Bereiche vorhanden:

- Streuobstwiese (mit Totholz)
- Ackerfläche (Mais)
- Ruderalflur / Bankett
- Holzlagerfläche
- Birkenwäldchen (Eichenaufwuchs, Brombeeren)

Die Artenzusammensetzung im Planungsgebiet besteht aus sechs Obstbäumen (Zwetsche, Apfel), zwei vereinzelt Bäumen (Walnuss, Eiche), einer Baumgruppe primär aus Birken (Eichenaufwuchs, Brombeeren, Fl.-Nr. 2456), Totholz an Obstbäumen und Ackerfläche (Mais 2024). In den Bäumen, überwiegend Obstbäumen, und der Grünfläche sind Habitatstrukturen für Fledermäuse und Brutvögel (Höhlenbrüter, Freibrüter, Bodenbrüter) vorhanden. In zwei Biotopbäumen sind Mulmhöhlen vorhanden. Diese können maßgeblich für xylobionte Käferarten, wie z.B. dem Eremit (*Osmoderma eremita*), sein. Die Mulmhöhlen wurden mit einer Endoskopkamera untersucht. Es wurden keine Kotpellets von Käfern entdeckt. Weiterhin besteht kein geschütztes Grünland nach BNatSchG § 30 und BayNatSchG § 23, da nach dem Kartierschlüssel keine 12 Arten festgestellt wurden.

Im Plangebiet waren Biotopbäume (Abb. 3-5) vorhanden, die Höhlen etc. aufweisen und somit vor allem für Fledermäuse und Vögel potentielle Lebensräume darstellen. Im Plangebiet befanden sich insgesamt acht vereinzelt Bäume, davon drei Biotopbäume, alle wurden begleitet durch MaierLandplan, im Februar 2025 gefällt, umgesetzt und an vorhandene Bäume befestigt. In den drei gefällten Biotopbäumen befinden sich insgesamt acht Habitatstrukturen welche für Fledermäuse und Vögel relevant sein können, fünf Astlöcher und drei Stammrisse. Zwei Höhlen Höhlen davon sind geeignet für Vögel. In zwei Bäumen sind Mulmhöhlen vorhanden. Die Bäume wurden nach der Rodung von unten mit einem Holzbrett verschlossen, um dem

Verlust des Mulms entgegenzuwirken. Die Holzlagerfläche (Fl.-Nr. 2463) bietet ebenfalls für Fledermäuse und Vögel Lebensraum und muss vor Entfernen auf Tiere untersucht werden. Weiterhin ergibt sich durch die Habitatheterogenität auf Teilflächen ein Habitatpotential für die Zauneidechse. Die zu fällenden Biotopbäume wurden an einen geeigneten Standort mit ihren Lebensraumstrukturen umgesetzt werden und bieten somit weiterhin Teillebensräume.

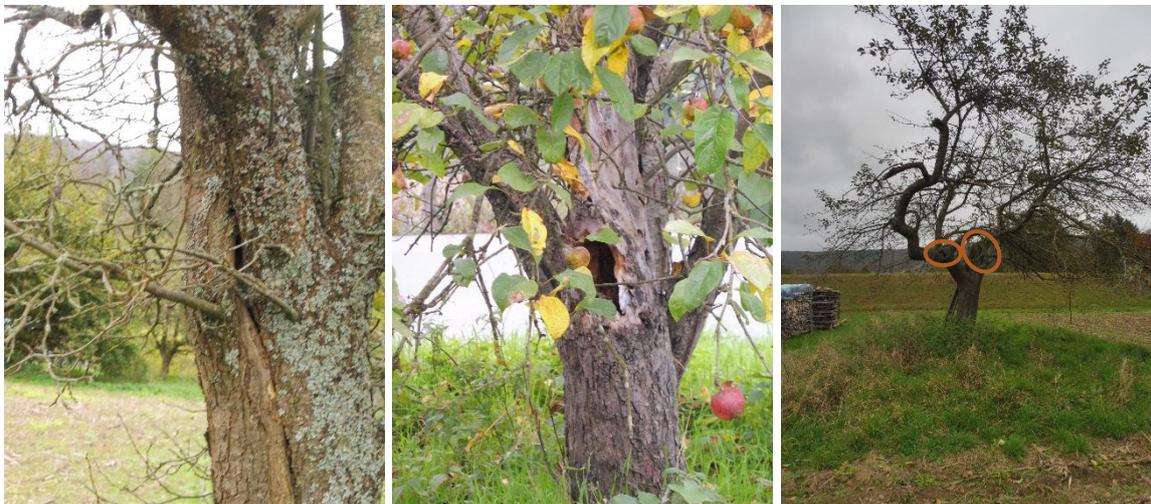


Abbildung 3, 4, 5 Bäume mit Habitatstrukturen Links: Stammriss; Mitte: Astloch, geeignet als Vogelhöhle; Rechts: Apfelbaum mit mehreren Habitatstrukturen.

Die **potentielle natürliche Vegetation** (PNV) ist Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald. Die Zusammensetzung ist ein Mischkomplex aus vorherrschend Waldmeister-Buchenwald (vielfach in Hainsimsen-Ausbildung) im Übergang oder Wechsel zu Hainsimsen-Buchenwald (meist Flattergras-Ausbildung). Die Standorte sind mäßig basenreiche bis -arme Braunerden der Silikatgebiete ohne nennenswerten Grundwassereinfluss. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns, Erläuterungen zur Übersichtskarte 1:500 000, Juli 2012)

Die Potentielle Natürliche Vegetationsgesellschaft ist diejenige Pflanzengesellschaft, die sich bei Nutzungsaufgabe aufgrund der natürlichen Vegetationsentwicklung als Klimax einstellen würde; sie gibt Hinweise auf die standortgerechte Auswahl von Gehölzen bei Pflanzmaßnahmen.

*Bewertung / Auswirkungen:* Mit Überbauung von offenem Boden geht Lebensraum für Flora und Fauna verloren, ein Ausweichen in angrenzende Bereiche ist jedoch möglich. Der Verlust von Gehölzen, Ackerfläche und Grünflächen führt zur Reduzierung des derzeitigen Lebensraumangebotes. Auch hier ist ein kurzfristiges Ausweichen in benachbarte Bereiche möglich. Mit der Schaffung von neuen Strukturen wird ein Ausgleich für den Flächen- und Biotopverlust geschaffen. Die Strukturvielfalt wird erweitert. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

*Ergebnis:* Die betroffenen Flächen sind als Lebensraum für Tiere und Pflanzen von Bedeutung. Mit den umzusetzenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Umweltauswirkungen auf die Biodiversität von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Die Biotopbäume werden vor Rodung auf Fledermaus- und Vogelvorkommen untersucht. Es werden Dachbegrünung und insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung festgelegt.

## 2.5 Schutzgut Landschaft

*Bestandsaufnahme / Beschreibung:* Das Planungsgebiet befindet sich am Ortsrand angrenzend an Grünflächen, Bebauung und die St 2315.

*Bewertung / Auswirkungen:* Ein harmonisches Landschafts- und Ortsbild ist entscheidend für das Landschaftserlebnis, den Erholungswert und damit die visuelle Empfindlichkeit einer Landschaft. Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung verändert.

*Ergebnis:* Mit der Bebauung sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten, da dieses sich anschließend an Bebauung und neben der St 2315 befindet.

### 2.5.1 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

- Einbindung in die Landschaft
- Eingrünung
- Erhalt von Bäumen mit und ohne Habitatstrukturen
- Dachbegrünung

## 2.6 Schutzgut Mensch

### 2.6.1 Immissionsschutz

*Bestandsaufnahme / Beschreibung:* Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand zwischen einer Verbandsschule und der St 2315, nahe eines Wohngebietes. Die Zufahrt erfolgt über die Speckspitze.

*Bewertung / Auswirkungen:* Mit der Erstellung des Bebauungsplanes ist von einer Erhöhung der Lärmimmissionen auszugehen, zumindest tagsüber. Auch mit anschließender Nutzung (Bringen / Abholen der Kinder, spielende Kinder, etc.) ist tagsüber mit einer Erhöhung der Lärmimmissionen zu rechnen.

*Ergebnis:* Mit der Erstellung der Gebäude ist nicht davon auszugehen, dass eine Lärmbelästigung von Anwohnern zu erwarten ist, da der Betrieb der Kindertagesstätte tagsüber stattfindet. Durch die Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes berührt. Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

### 2.6.2 Erholungseignung

*Bestandsaufnahme / Beschreibung:* Die Fläche kann für das Schutzgut Mensch eine Erholungseignung haben. Allerdings gibt es im Anschluss und im nahen Umfeld weitere Flächen und attraktivere Flächen, die dem Menschen als Erholungseignung dienen können.

*Bewertung / Auswirkungen:* Mit der zusätzlichen Bebauung der Fläche kann sich die Erholungseignung verschlechtern.

*Ergebnis:* Mit der Errichtung des Baugebietes sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

*Bestandsaufnahme / Beschreibung:* Es ist kein Bodendenkmal vorhanden, daher sind keine Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

## 2.8 Zusammenfassende Konfliktanalyse

Die Konfliktanalyse zeigt die Beeinträchtigungen bzw. Konflikte durch die Bebauung auf. Eine Gesamtbeurteilung führt die nachfolgende Tabelle auf.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Bereich ausgewählt, welcher hauptsächlich aus Ackerflächen und Gehölzflächen besteht und damit Lebensraumstrukturen für

Fauna und Flora beinhaltet. Die vorgesehene Bebauung stellt einen Eingriff in Natur- und Landschaft dar, dieser ist allerdings mit entsprechenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die Beeinträchtigung von Boden, Wasserhaushalt und Lebensraum wird durch entsprechende Ausgleichsflächen ausgeglichen.

Tabelle 1 Zusammenfassende Konfliktanalyse auf die betroffenen Schutzgüter

Schutzgut	Art des Eingriffs	Konfliktgrad	Unvermeidbare Beeinträchtigung ausgleichbar	Landschaftspflegerische Maßnahmen	Begründung
<b>Boden</b>	Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung	mittel	nein, nur im Umfeld	Schutz und Wiederverwendung des Oberbodens	Erhalt des Oberbodens
<b>Wasser</b>	Änderung des Abflusses von Oberflächenwasser	mittel	ja	Versickerungsfähige Beläge; Versickerung auf dem Grundstück, Mulde, Dachbegrünung	Regenwasserabfluss verlangsamen
<b>Klima / Luft</b>	Beeinflussung des Kleinklimas	mittel	ja	Eingrünungsmaßnahmen, Dachbegrünung	Kleinklimatischer Einfluss auf Frischluftversorgung und Luftqualität
<b>Flora / Fauna</b>	Verlust von Ackerflächen und Gehölzstrukturen	mittel	nein, nur im Umfeld	Schaffung von neuen Lebensräumen, Dachbegrünung, insekten- / fledermausfreundliche Beleuchtung	Ausgleich für Flächenverlust, Erhöhung der Strukturvielfalt, ökologische Aufwertung
<b>Landschaftsbild</b>	Verlust von Gehölz- und Grünstrukturen, Bebauung	mittel	nein	Einbindung in die Landschaft durch Neupflanzungen, Dachbegrünung	Eingrünung, Dachbegrünung
<b>Mensch</b>	Flächenverlust von möglichen Erholungsflächen	gering	ja	Harmonische Einbindung der Baulichkeiten	Eingrünung
<b>Kultur und Sachgüter</b>	Nicht vorhanden	-	-	-	-

### **3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

#### **3.1 Schutzgut Boden**

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanung ist davon auszugehen, dass die Flächen wie bisher genutzt würden. Die Acker- und Grünflächen und Gehölzstrukturen blieben ebenfalls erhalten. Die Bodenstruktur und das Bodenleben würden nicht zusätzlich beeinträchtigt.

#### **3.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser**

Ohne zusätzliche Bebauung der Flächen blieben Versickerungsflächen für Oberflächenwasser und die damit verbundene Zuführung zum Grundwasser erhalten.

#### **3.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Ohne Bebauung und der damit verbundenen Rodung von Gehölzen und Beseitigung von Acker- und Grünstrukturen bliebe das Kleinklima in seiner jetzigen Form erhalten.

#### **3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Bliebe die Fläche im derzeitigen Zustand erhalten, würden die Strukturen weiterhin potentielle Teillebensräume darstellen, es würde aber auch keine Erhöhung der Strukturvielfalt durch die Anlage von Ausgleichsflächen stattfinden.

#### **3.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Würden die Flächen keiner Umnutzung unterliegen, bliebe das Landschaftsbild in seiner jetzigen Form erhalten.

#### **3.6 Schutzgut Mensch / Immissionsschutz**

Ohne die Bebauung würde die Erholungseignung annähernd gleichbleiben. Das zusätzliche Lärmaufkommen wäre ohne Bebauung nicht vorhanden.

#### **3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es ist kein Bodendenkmal vorhanden.

#### **4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (EINSCHL. DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG)**

Die Auswirkungen, die durch das zukünftige Plangebiet entstehen bzw. die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch umsichtige Planung und die Berücksichtigung von Fauna und Flora bei der Umsetzung der Bebauung weitgehend vermieden bzw. gemindert.

Für die Maßnahmenplanung gelten folgende Ziele:

- Vermeidung einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft so weit wie möglich
- Durchführung von Minimierungsmaßnahmen
- Schaffung von Ersatzlebensräumen
- Ausgleich der Eingriffswirkung
- Festsetzung von landschaftspflegerischen Maßnahmen
- Für die Umsetzung des Planungsgebietes werden Wertpunkte käuflich erworben und der Eingriff ausgeglichen

Hinweis:

Alle Maßnahmen sind im beiliegenden Grünordnungsplan / Bebauungsplan dargestellt und festgelegt.

##### **4.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

###### *4.1.1 Schutzgut Boden*

Der Oberboden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu sichern und wieder zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern (siehe DIN 18915). Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen (siehe DIN 18917).

Grundsätzlich ist zum Erhalt des Bodenlebens der Versiegelungsgrad innerhalb der Grundstücke sowie die Erschließung zu minimieren. Die Bodenfunktionen sind weitestgehend zu erhalten. Nicht überbaute Flächen sind als offene, bewachsene Grünflächen zu gestalten. Das Planungsgebiet wird eingegrünt und eine Dachbegrünung wird festgelegt.

- Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen
- Die oberste Humusschicht (Mutterboden / Oberboden) ist wieder zum gleichen Zweck als Mutterboden zu verwenden
- Unbelastete Unterböden sind vorrangig auf dem Grundstück wiederzuverwenden
- Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden
- Bei den Verwertungsmöglichkeiten für zusätzlich anfallenden Aushub sind die rechtlichen und materiellen Anforderungen (z.B. § 12 BBodSchV, Verfüll-Leitfaden, LAGA M 20 sowie DepV) zu beachten.

###### *4.1.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser*

Zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereiches zu minimieren. Das anfallende Oberflächenwasser soll auf dem

Grundstück versickert und dem Grundwasser zugeführt werden. Weiterhin ist Dachbegrünung vorgesehen, welche ebenfalls Oberflächenwasser aufnehmen kann.

#### *4.1.3 Schutzgut Klima / Lufthygiene*

Zum bestmöglichen Erhalt des Kleinklimas ist der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereiches zu minimieren und Dachbegrünung vorgesehen. Außerdem bleiben zum Teil Bäume erhalten und das Gebiet wird mit Neupflanzungen besetzt, um die kleinklimatischen Auswirkungen möglichst gering zu halten.

#### *4.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Für den Bebauungsplan wird weiterhin festgesetzt:

##### Insektenschonende Beleuchtung

Für die Beleuchtung ist eine insektenschonende Beleuchtung im Sinne des § 41 a Abs. 1 BNatSchG vorzusehen. Diese beinhaltet warmweißes Licht bzw. einer Farbtemperatur mit 2.700 bis max. 3000 Kelvin, nach unten gerichteter Beleuchtung und somit die Vermeidung von Streulicht und weiterer Lichtverschmutzung. Durch diese Maßnahme sind positive Effekte möglich und der Eingriff wird teilweise vermieden.

##### Eingrünung

Eine Baumgruppe der Bestandsbäume im Osten des Plangebietes bleibt erhalten und wird Teil der KiTa Außenanlage. Neupflanzungen sind ebenfalls vorgesehen um zumindest kleine Teillebensräume für Tiere zu geben.

#### *4.1.5 Schutzgut Landschaftsbild*

Das Baugebiet wird eingegrünt.

#### *4.1.6 Schutzgut Mensch*

##### *4.1.6.1 Immissionsschutz*

Da die Kindertagesstätte nur tagsüber betrieben wird und diese sich neben einer Verbandsschule mit Sporthalle befindet, ist davon auszugehen, dass kaum höhere immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

##### *4.1.6.2 Erholungseignung*

Die Erholungseignung wird nicht wesentlich beeinträchtigt. Hierzu trägt die geplante Bepflanzung für das Baugebiet bei.

#### *4.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Es ist kein Bodendenkmal vorhanden.

## **4.2 Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF / FCS-Maßnahmen für die Fauna**

Diese Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen bzw. FCS-Maßnahmen) werden als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt, um eine Gefährdung von potentiellen lokalen Populationen zu vermeiden. FCS-Maßnahmen müssen nicht im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen. Jagdhabitats für Fledermäuse und Vögel werden insoweit optimiert, da das Baugebiet eingegrünt wird und somit zusätzliche Strukturen geschaffen werden. Detaillierte Beschreibungen und Hinweise der Maßnahmen sind dem Umweltbericht (MaierLandplan 01.04.25, ergänzt 14.07.25) auf Bebauungsplanebene Kapitel 5.2 zu entnehmen.

#### **4.3 Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Ausgleichsflächen**

Zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen von Erschließung sowie Bebauung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild stellt der Vorhabensträger Flächen zur Verfügung. Diese Bereiche werden bezeichnet als "Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft". Es wurden Maßnahmen festgelegt und damit die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie ihre Wechselbeziehungen naturschutzrechtlich kompensiert. Als Ausgleichsflächen herangezogen werden die Fl.-Nr. 2428 (Teilfläche), 2429, 2430 (Teilfläche), Gemarkung Faulbach. Detaillierte Beschreibungen und Hinweise der Maßnahmen sind dem Umweltbericht (MaierLandplan 01.04.25, ergänzt 14.07.25) auf Bebauungsplanebene Kapitel 5.3 zu entnehmen.

##### Hinweis:

Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Rechtskraft des Baugebietes umgesetzt sein. Die Ausgleichsflächen sind von der Kommune an das Landesamt für Umwelt zu melden.

#### **4.4 Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Eingrünungsmaßnahmen**

Das Baugebiet wird durch Baumpflanzungen eingegrünt. Detaillierte Beschreibungen und Hinweise der Maßnahmen sind dem Umweltbericht (MaierLandplan 01.04.25, ergänzt 14.07.25) auf Bebauungsplanebene Kapitel 5.4 zu entnehmen.

## **5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Für den Bebauungsplan werden eine Flächen herangezogen, die im Zusammenhang mit bereits vorhandener Bebauung gesehen werden müssen. Die neue Kindertagesstätte befindet sich somit im Anschluss an bereits bestehende Bebauung und die Erschließung wird über eine bestehende Straße sichergestellt. Alternativen zu dieser Planung ergeben sich damit nicht. Anlässlich der Bebauungsplanaufstellung wird der FNP geändert. Alternativen zu dieser Planung ergeben sich damit nicht.

## **6. METHODISCHES VORGEHEN UND SCHWIERIGKEITEN**

Die Festlegung der Ausgleichsfläche bzw. Wertpunkte (WP) lehnt sich an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden“ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 12/2021.an.

Die Erfassungsmethodik für Flora und Fauna wurde bereits in der Einleitung (Datengrundlagen) beschrieben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und die dreistufige Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen, sowie als Datenquelle dienen die genannten Quellen und Begehungen und Bestandsaufnahmen des Landschaftsarchitekturbüros MaierLandplan. Die Einschätzungen von Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf Auswertungen der Geologischen Karte von Bayern. Weiterhin wurde ein Bodengutachten (Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH GGC, 20.11.24) erstellt.

## **7. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)**

Mit dem baubegleitenden Monitoring wird die eigentliche Baumaßnahme, die Erbringung der Ersatz- und Ausgleichsflächen bzw. die geplanten landschaftsplanerischen Maßnahmen (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen etc.) begleitet. Daraus können zum einen eventuelle Konsequenzen abgeleitet werden, um die Ziele für Natur und Landschaft zu erreichen, zum anderen wird dadurch der Nachweis erbracht, dass die Maßnahmen und Auflagen durchgeführt wurden, was wiederum zur Rechtssicherheit beiträgt. Das baubegleitende Monitoring ist für alle Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen, durchzuführen und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der uNB vorzulegen.

Es ist erforderlich bei Einreichung der Unterlagen den Auftrag für die Durchführung der ökologischen Baubegleitung zu vergeben. Daher sind weiterhin die Maßnahmen zu dokumentieren und auf Nachfrage der uNB nachzuweisen. Dadurch wird gewährleistet, dass der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten und die landschaftsplanerischen Maßnahmen entsprechend umgesetzt werden. Der Auftraggeber spart bei umsichtiger Planung und Umsetzung der Maßnahmen zusätzliche Kosten.

Das Monitoring für die Planungsebene des FNP beschränkt sich auf die in dieser Begründung dargelegten Auswirkungen geänderter Flächendarstellungen. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die spezifische Überwachungsmaßnahmen im Sinne des § 4c BauGB erfordern.

## 8. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Die 9. Änderung des FNP wird im Parallelverfahren mit dem Bauungsplan „Kindertagesstätte“ aufgestellt, um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Nutzung des Änderungsbereiches zu schaffen.

Für den Bebauungsplan wird die Eingriffsregelung angewendet, um den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nachzukommen. Durch die Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes berührt. Neben den Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffes sind zusätzlich Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild vorgesehen. Das Ausmaß der Ausgleichflächen und entsprechende Maßnahmen sind auf Bebauungsplanebene erläutert. Die Gemeinde Faulbach stellt hierfür Flächen zur Verfügung. Es wurden CEF-Maßnahmen festgelegt. Die aufgeführten Maßnahmen, erläutert auf Bebauungsplanebene, führen zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt des Lebensraumes und damit zu einer Erhöhung der Artenvielfalt. Die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie ihre Wechselbeziehungen werden naturschutzrechtlich kompensiert, das zukünftige Baugebiet wird gut in die Landschaft eingebunden. Pflegemaßnahmen und Unterhalt der Maßnahmen sind dauerhaft durchzuführen. Die aufgeführten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen tragen zum Schutz der betroffenen Arten bei. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatschG für die genannten Arten nicht erfüllt.

Durch die 9. Änderung des FNP sind kaum bis keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten.

Faulbach, 05. Mai 2025  
Ergänzt: 14.07.25

Kreuzwertheim, 05. Mai 2025



Wolfgang Hörning  
1. Bürgermeister  
Hauptstraße 121  
97906 Faulbach

Michael Maier  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt (FH)  
Bürgermeister-Fröber-Weg 4  
97892 Kreuzwertheim

### **Literaturverzeichnis**

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, Biotopkartierung Bayern

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG, 2013

BIOTOPWERTLISTE ZUR ANWENDUNG DER BAYERISCHEN KOMPENSATIONSVERORDNUNG,  
Stand 28.02.2014

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, Internet-Information, WISIA (Wissenschaftliches Informations-  
system zum Internationalen Artenschutz)

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN; 12/2007: Hin-  
weise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung  
(saP)

WALENTOWSKI et al., 2006: Handbuch der natürlichen Waldgesellschaften Bayerns, Geobotanica Ver-  
lag, Freising