

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Planzeichenerklärung

Geltungsbereich Teilflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Geltungsbereich

Reptilienhabitate / Strukturen für die Schlingnatter

2. Grünordnerische Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Es sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten zu vermeiden bzw. zu mindern. Rodungsarbeiten dürfen nur im Winterhalbjahr erfolgen (01. Oktober bis 28. Februar, § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Bei der Erschließung (Bau der Straße etc.) sind die angrenzenden Bäume und Gehölzbereiche während der Bautätigkeit durch einen Latzenzaun bzw. Biotopschutzzaun (Bauzaun) zu schützen. Es werden Maßnahmen durchgeführt, um Beeinträchtigungen von Flora und Fauna zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten. Den Maßnahmen gegenüber gilt eine Pflegeverpflichtung. Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit einem Fachplaner durchzuführen. Der Umweltbericht mit spezieller Artenschutzrechtlicher Prüfung (aufgestellt durch MaierLandplan, Kreuzwertheim, März 2026) ist Bestandteil des Bebauungsplans "BahnaREAL".

3. Hinweise zum Plangebiet

Der Geltungsbereich befindet sich auf der Gemarkung Heigenbrücken. Die Ausgleichsflächen- und Maßnahmen sind Teil des Bebauungsplans. Als Planungsgrundlage gilt der Bebauungs- und Grünordnungsplan "BahnaREAL" 26.02.2026 (Bernd Müller Architekt und Stadtplaner)

Vermeidungs-, Minimierungs- und FCS-Maßnahmen/Populationsstützende Maßnahmen für die Fauna

Die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (FCS-Maßnahme) wird 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. Jagdhabitate für Fledermäuse und Vögel werden insoweit optimiert, da das Baugebiet eingegrünt wird und somit zusätzliche Strukturen geschaffen werden. Weiterhin bleiben die Gehölze zum größten Teil erhalten.
Die Umsiedlung der Schlingnatterpopulation im Plangebiet wird vor Erschließung des jeweiligen Bauabschnittes durchgeführt. Dafür sind nach Ablauf der saP (Untersuchungen in 2023, Bericht Rahmenplanung 2024, Erweiterungsbereich Untersuchungen 2025) erneute Untersuchungen des Plangebietes nötig. Wenn der Zeitpunkt ansteht ist die uNB zu benachrichtigen und das Vorgehen abzustimmen. Die Gemeinde wurde darauf hingewiesen. Folgend werden die Maßnahmen beschrieben die der Vorbereitungen zur Erstellung des Ersatzhabitates dienen. Das Ersatzhabitat ist nach Absprache mit der uNB und dem Bayer. Staatsforst zu erstellen. Sobald die Umsiedlung ansteht ist die uNB und der Bayer. Staatsforst zu informieren. Die Umsiedlung ist durch einen Fachplaner durchzuführen.

Umsiedlung der Schlingnatterpopulation im Plangebiet: Anlage eines Ersatzhabitats von Lesestein- und Totholzhaufen und Sandlinse für die Schlingnatter auf einer Teilflächen der Fl.-Nr. 159, Gemarkung Heigenbrücken (FCS-Maßnahme)

Es werden Habitatstrukturen, wie Totholz und Steinhaufen mit Sandflächen für die Schlingnatter geschaffen. Die gesamte Fläche beträgt ca. 2,8 ha. Davon stünden zum jetzigen Zeitpunkt 1,4 ha bereit, da hier bereits seitens der Bayer. Staatsforst Pflegemaßnahmen zum Erhalt und Erweiterung der Heide innerhalb der Trasse durchgeführt wurden. Es sind jährlich weitere Bereiche zur Pflege geplant, so dass sich die Heide weiter ausbreiten kann.
Es werden 12 Flächen von insgesamt ca. 120 m² (je 2x5 m -> 10 m²) mit Lesesteinhaufen, Totholz und Sandlinnen hergestellt. Diese werden wie folgt gestaltet (angelehnt an: karth. Aktionsplan Schlingnatter Coronella austriaca - Autor Thomas Reich Regionalvertreter der Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilenschutz im Kanton Glarus). Die Strukturen für die Schlingnatter werden erst angelegt, wenn die Umsiedlung abzusehen ist. Damit wird verhindert, dass die angelegten Strukturen bei Umsiedlung schon durch andere Arten besiedelt werden.
- Der Steinhaufen wird mit ca. 5 m² Grundfläche und etwa ein Meter Höhe angelegt. Es wird frostfestes, möglichst bodenständiges Gestein verwendet. Vor der Anlage der Steinhaufen wird der Oberboden auf ca. 20 cm abgenommen und der Standort durch Aufschüttung von Sand um mindestens 50 cm zu erhöhen. Mit dem Oberboden wird die Nordseite angedeckt.
- Überwinterungsstrukturen mit Frostfreiheit (Mindestens 80 cm 100 cm tief), dies wird in den Steinhaufen integriert.
- Reisig/ Totholzhaufen aus überwiegend grobem Holz auf jeweils ca. 9 m³. An der Basis wird auch älteres Holz eingebaut, das von Kleintieren besiedelt ist, die als Futter für Schlingnatter geeignet sind.
- Sandlinnen, aus ausgewaschenem Feinsand, 1-3 m² als Fortpflanzungshabitate mindestens 10 cm tief.

PFLEGE UND UNTERHALTUNG DER FLÄCHE

- Es besteht eine dauerhafte Pflegeverpflichtung für die gesamte Dauer des Eingriffs
- Es erfolgt kein Herbideinsatz und keine mineralische Düngung, keine Gülleausbringung, keine Ausbringung von Festmist
- Die Fläche, insbesondere die angelegten Habitate, sind von Gehölzen / Sträuchern vor allem auf der sonnengewandten Seite freizuhalten.
- Die Grünflächen bzw. die entstehenden Hochstaudenfluren sind einmal im Jahr zu mähen, nicht vor dem 30. Juni. Nach der Mahd ist nach Absprache mit der uNB eine bedarfsweise Beweidung möglich.
- Das Mahgut ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Mulchen ist zum Teil insoweit erlaubt, dass das Mulchgerät (im östlichen Bereich in dem der Adlerfarn überwiegt) auf ca. 60 cm eingestellt wird, so dass alles direkt über der Heide gemulcht wird und die Heide unberührt bleibt.

MONITORING

Sobald die Schlingnatter umgesiedelt wurden; Ein Monitoring der Ersatzfläche der umgesiedelten Population ist nach drei und fünf Jahren durchzuführen, ob die Maßnahme greift oder ggf. angepasst werden muss.

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. Der Eingriff durch das Plangebiet wird durch Abzug der errechneten WP des Ökokontos ausgeglichen. Das Ökokonto der Gemeinde Heigenbrücken beträgt insgesamt 115.972 WP, hiervon 80.219 WP abgezogen. Dem Ökokonto bleiben insgesamt 35.753 WP. Die Flächen für den Ausgleich der Wertpunkte müssen dem Landesamt für Umwelt (LU) gemeldet werden, (vgl. Art. 9 BayNatSchG).

Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild - Eingrünungsmaßnahmen

M1 Pflanzung von Hochstämmen im Plangebiet
Das Baugebiet ist zu begrünen. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Auf den Baugrundstücken im WA (Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO) ist je angefangene 300 m² Grundstücksgröße ein einheimischer hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Bestehende Bäume können angerechnet werden. Bei Abgang ist ein jeweiliger Baum durch Neupflanzung eines Baumes zu ersetzen.
PFLANZUNG UND PFLEGE
Nach der Pflanzung sind die Bäume mit je 3 Einzelpfählen (Pfähllänge 200-250 cm) zu verankern. Solitäre mit einem Pfahl.
Folgende Pflegemaßnahmen sind an den vorhandenen Bäumen durchzuführen bzw. Punkte zu beachten:
- Die Stämme sind mit geeignetem weißem Stammschutz zu streichen und zusätzlich mit Bambusmatten oder ähnlichem gegen Sonneneinstrahlung zu schützen.
- Die Bäume sind mindestens 5 Jahre zu wässern.
- Bei den neu gepflanzten Bäumen sind neben der Fertigstellungspflege auch eine Entwicklungspflege und ein Erziehungsschnitt durchzuführen.
- Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen; die Pflegeverpflichtung beträgt mind. 25 Jahre.

4. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Heigenbrücke hat in der Sitzung vom XX.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "BahnaREAL" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX.2026 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "BahnaREAL" in der Fassung vom 26.02.2026 hat in der Zeit vom xx.2026 bis einschließlich zum xx.2026 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "BahnaREAL" in der Fassung vom xx.2026 hat in der Zeit vom xx.2026 bis einschließlich zum xx.2026 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans "BahnaREAL" in der Fassung vom xx.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.2026 bis einschließlich zum xx.2026 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans "BahnaREAL" in der Fassung vom xx.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.2026 bis einschließlich zum xx.2026 im Internet veröffentlicht.
- Die Gemeinde Heigenbrücke hat mit Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.2026 den Bebauungs- und Grünordnungsplans "BahnaREAL" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2026 als Satzung beschlossen.

Heigenbrücken, den

.....Jochen Drechsler, 1. Bürgermeister (Siegel)

7. Der Satzungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "BahnaREAL" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "BahnaREAL" ist damit in Kraft getreten.

Heigenbrücken, den

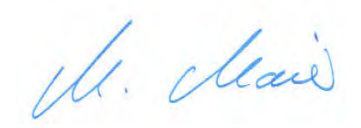

.....Jochen Drechsler, 1. Bürgermeister (Siegel)

Index	Datum/ErstellerIn	Nr.
	13.03.26, S. Krebs	1

Darstellung von Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto von Heigenbrücken für den

Bebauungs- und Grünordnungsplan "BahnaREAL"

Gemeinde Heigenbrücken
Vertreten durch 1. Bürgermeister Jochen Drechsler
Hauptstraße 7
63869 Heigenbrücken

Vermerke  

 **M 1:2.500**

ErstellerIn Swantje Krebs
Datum 13.03.26
Blatt 1

Landschaftsplanung - Freiraumplanung - Gartengestaltung

Michael Maier, Landschaftsarchitekt
Bürgermeister-Fröber-Weg 4, 97892 Kreuzwertheim
Telefon: 09342/ 915582
Email: info@maierlandplan.de
Internet: www.maierlandplan.de

