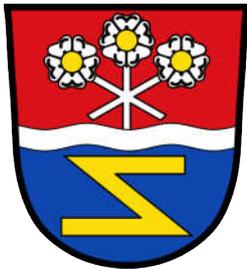


Teil D

Gemeinde Geroldshausen



Ortsteil Moos
Bebauungsplan WA "Bildacker"

Grünordnungsplan

1. Rechtsgrundlagen und Anlass

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach der gesetzlichen Definition im Bundesnaturschutzgesetz 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. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft – quantitativ, qualitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet – erreicht werden kann; das gemeindliche Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden. Die Gemeinden sind 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Würzburger Straße“ weist die Gemeinde Geroldshausen ein ca. 2,26 ha großes Wohngebiet aus. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung erhalten die grünordnerischen Festsetzungen verbindliche Rechtskraft.

2. Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Moos. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen „Frühlingstraße“ und „Würzburger Straße“. Das Plangebiet wird nach § 4 BauNVO 1990 als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,26 ha.

Das Plangebiet liegt auf der Höhe zwischen ca. 315 m und 308 m ü. NN. und das Gelände fällt leicht in südliche Richtung hin ab.

An das Plangebiet schließt im Westen und Süden an die bestehende Bebauung der Ortslage Moos an. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

4. Grünordnerische Maßnahmen

Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
Pflanzung von Obstbäumen, z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Nussbaum;
Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12.

Retentionsbecken:

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:

Anlage eines strukturreichen Retentionsbeckens (variable Böschungs- und Ufergestaltung wechselnde Grabenbreiten und -höhen usw.); Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen (Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial, Gehölzauswahl siehe Begründung) sowie Ansaat der Flächen mit standortgerechten Saatgutmischungen (Verwendung von Regio-Saatgut). Die Pflege der Grünflächen sollte durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 16. Juni) erfolgen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

Anlage eines Lesesteinhaufens (Einbaufläche: ca. 2,0 m lang, 2,0 m breit und mittig mindestens 0,5 m hoch; Material: Kalksteine ohne Feinanteile, Kantenlänge mindestens 10 - 15 cm) sowie Belassen offener Bodenstellen und dünn eingesäter Wiesenbereiche; Anlage einer Sandlinse auf der Südseite des Lesesteinhaufens mit einer Fläche von mindestens 1,0 m².

Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:

- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe

Je Bauparzelle wird die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe)

Artenauswahlliste Laubbäume: Feldahorn, Vogelbeere, Hainbuche, Speierling, Elsbeere, Baumhasel, Apfeldorn.

- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe

Je Bauparzelle wird die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe)

- Anlage einer Randeingrünung als Abgrenzung zur offenen Landschaft

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:

Pflanzung einer mindestens zweireihigen Hecke (3,0 m breit) mit standortheimischen, freiwachsenden Gehölzen.

Vorschlag Gehölzauswahl in der Qualität 2xv. o.B. 60-100: Feldahorn, Hartriegel, Weißdorn, Haselnuss, Wildapfel, Wildbirne, Vogelbeere, Kornelkirsche, Holunder, Mispel, Weichsel, Liguster, Wildrosen.

Eine Heckeneingrünung mit fremdländischen Gehölzen (z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse, Kirschlorbeer u.ä.) ist nicht zulässig.

- Flächige Steinschüttungen sind nicht zulässig.

5. Artenschutz

Gemäß Gutachten Büro ÖAW, Würzburg sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen:

- Feldhamster: Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG ist im Eingriffsbereich eine Schwarzbrache durch regelmäßige flache Bodenbearbeitung (Grubbern) herzustellen und bis zum Baubeginn zu halten.
- Vögel: Die Baufeldräumung ist außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Kann diese Vorgehensweise nicht eingehalten werden und soll während der Brutzeit (Mitte März bis Mitte Juli) mit dem Bauen begonnen werden, sind die vorgesehenen Bauflächen auf Vorkommen von Brutvögeln zu untersuchen.

6. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung liegt der Leitfaden der Arbeitsgruppe beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung 2021 zugrunde.

Gemäß dem Leitfaden steht je nach Planungsfall für die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder das vereinfachte Vorgehen oder das Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren) zur Verfügung. Da gemäß der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (s. Leitfaden S. 12) nicht alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können (z.B. bei 1.1 Größe des Geltungsbereichs sowie bei 1.3 Maß der baulichen Nutzung), wird das Regelverfahren angewendet.

6.1 Bestandserfassung und -bewertung

Durch den Eingriff sind ausschließlich Biotop- / Nutzungstypen (BNT) mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung betroffen:

BNT	Wertpunkte (WP)	Fläche in m ²
A11 Acker (einschl. einjähriger Ackerbrache)	2	19.900
V32 Asphaltschotterweg	1	520
V11 Straße (Asphalt)	0	2.180
gesamt		22.600

Eingriffsfläche = mit Wohnbauflächen überplante Bereiche ohne die bestehenden Verkehrsflächen V11:

$$22.600 \text{ m}^2 \text{ Gesamtfläche} - 2.180 \text{ m}^2 \text{ V11 Straße (0 WP)} = 20.420 \text{ m}^2 \text{ Eingriffsfläche}$$

Im Rahmen der Planung werden öffentliche Grünflächen im Umfang von 660 m² ausgewiesen. Auf diesen Flächen wird infolge der Ausweisung als Grünfläche mit einer damit einhergehenden Nutzungsextensivierung eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht (Anlage eines strukturreichen Retentionsbeckens mit variabler Böschungs- und Ufergestaltung, Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen, Ansaat mit standortgerechten Saatgutmischungen sowie Anlage eines Lesesteinhaufens). Diese Flächen sind deshalb grundsätzlich nicht als Eingriffsflächen, sondern als Ausgleichsflächen zu werten:

$$20.420 \text{ m}^2 \text{ Eingriffsfläche} - 660 \text{ m}^2 \text{ Öffentliche Grünfläche} = 19.760 \text{ m}^2 \text{ Eingriffsfläche}$$

Gemäß Vorgabe Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ werden BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5) pauschal mit 3 WP bewertet.

6.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Für die Wohnbauflächen wurde die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt.

6.3 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf für die Wohnbaufläche errechnet sich wie folgt:

Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT x Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)

Fläche in m ² - BNT geringer Bedeutung	WP	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
19.760	3	0,4	23.712

Planungsfaktor:

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen entsprechend Anlage 2, Tabelle 2.2 um einen Planungsfaktor bis zu 20 % reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Aufgrund der Festlegung folgender Maßnahmen kann der Ausgleichsbedarf um einen Planungsfaktor von jeweils 5 % reduziert werden:

- a) Festsetzung der Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes je Bauparzelle
- b) Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Wegen
- c) Anlage einer Randeingrünung als Abgrenzung zur offenen Landschaft

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen kann der Ausgleichsbedarf somit um einen Planungsfaktor von 15 % reduziert:

errechneter Ausgleichsbedarf (WP)	23.712
abzügl. Planungsfaktor 15 % (WP)	- 3.557
verbleibender Ausgleichsbedarf (WP)	20.155

Im Rahmen der Planung werden öffentliche Grünflächen im Umfang von 660 m² ausgewiesen. Auf den öffentlichen Grünflächen (siehe Festsetzungen unter 4. Grünordnerische Maßnahmen) wird eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht. Sie werden deshalb als interne Ausgleichsflächen gewertet:

Maßnahme	Entwicklung Extensivgrünland		
Fläche	660 m ²		
	BNT	Bezeichnung	WP
Ausgangszustand	A11	Acker	2
Prognosezustand	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Extensivgrünland	8
Aufwertung			6
Ausgleichswert	660 m ² x 6 WP = 3.960 WP		

Auf den öffentlichen Grünflächen wird der Ausgleichswert von 3.960 Wertpunkten erreicht.

Unter Berücksichtigung der öffentlichen Grünflächen kann der erforderliche externe Ausgleichsbedarf somit um 3.960 WP reduziert werden:

ermittelter Ausgleichsbedarf (WP)	20.155
abzügl. Ausgleichswert öffentliche Grünflächen (WP)	- 3.960
verbleibender externer Ausgleichsbedarf (WP)	16.195

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs:

Für das Vorhaben wird somit der folgende externe Ausgleichsbedarf ermittelt:

16.195 WP

7. Externe Ausgleichsfläche

Die Gemeinde Geroldshausen stellt für den naturschutzrechtlichen Ausgleich folgende gemeindeeigene Fläche zur Verfügung:

Fl.Nr. 591, Gemarkung Moos (Katasterfläche: 3.828 m²)

Bodenschätzung gemäß Liegenschaftskataster:
Ackerland, Lehm, Zustandsstufe 6, Bodenzahl 46, Ackerzahl 43

Planung / Zielstellung:
Entwicklung zu artenreichem Extensivgrünland, Nachsaat mit standortgerechten Saatgutmischungen (Verwendung von Regio-Saatgut). Die Pflege der Grünflächen hat durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab Mitte Juni) zu erfolgen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 gilt für die Fl.Nr. 591, Gemarkung Moos folgende Festsetzung:
Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Einstufung Ausgangs-/Zielzustand gemäß BayKompV:

Biotop-/Nutzungstyp	Wertpunktzahl
Ausgangszustand gemäß Liegenschaftskataster (Bodenschätzung) G11 Intensivgrünland	3
Zielzustand: G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Extensivgrünland	8
Differenz (= Aufwertung)	5

Für das Vorhaben wurde somit der folgende externe Ausgleichsbedarf ermittelt:

16.195 WP

Berechnung der Größe der Ausgleichsfläche:
Ausgleichsbedarf 16.195 WP : Aufwertung 5 WP = 3.239 m² Ausgleichsfläche

Für die Erzielung der benötigten 16.195 WP ist die Ausweisung einer Teilfläche der Fl.Nr. 591, Gemarkung Moos im Umfang von 3.239 m² als Ausgleichsfläche erforderlich.

Bilanzierung:

Die Katasterfläche der Fl.Nr. 591 beträgt 3.828 m², sodass 589 m² des Flurstücks (3.828 m² - 3.239 m² = 589 m²) auf das Ökokonto der Gemeinde gebucht werden können (das entspricht in Wertpunkten: 589 m² x 5 WP = 2.945 WP)

aufgestellt: 15.11.2022

geändert: 13.02.2024

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer
Würzburger Straße 53, 97250 Erlabrunn