

MARKT WILLANZHEIM



Begründung zum Grünordnungsplan für das Wohngebiet „Wegäcker 2“ im OT Markt Herrnsheim



Thomas Struchholz
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Stand: 13.05.2013

Aufgestellt:
Planungsbüro für Landschaftsarchitektur
Thomas Struchholz
Eremitenmühlstraße 9
97209 Veitshöchheim
Tel.: 0931-9500000 – Fax: 0931/9500090
e-mail: info@struchholz.de
web: <http://www.struchholz.de>

1. Rechtsgrundlagen und Anlass

§ 1a BauGB (vgl. auch § 18 BNatSchG) 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.

Der Markt Willanzheim plant die Ausweisung eines Wohngebietes.

Der Grünordnungsplan durchläuft die Genehmigungsphasen des Bebauungsplanes als beigeordnete Planung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem integrierten Grünordnungsplan erhalten die grünordnerischen Festsetzungen verbindliche Rechtskraft. Der Grünordnungsplan einschließlich der grünordnerischen Begründung wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Vollzug der Grünordnungsmaßnahmen ist seitens der zuständigen Behörden zu überprüfen.

2. Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Marktes Herrnsheim. In nördlicher und westlicher Richtung grenzen an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich und östlich des Plangebietes befinden sich Siedlungsflächen.

Das Gelände des Plangebietes steigt leicht in nördliche Richtung hin an und liegt zwischen ca. 273 m ü. NN und 275 m ü. NN.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über bestehende Ortsstraßen. Während einer Ortseinsicht am 06.11.2012 wurden mit der unteren Naturschutzbehörde verschiedene Varianten der Straßenführung erläutert, insbesondere im Hinblick auf Möglichkeiten der Erhaltung von Obstbäumen sowie den Zuschnitt der zukünftigen Bauparzellen.

Einvernehmlich wurde als Vorzugsvariante die Erschließungsmöglichkeit gewählt, bei der die Erschließungsstraße in Verlängerung der bestehenden Straßen mittig durch das Gebiet führt. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,57 ha.



Lage des Plangebietes (rot umrandet)
Darstellung ohne Maßstab (Quelle TK: FIS-Natur)

Für das Vorhaben ergibt sich folgende Flächenbilanzierung:

	Fläche in ha
Nettobaufläche	0,50
(davon festgesetzte private Grünfläche	0,16)
Verkehrsfläche	0,06
öffentliche Grünfläche	0,03
gesamt	0,59

3. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung liegt der Leitfaden der Arbeitsgruppe beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen mit Stand September 1999 bzw. erweiterte Auflage mit Stand Januar 2003 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. 6) nicht alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können (z.B. bei 2. Arten und Lebensräume), wird das Regelverfahren angewendet.

3.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Im Einwirkungsbereich des Vorhabens lassen sich die Umwelt und ihre Bestandteile wie folgt beschreiben:

Arten und Lebensräume

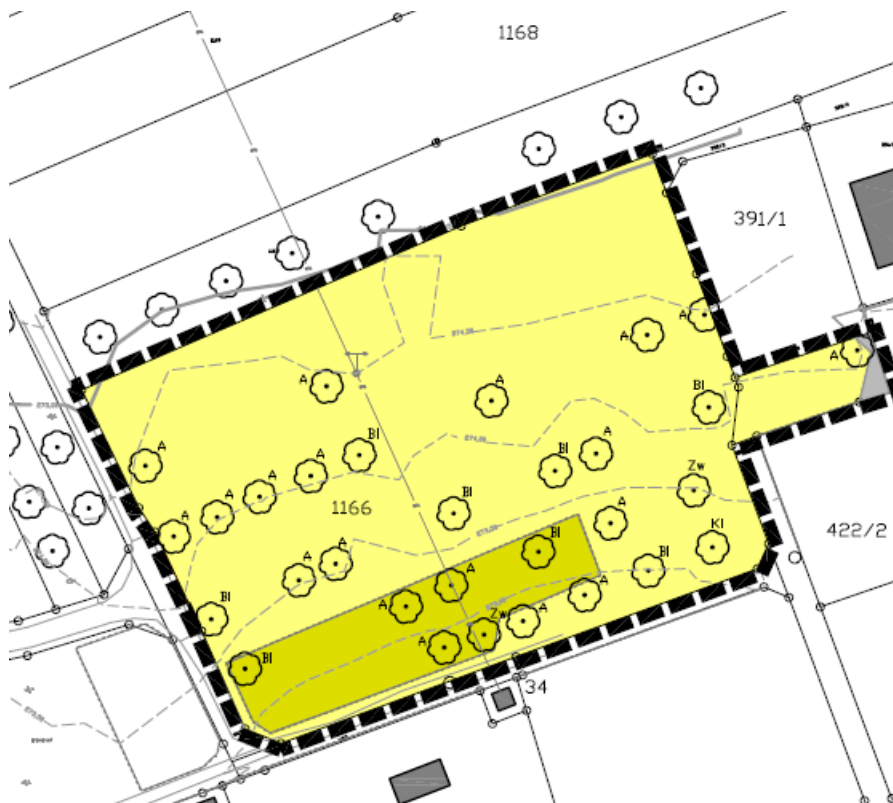
Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Steigerwaldvorland“ (137) am nördlichen Ortsrand des Marktes Herrnsheim, einem Ortsteil des Marktes Willanzheim. Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 1166, Gemarkung Markt Herrnsheim. Das Grundstück mit der Fläche von ca. 0,59 ha befindet sich im Eigentum des Marktes Willanzheim.



Lage des Plangebietes (rot umrandet)
Darstellung ohne Maßstab (Quelle Luftbild FIS-Natur)






Im Geltungsbereich befinden sich Obstwiesen und Grünlandflächen unterschiedlich intensiver Bewirtschaftung. Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 29 Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge) unterschiedlichen Alters (bis ca. über 50 Jahre alt). Teilflächen sind für die Koppelhaltung von Eseln eingezäunt. Nahezu mittig durch das Plangebiet führt in Nord-Süd-Richtung eine Freileitung.

Im Plangebiet befinden sich weder kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung noch gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG geschützte Flächen.



Bestandsplan
Darstellung ohne Maßstab

Biototyp/Nutzung

-  Straße / Weg
-  Grünland mit Obstbäumen (kleinflächig mit Lagerflächen u.ä.)
-  Koppel (Grünland mit Einbauten)
- 1166 Flurnummer
-  Grenze Geltungsbereich
-  Obstbaum Bestand
(A=Apfel, Bi=Birne, Ki=Kirsche, Zw=Zwetschge)

Für das Plangebiet ergibt sich hinsichtlich der Lebensraumtypen folgende Flächenverteilung:

Lebensraum	ca. Eingriffsfläche in ha
Straße / Weg	0,01
Grünland mit Obstbäumen	0,51
Koppel (Grünland mit Einbauten)	0,07
gesamt	0,59

Hinsichtlich des Vorkommens bzw. Nichtvorkommens von besonders geschützten Arten wird auf die Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt sind.

Boden

Die Böden im Plangebiet sind gemäß Bodeninformationssystem Bayern als Lößböden, beschrieben. Demnach zählt das Plangebiet grundsätzlich zu den Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft. Das Plangebiet wird seit vielen Jahren für den Obstanbau mit Grünlandbewirtschaftung genutzt. Gemäß älteren Luftbildern wurden kleinere Teilflächen zeitweise ackerbaulich genutzt. Infolge des niedrigen Versiegelungsgrades werden die Bodenfunktionen, insbesondere die Speicher- und Reglerfunktion und die biotischen Lebensraumfunktionen in nur unerheblichem Maße beeinträchtigt.

Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete und es werden weder Wasserschutzgebiete noch Oberflächengewässer in Anspruch genommen. Auch Grundwasser, Quellen und Quellfluren, sowie sonstige wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und unregelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.

Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt im Ortsrandbereich mit eingewachsenen Grünstrukturen (Streuobstgürtel) und fällt insgesamt in südliche Richtung hin ab. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ein Teil der bestehenden Obstbäume in das Grünflächenkonzept eingebunden und langfristig erhalten.

Zur Vermeidung von längerfristigen Baulücken können die Vorteile der bestehenden Eigentumsverhältnisse (Gemeindeeigentum) genutzt werden. Eine Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch landschaftsgerechte Maßnahmen der Eingrünung erreicht werden.

Klima

Durch das Vorhaben werden weder Frischluftschneisen noch Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion bzw. Flächen mit lufthygienischer Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen.

Um den Ausgleichsbedarf für das Plangebiet ermitteln zu können, ist das Gebiet zunächst - durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter – in eine Kategorie gemäß seiner Bedeutung für Natur und Landschaft (s. Leitfaden Listen 1a bis 1c auf S. 25 und Matrix Abb. 7 auf S. 13) einzustufen.

Die Lebensräume des Plangebietes sind infolge einer gemeinsamen Betrachtung der betroffenen Schutzgüter der folgenden Kategorie zuzuordnen:

Kategorie II: Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen

3.2 Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Beachtung des Vermeidungsgebotes

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

Beim Vorhaben wurde das Vermeidungsgebot durch den Markt Willanzheim insofern beachtet, dass bestehende Strukturelemente (Obstbäume) in die öffentlichen und privaten Grünflächen integriert und somit erhalten werden.

Individuenbezogene Beeinträchtigungen (möglicherweise) betroffener streng geschützter Vogelarten sind dadurch auszuschließen, dass die Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten erfolgen. Der Bauzeitpunkt sollte deshalb in die Zeit von Mitte August bis Ende Februar geplant werden. Bei Durchführung der Baumaßnahmen während der Brut- und Aufzuchtzeiten potenziell vorkommender geschützter Tierarten ist der Eingriffsbereich vor Baubeginn auf aktuelle Vorkommen zu überprüfen, der entsprechende Nachweis ist zu erbringen.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:

- Vermeidung von Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- Eingrünung des Gebietes durch die Ausweisung von Grünflächen
- Erhalt bestehender Strukturelemente durch Einbindung in die öffentlichen und privaten Grünflächen
- zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu erhaltender Strukturen sind während der Erschließungs- und Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Schutzzäune) durchzuführen.

Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs

Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Der Bebauungsplan legt die Art und das Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft nur überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Im Wesentlichen dient dazu die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ). Entsprechend dem Versiegelungs- und Nutzungsgrad ist das Gebiet gemäß dem Leitfaden (s. Matrix Abb. 7 auf S. 13) zu untergliedern.

Für die Wohngebietsflächen wurde die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgelegt. Aufgrund der Grundflächenzahl des Baugebietes werden die Wohngebietsflächen dem **Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad** zugeordnet.

3.3 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Zur Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen werden die in Kategorien hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung eingestufteten Gebiete mit der Zuordnung des Gebietes im Hinblick auf die Eingriffsschwere überlagert. Durch die Überlagerung ergeben sich ein oder mehrere Gebiete mit einer homogenen Beeinträchtigungsintensität. Die Flächengrößen sind zu ermitteln und den weiteren Berechnungen zugrunde zu legen. In einer Matrix (s. Leitfaden Abb. 7 auf S. 13) sind den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten (Felder A I bis B III) Spannen von Kompensationsfaktoren zugeordnet, aus denen in Abhängigkeit von Umfang und Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen der für den vorliegenden Planungsfall zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt wird.

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme (Kategorie II) und der Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs (Typ B) werden für das Plangebiet folgende Kompensationsfaktoren abgeleitet:

Für das Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen) wird gemäß erfolgter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Faktor 0,7 angesetzt.

Im Rahmen der Planung werden umfangreiche private (0,16 ha) und öffentliche (0,03 ha) Grünflächen ausgewiesen. Auf diesen Flächen wird infolge der Ausweisung als Grünfläche und einer damit einhergehenden Nutzungsextensivierung generell eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht. Diese Flächen sind deshalb grundsätzlich nicht als Eingriffsflächen, sondern als Ausgleichsflächen zu werten.

Die alleinige Darstellung als private oder öffentliche Grünfläche berechtigt allerdings nicht für eine Wertung als Ausgleichsfläche. Da auf den privaten und öffentlichen Grünflächen jedoch Maßnahmen durchgeführt werden können, wodurch eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht werden kann (z.B. Rückbau von Gebäuden, Extensivierung der Nutzung, Verzicht auf Düngung, Regenwasserrückhaltung, Pflanzmaßnahmen, Maßnahmen des speziellen Artenschutzes u.a.), ist eine Anrechnung der privaten und öffentlichen Grünflächen als Ausgleichsflächen gerechtfertigt.

Gemäß erfolgter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde werden die privaten und öffentlichen Grünflächen als Ausgleichsflächen mit dem Kompensationsfaktor 1,0 gewertet.

Berechnung des Ausgleichsbedarfs:

Einstufung in Kategorie II „Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen“
 $0,59 \text{ ha Gesamtfläche} \times \text{Faktor } 0,7 = 0,41 \text{ ha}$

Anrechnung der privaten und öffentlichen Grünflächen (0,19 ha) im Gebiet als Ausgleichsflächen mit dem Faktor 1,0: $0,19 \text{ ha Ausgleichsfläche im Gebiet}$

Verbleibender Ausgleichsbedarf: $0,41 \text{ ha} - 0,19 \text{ ha} = 0,22 \text{ ha}$

Für das Bauvorhaben wurde der folgende Bedarf an externen Ausgleichsflächen ermittelt:
0,22 ha

3.4 Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

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

Im Regelfall ist eine Fläche dann um Ausgleich geeignet, wenn durch die vorgesehenen Maßnahmen gegenüber dem ökologischen Ausgangswert eine Verbesserung um eine Stufe möglich ist (z.B. Aufwertung von Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu Flächen mittlerer Bedeutung; vgl. Leitfaden Listen 1a bis 1c).

Abweichend davon kann der Ausgleich durch Wertverbesserung innerhalb einer Kategorie mittels Flächenzuschlag erreicht werden. Eine Wertverbesserung durch Überspringen einer Kategorie rechtfertigt einen Flächenabschlag.

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

Im Rahmen der Kompensationsberechnung gemäß Leitfaden „Eingriffs- und Ausgleichsregelung“ wurde für das Plangebiet ein Bedarf an externen Ausgleichsflächen von 0,22 ha errechnet.

Als externe Ausgleichsfläche stellt der Markt Willanzheim folgende Fläche zur Verfügung: Teilflächen (Ackerflächen, ca. 0,29 ha) der Fl.Nr. 1049 (Katasterfläche: 7.832 m²) südlich der Kreisstraße KT 5 und nördlich der Kläranlage.

Hier können ab 2015 ca. 0,14 ha als Ausgleichsfläche genutzt werden. Dies ist die Hälfte. Die restliche Fläche von ebenfalls ca. 0,15 ha ist derzeit verpachtet und steht erst langfristig zur Verfügung.

Dieser zeitliche Rahmen ist vertretbar, da nicht alle Bäume im Baugebiet bereits zur Erschließung gefällt werden müssen. Erst mit der vollständigen Bebauung werden alle 14 Bestandsbäume beseitigt worden sein.

Der erhöhte Flächenanteil (0,29 ha anstatt 0,22 ha errechneter Ausgleichsbedarf) ist erforderlich, da die Lage als Ausgleichsfläche neben Straße und Kläranlage nicht optimal ist und die Entwicklungsmöglichkeiten dort sehr eingeschränkt sind. Auf dieser Fläche sind so viele Bäume zu pflanzen, wie im Baugebiet gefällt werden müssen (14 Stück); zusätzlich sind weitere 14 Stück Obstbäume auf privaten Obstwiesen ohne Standortbindung nachzupflanzen (indem der Markt Herrnsheim die Bäume zur Verfügung stellt und Landwirte die Bäume dann auf ihren Obstwiesen nachpflanzen).

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 gilt für diese Fläche folgende Festsetzung:

- Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

- fachgerechte Pflanzung von 14 Obstbaum-Hochstämmen (Mindestqualität H. 10-12), regionaltypische Sorten
- Entwicklung von artenreichem, extensiv genutztem Grünland im Unterwuchs der Obstbäume: Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut gemäß zertifiziertem Nachweis nach Regio-Zertifizierung (Regio-Saatgut); extensive Pflege durch Mahd, max. 2x jährlich (nicht vor dem 01.06.), das Mähgut ist jeweils zu entfernen. Das Mulchen ist untersagt. Auf jegliche Düngung und Biozideinsatz (incl. die Verwendung von Pflanzenschutzmittel etc. und Rodentizide) ist zu verzichten.

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

- fachgerechte Pflanzung von 14 Obstbaum-Hochstämmen (Mindestqualität H. 10-12) ohne Standortvorgabe, regionaltypische Sorten
- fachgerechte Pflege

Als Alternative könnte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der gesamte Ausgleich auf privaten Flächen erfolgen, indem der Markt Herrnsheim Obstbäume zur Verfügung stellt und Landwirte die Bäume dann auf ihren Obstwiesen nachpflanzen; bei dieser Variante müsste dann aber eine größere Anzahl Bäume gepflanzt werden, z.B. für jeden Baum, der im Baugebiet gefällt wird, müssen 3 Hochstämmen Obstbaum gepflanzt werden (das wären nach derzeitigem Stand dann 42 Bäume).

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

- fachgerechte Pflanzung von 42 Obstbaum-Hochstämmen (Mindestqualität H. 10-12) ohne Standortvorgabe, regionaltypische Sorten
- fachgerechte Pflege

4. Grünordnerische Maßnahmen

Die Rodung von Gehölzbeständen ist nur zulässig im Zeitraum 1. Oktober bis 28. (29.) Februar.

Für die zum Erhalt dargestellten Obstbäume gilt folgende Festsetzung:

Festsetzungen gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b:

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Während der Bauzeit sind die zu erhaltenden Bäume durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen

Im Plangebiet sind 0,19 ha als private Grünflächen ausgewiesen.

Für diese Flächen gelten folgende Festsetzungen:

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

- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe

Je 250 m² Grundstücksfläche wird die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe); der Erhalt eines bestehenden Obstbaumes auf dem Grundstück ist entsprechend anzurechnen.

- Anlage einer Randeingrünung am Nordrand des Plangebietes als Abgrenzung zur offenen Landschaft auf privaten Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen

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

Pflanzung einer mindestens zweireihigen Hecke mit standortheimischen, freiwachsenden Gehölzen (Gehölzauswahl: Feldahorn, Hartriegel, Weißdorn, Haselnuss, Wildapfel, Wildbirne, Vogelbeere, Kornelkirsche, Holunder, Mispel, Weichsel, Liguster, Wildrosen, Flieder).

Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

Im Plangebiet sind 0,03 ha als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Für diese Flächen gelten folgende Festsetzungen:

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

- fachgerechte Pflege der vorhandenen Obstbäume

- Entwicklung von artenreichem, extensiv genutztem Grünland im Unterwuchs der Obstbäume: Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut gemäß zertifiziertem Nachweis nach Regio-Zertifizierung (Regio-Saatgut); extensive Pflege durch Mahd, max. 2x jährlich (nicht vor dem 01.06.), das Mähgut ist jeweils zu entfernen. Das Mulchen ist untersagt.

Auf jegliche Düngung und Biozideinsatz (incl. die Verwendung von Pflanzenschutzmittel etc. und Rodentizide) ist zu verzichten.

Konfliktvermeidende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Da bei der Durchführung des Bauvorhabens potenziell Verbotstatbestände ausgelöst werden können, sind zusätzlich zur Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für das Vorkommen von folgenden besonders geschützten Tierarten erforderlich, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden:

Fledermäuse

Geeignete Maßnahmen:

- Aufhängen von 10 Fledermauskästen
z.B. Fledermaushöhle 2F Fa. Schwegler

Vögel

Geeignete Maßnahmen:

- Aufhängen von 10 Nistkästen für Vögel
(5 Vogelnistkästen Fa. Schwegler, Nisthöhle Typ 3SV, Einflugöffnung 34 mm,
3 Vogelnistkästen Fa. Schwegler, Nisthöhle Typ 1B, Einflugöffnung 26 mm,
2 Vogelnistkästen Fa. Schwegler, Halbhöhle Typ 2HW)

Die naturschutzfachlichen Vorgaben der artenschutzrechtlichen Prüfung (Aufhängen der Nist- und Fledermauskästen im Obstgürtel um Markt Herrnsheim) sind noch vor Baubeginn umzusetzen.

Bei Durchführung der Baumaßnahmen während der Brut- und Aufzuchtzeiten ist der Eingriffsbereich vor Baubeginn auf aktuelle Vorkommen zu überprüfen, damit Beschädigungen oder Zerstörungen von Nestern sowie ein Verlust von Individuen ausgeschlossen werden kann. Der entsprechende Nachweis ist zu erbringen.

Durch die Rodung von Gehölzbeständen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, im Zeitraum 1. Oktober bis 28. (29.) Februar wird eine erhebliche Störung vermieden.

5. Bilanzierung

Für das Plangebiet Bebauungsplan „Wegäcker 2“ ergibt sich folgende Bilanzierung:

Ermittelter Kompensationsbedarf

Für das Plangebiet wurde im Rahmen der Kompensationsberechnung ein Ausgleichsbedarf von 0,41 ha errechnet.

Verfügbare Ausgleichsflächen

Nach Anrechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Ausgleichsflächen (Kompensationswert private und öffentliche Grünflächen = 0,19 ha) verbleibt somit folgender Restbedarf an Kompensationsflächen, die außerhalb des Plangebietes ausgewiesen werden müssen:
0,41 ha – 0,19 ha (private und öffentliche Grünflächen) = 0,22 ha

Als externe Ausgleichsfläche stellt der Markt Willanzheim folgende Fläche zur Verfügung: Teilflächen (Ackerflächen, ca. 0,29 ha) der Fl.Nr. 1049 (Katasterfläche: 7.832 m²).

Die Ausgleichsfläche ist bis spätestens ein Jahr nach dem Baubeginn der tiefbautechnischen Erschließung bzw. der privaten Hausbauten nachzuweisen und zu gestalten.

Alternativ entfällt die Ausgleichsfläche, wenn die geforderten Ausgleichsbäume auf privatem Grund gepflanzt werden können.

Der zeitliche Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist sicherzustellen.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aufgestellt: Veitshöchheim, 26.02.2013

geändert: Veitshöchheim, 13.05.2013

Planungsbüro für Landschaftsarchitektur
Thomas Struchholz
Eremitenmühlstraße 9
97209 Veitshöchheim