

VORHABEN

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Schlossgrund"
Gemarkung Rödelsee

VORHABENTRÄGER

Gemeinde Rödelsee

LANDKREIS

Kitzingen

BEGRÜNDUNG
ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN
zum Entwurf vom 10.07.2018

Anlage 1

VORHABENTRÄGER:

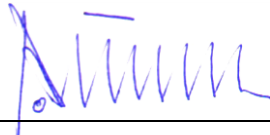
Gemeinde Rödelsee
An den Kirchen 2
97348 Rödelsee
T + 49 9323 89952

Rödelsee, 10.07.2018

AUFGESTELLT:

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 10.07.2018



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Planungsziele.....	3
2. Grünordnerische Maßnahmen.....	3
2.1 Öffentliche Grün- und Freiflächen.....	3
2.2 Private Grün- und Freiflächen sowie Pflanzgebote.....	3
2.3 Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten.....	4
3. Vermeidungsmaßnahmen.....	5
4. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	6
4.1 Eingriffsbilanzierung.....	6
4.2 Ausgleichsmaßnahmen.....	7
5. Vollzugsfristen.....	9
6. Kostenschätzung.....	9

1. Planungsziele

Auf der örtlichen Ebene stellt der Grünordnungsplan die konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile eines Gemeindegebiets dar. Er ist Bestandteil des Bebauungsplans. Der Grünordnungsplan integriert außerdem die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Um die bestehende kurz- und mittelfristige Nachfrage nach Bauparzellen (derzeit 29 Bauanfragen) decken zu können und auf die umgebenden Nutzungen und deren Belange reagieren zu können, hat der Gemeinderat der Gemeinde Rödelsee die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schlossgrund" beschlossen. Im Norden wird der geplante Standort des Baugebietes von der Staatsstraße St2420 begrenzt. Westlich und östlich schließen sich bestehende Siedlungsflächen mit Wohnbebauung und im Süden ein Weinbaubetrieb an. Aufgrund dieses Gemengelagers unterschiedlicher Nutzungen wurde der Weinbaubetrieb in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen und die Art der baulichen Nutzung als MD gemäß §5 BauNVO festgesetzt.

2. Grünordnerische Maßnahmen

Alle Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind sie gleichartig und -wertig zu ersetzen.

2.1 Öffentliche Grün- und Freiflächen

Auf öffentlichen Grün- und Freiflächen ist bei Neuansaat und Neuanpflanzungen standortgerechtes Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist auf öffentlichen Freiflächen nicht zulässig.

Die Gestaltung der öffentlichen Grün- und Freiflächen mit begrüntem Lärmschutzmaßnahmen und Wegführungen ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan festzulegen.

2.2 Private Grün- und Freiflächen sowie Pflanzgebote

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Bei Neuanpflanzungen ist standortgerechtes Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zur freien Landschaft sind Hecken und geschlossene Pflanzungen aus Nadelgehölzen (z.B. Chamaecyparis, Thuja etc.) nicht zugelassen.

Je 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniges Laubgehölz oder alternativ 2 Obstgehölze entsprechend der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen.

2.3 Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten

Die Gehölzlisten beinhalten standortgerechte und heimische Arten zur Begrünung des Baugebietes.
Die angegebenen Pflanzqualitäten sind einzuhalten.

Empfohlene Pflanzen zur Auswahl:

Artenliste 1: Klein- bis Großkronige Laubgehölze

Pflanzmindestgröße privates Pflanzgebot : Hochstamm, 3xv, StU 12/14

Pflanzmindestgröße Flächenpflanzgebot Ausgleichsfläche: Heister, 3xv, 150-200

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Baumweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Artenliste 2: Obstgehölze

Pflanzmindestgröße : Hochstamm, 3xv, StU 8/10

Apfel-Sorten:

„Kaiser Wilhelm“, „Goldparmäne“, „Berlepsch“, „Ontario“, „Jakob Fischer“, „Wiltshire“, „Winterrambour“

Birnen-Sorten:

„Conference“, „Gellerts Butterbirne“, „Stuttgarter Geishirtle“

Kirsch-Sorten:

„Burlat“, „Große Schwarze Knorpel“, „Hedelfinger“

Zwetschgen-Sorten:

„Bühler Frühzwetschge“, „Hauszwetschge“, „Große Grüne Reneklode“

Artenliste 3: Sträucher

Pflanzmindestgröße Flächenpflanzgebot Ausgleichsfläche: Str 2xv, h 60-100

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambuca nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Schneeball

3. Vermeidungsmaßnahmen

Regenwasserbewirtschaftung

Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belagswahl für die zu befestigenden Freiflächen hat sich auf die Verlegung versickerungsbegünstigte Beläge wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasengittersteine etc. auszurichten, soweit keine anderen Auflagen bestehen. Wasserundurchlässige Versiegelungen werden als Ausnahme in begründeten Fällen zugelassen, soweit diese zur Ausübung von gewerblichen, land- und forstwirtschaftlichen Betrieben notwendig sind.

Zudem sind folgende Vorkehrungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durchzuführen:

V 1 Bauzeitbeschränkung: Rodung von Gehölzen

Zum Schutz gehölzbrütender Vogelarten sind Gehölze falls notwendig nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, vom 01.Oktober bis einschließlich 28.Februar, zu roden.

V 2 Bauzeitbeschränkung: Baufeldräumung

Die Baufeldräumung darf zum Schutz von Bodenbrütern nicht während der Hauptbrutzeiten von Mitte April bis Ende Juni begonnen werden. Sollte ein Baubeginn zwingend innerhalb der Vogelbrutzeit nötig sein, sind die Bauparzellen vorher auf mögliche Vorkommen von Vogelbruten abzusuchen. Alternativ sind die Acker- und Wiesenflächen sowie Saumstrukturen ab März bis zum Baubeginn regelmäßig, mind. alle 2 Wochen, umzubereiten.

V3 Kontrolle Versteckmöglichkeiten

Bei konkreten Bauvorhaben im Bereich MD1 sind Verstecke wie Holzlager, Bretter, Steinhäufen, Kompostlager etc., falls vorhanden, vor Baubeginn auf ein Vorkommen von Zauneidechsen und

Igeln zu untersuchen. Sollten hierbei Tiere der genannten Arten gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

4.1 Eingriffsbilanzierung

Der Bau des Dorfgebietes mit der Anlage von Straßen und Gebäuden führt zur Versiegelung und somit zum Verlust von Acker- und Wiesenflächen, Weinanbauflächen und Säumen bzw. Wiesenwegen. Es handelt sich folglich um einen Eingriff, der die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen kann. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Bewertung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt anhand des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in der ergänzten Fassung von 2003.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich bei der Eingriffsschwere aufgrund der Grundflächenzahl von 0,6 um Typ A mit einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

Das Untersuchungsgebiet wird hauptsächlich durch intensiv genutzte Ackerflächen und Weinanbau sowie durch eher extensiv genutztes artenarmes Grünland geprägt. Wiesenwege oder artenarme Säume verlaufen entlang der Acker- und Wiesenflächen. Zudem befindet sich in der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereichs eine Gehölzstruktur aus standortgerechten Arten. Im südlichen Bereich ist das Plangebiet auf Flur-Nr. 802 bereits durch das Weingut Weltner bebaut. An die versiegelten Flächen schließen sich aber auch intensiv und extensiv genutzte Gärten an. Im Osten und Nordosten wird das Weingut von einer Hecke aus überwiegend standortgerechten Arten umgrenzt. Für die intensiv genutzten Ackerflächen, die Weinanbaufläche, die artenarmen Säume, Wiesenwege sowie den intensiv genutzten Gartenbereich beim Weingut wird ein geringer Wert für den Naturhaushalt und somit, auch aufgrund der Verinselungslage, ein Kompensationsfaktor von 0,3 angenommen. Die mäßig extensiv genutzten artenarmen Wiesenflächen, der extensiv genutzte Garten im Bereich des Weinguts sowie die Gehölz- und Heckenstrukturen haben eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt, sodass für diese Flächen ein Kompensationsfaktor von 0,8 gewählt wird. In der Bilanzierung nicht berücksichtigt, bzw. mit null bilanziert, werden die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen, die bereits versiegelten Flächen des Weinguts, der bestehende Wirtschaftsweg sowie der als Erdbecken geplante Regenrückhalteteich.

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Eingriffsschwere: Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)	Eingriffsschwere: Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35)
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: Acker, Saum artenarm, Weinbau, Wiesenweg, Garten intensiv genutzt	Feld A I 0,3 – 0,6 gewählt: 0,3	Feld B I 0,2 – 0,5 entfällt
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: extensives Grünland artenarm, Hecke / Gehölzstruktur, Garten extensiv genutzt	Feld A II 0,8 – 1,0 gewählt: 0,8	Feld B II 0,5 – 0,8 entfällt
Kategorie III Gebiet hoher Bedeutung:	Feld A III (1,0) – 3,0 entfällt	Feld B III 1,0 – (3,0) entfällt

Die dargestellten Nutzungsänderungen ergeben den folgenden Kompensationsbedarf:

Nutzung	Nutzungsänderung	Fläche (m²)	Komp.faktor	Komp.bedarf
MD / GRZ 0,6				
Acker, Saum artenarm, Weinbau, Wiesenweg, Garten intensiv	Typ A	25.548	0,3	7.664
	Grünfläche / RRT	3.424	0	0
extensives Grünland artenarm, Hecke / Gehölzstruktur, Garten extensiv	Typ A	16.218	0,8	12.974
	Grünfläche	3.222	0	0
Summe		48.412		20.639

Durch das Bauvorhaben ergibt sich ein Kompensationsbedarf von ca. **20.639 m²**.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB können Darstellungen und Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Demnach sind Festsetzungen zum Ausgleich im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplans als auch in einem eigenen Ausgleichsbebauungsplan möglich. Werden Eingriff und Ausgleich räumlich getrennt, können sie einander über eine Festsetzung zugeordnet werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches lassen sich keine Ausgleichsmaßnahmen realisieren, weshalb der Kompensationsbedarf von 20.639 m² als externer Ausgleich auf einer gemeindeeigenen Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 192 Gemarkung Fröhstockheim (Parzelle 11) zu erbringen ist. Die ca. 12.128 m² große Fläche stellt sich aktuell als intensiv genutzter Acker dar. Zur Aufwertung wird die

Ackerfläche in eine artenreiche, extensiv genutzte Streuobstwiese mit zusätzlichen Biotopbausteinen, wie Baum- und Strauchgruppen sowie Steinhaufen, umgewandelt.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Entfernen der vorhandenen Vegetationsschicht und Herstellen eines geeigneten Saatbettes durch entsprechende Bodenbearbeitung (eggen / striegeln).
- Begrünung der Ausgleichsfläche durch Mahdgutübertragung von artenreichen Wiesenflächen in der Umgebung oder alternativ durch Ansaat einer artenreichen Saatgutmischung autochthoner Herkunft.
- Pflanzung von mindestens 30 Wildobstbäumen oder Obstgehölzen gemäß der Artenliste 2
Reihenabstand: ca. 10 m
Pflanzabstand: ca. 20 m
- Pflanzung von 5 Baum-/Strauchgruppen (ca. 15 m lang und 5 m breit) aus standortgerechten, heimischen Heistern und Sträuchern gemäß den Artenlisten 1 und 3 entlang der östlichen Grenze der Ausgleichsfläche. Der Anteil an Heistern sollte mind. 20 % betragen.
Pflanz- und Reihenabstand: 1,25 m
- Anlage von 5 Steinhaufen als Lebensraum für wärmeliebende Tierarten: Die Steinhaufen sind mit jeweils einem Volumen von mind. 2 – 3 m³ direkt im Süden der Baum-/Strauchgruppen anzulegen. Das verwendete Gesteinsmaterial muss zu ca. 80 % eine Korngröße von 20 - 40 cm aufweisen. Zudem ist der Steinhaufen mind. 80 bis 100 cm tief einzugraben und soll mind. 80 cm über den Erdboden hinaus ragen. Der anfallende Aushub kann auf der Nordseite ausgebracht werden.
- Pflegemaßnahmen: Ein- bis zweischürige Mahd im Jahr oder extensive Beweidung zur Entwicklung eines artenreichen, extensiv genutzten Grünlandes (evtl. Entwicklung zur Magerwiese möglich). Das Mahdgut ist abzufahren. Auf einen Erhalt von einem mindestens 50 cm breiten Saumbereich um Steinhaufen sollte geachtet werden. Es dürfen jährlich nur Teilbereiche um einen Steinhaufen gemäht werden. Die Obstbäume und Gehölzgruppen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme	Fläche (m ²)	Ausgangszustand	Komp.faktor	Komp. Wert
Anlage artenreiche, extensiv genutzte Streuobstwiese mit Biotopbausteinen (Baum-/Strauchgruppen, Steinhaufen)	12.128	Acker, intensiv genutzt	1,7	20.618
Ausgleich gesamt				20.618

Durch die umfangreichen Aufwertungen auf der Ausgleichsfläche, kann ein Ausgleichsfaktor von 1,7 angesetzt werden, sodass auf der Ausgleichsfläche insgesamt ca. 20.618 m² kompensiert werden können. Somit kann, obwohl die Ausgleichsfläche erheblich kleiner ist als die Eingriffsfläche, der ge-

forderte Kompensationsbedarf auf der Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 192 vollständig erbracht werden.

Eine evtl. Überkompensation kann erst nach der tatsächlichen Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen festgestellt werden. Der Flächenanteil einer Überkompensation für ein Ökokonto ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5. Vollzugsfristen

Die öffentlichen Begrünungsmaßnahmen sind zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Abschluss der Erschließungsarbeiten planmäßig, vollständig und fachgerecht durchzuführen.

Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen auf Privatflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abzuschließen.

6. Kostenschätzung

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine grobe Abschätzung der Kosten auf, die für die Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche Flur-Nr. 192 Gemarkung Fröhstockheim anfallen.

Grünordnerische Maßnahmen	Anzahl	EP (€)	GP (€)
Ausgleichsfläche Fl.Nr. 192 Gem. Fröhstockheim			
Umwandlung Acker in Grünland - inkl. Umbruch Acker, Bodenvorbereitung und Begrünung mit Mahdgutübertragung oder Ansaat mit autochtoner, artenreicher Saatgutmischung	12.100 m ²	2,50	30.250,00
Pflanzung Obstbäume (H., 3xv, StU 8/10) - inkl. Bodenvorbereitung, Pflanzenlieferung, Pflanzleistung, Verankerung (3 Bock), Rindenschutz, Mulchauflage und Fertigstellungspflege	30 St.	200,00	6.000,00
Pflanzung 5 x Baum-/Strauchgruppen (ca. 15 m x 5 m): - Sträucher: Str., 2xv, 60-100 - Laubbäume: Heister, 3xv, 150-200 - inkl. Bodenvorbereitung, Pflanzenlieferung, Pflanzleistung, Mulchauflage und Fertigstellungspflege	375 m ²	20,00	7.500,00
Anlage von 5 Steinhaufen auf den Südseiten der Baum-/Strauchgruppen (mind. 2 - 3 m ³) - inkl. Aushub Erdboden (0,8 - 1,0 m tief) und Wiederausbringen auf Nordseite, Lieferung und Aufschichtung Steinmaterial	15 m ³	100,00	1.500,00
Geschätzte Kosten netto (€)			45.250,00

Die Pflanzgebote auf privaten Grünflächen haben die Eigentümer selbst durchzuführen und die Kosten hierfür zu tragen.