

VORHABEN

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Schlossgrund"
Gemarkung Rödelsee

VORHABENTRÄGER

Gemeinde Rödelsee

LANDKREIS

Kitzingen

BEGRÜNDUNG
ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN
zum Entwurf vom 07.05.2018

Anlage 1

VORHABENTRÄGER:

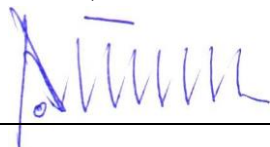
Gemeinde Rödelsee
An den Kirchen 2
97348 Rödelsee
T + 49 9323 89952

Rödelsee, 07.05.2018

AUFGESTELLT:

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 07.05.2018



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.....	5
4.1 Eingriffsbilanzierung.....	5
4.2 Ausgleichsmaßnahmen.....	7
5. Vollzugsfristen.....	8

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

<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 pyraster</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“

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, Schotterrassen, Rasengittersteine etc. auszurichten, soweit keine anderen Auflagen bestehen.

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 Igel 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

Innerhalb des Geltungsbereiches lassen sich keine Ausgleichsmaßnahmen realisieren, weshalb der Kompensationsbedarf von 20.639 m² als externer Ausgleich auf den Grundstücken Flur-Nr. 332, 335 und 336 Gemarkung Fröhstockheim über einen Waldumbau zum Mittelwald mit Hutewaldnutzung auf bis zu ca. 40 ha Waldflächen zu erbringen ist. Voraussichtlich soll auf den Flächen eine intensive Mittelwaldbewirtschaftung mit möglicher paralleler Hutewaldnutzung auf der südlichen Bio-Fettwiese mit Waldanteil oder im Nord-Osten auf Teilflächen des Gemeindeackers und des Waldes erfolgen. Das konkrete Planungskonzept mit Art und Umfang der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer der Ausgleichsflächen und der Gemeinde Rödelsee festzulegen. Der städtebauliche Vertrag muss den tatsächlichen Erfolg der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ähnlich sicher gewährleisten wie im Falle einer Festsetzung.

Herr Lang von der Unteren Naturschutzbehörde im Landkreis Kitzingen hat zur Umsetzung der Waldumbaumaßnahmen folgende Hinweise gegeben (E-Mail vom 24.05.2018):

- *Ausgangsniveau feststellen / festhalten (beschreiben) – z.B. Ziele aus Forstwirtschaftsplänen usw. – Aber auch das Arteninventar (z.B. Vögel, vielleicht Besonderheiten wie Bilche oder Fledermäuse)*
- *Im Privatwald ist (Vorgabe zwingend) das Ausgangsniveau – soweit kein Forstbetriebsplan vorliegt – auf Grundlage der standörtlichen und waldbaulichen Gegebenheiten vom zuständigen Forstamt (AELF) gutachtlich zu werten.*
- *Anerkennungsfähige Ausgleichsflächen müssen über dieses Niveau deutlich hinausgehen.*
- *Klare Dokumentation der Ausgleichsflächen (Lage in einem Lageplan, Niederschrift im Forstbetriebsplan, Beschreibung der Maßnahmen, auch wie die dingliche Sicherung erbracht wird usw.)*
- *Besonders anerkennenswerte Waldbaumaßnahmen:*
 - *Offenhaltung zuwachsender Lichtungen und Waldwiesen – soweit keine Rodung!*
 - *Umsetzung von Maßnahmen gemäß Managementplan für Vogelschutzgebiet – nordöstlicher Waldrand – z.B. Eichen mit weitausladenden Ästen über Waldrand stehen lassen und fördern. – oder Waldrandauflichtung – Säume schaffen. Vorgelagerte Ackerflächen für Ortolan dauerhaft sichern – mind. 10 m Streifen vor dem Wald*
 - *Verzicht auf die Nutzung von Altbaumgruppen.*
 - *Maßnahmen und Verbesserungen bestehender Mittelwälder - Förderung lichter Waldbestände.*
- *Vorgaben: Maßnahmen sind so schnell wie möglich umzusetzen. Sie gelten als hergestellt, wenn nach ihrer Durchführung und endgültigen Sicherung erkennbar ist, dass der angestrebte Erfolg dauerhaft erreicht wird. Die künftige Waldbewirtschaftung hat die ökologische Zweckbindung zu beachten.*
- *Unterhaltungszeit 25 Jahre – aber dauerhaft Ausgleichsfläche – so lange der Eingriff wirkt.*

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.