



Maßnahmen/Grünflächen und Begrünung

- Pflanzgebot 1** für Laubbäume mit ungefähre Standortbindung Mindestgröße StU 18/20
- Pflanzgebot 2** für Baum und Buschgruppen - Randeingrünung mind. 1 Pflanze pro 2 m²
- Pflanzgebot 3** - natürlicher Waldrand mit Totholz, Lesesteine, freie Stellen o. Bepflanzung und o. Einsaat Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 2m²
- Umgrenzung von Grünflächen Private Grünflächen

GRÜNORDNUNG

1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 14ff BNatSchG auszugleichen. Die geplante Einzelhandelsbaumaßnahme des Vorhabenträgers IntraProfil GmbH stellt einen solchen Eingriff dar.

Zur generellen Information erfolgt die nachfolgende Erhebung, Bewertung und Flächenbilanz und ist Grundlage für grünordnerische Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Bewertung erfolgt gemäß der Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV):

1.1. Darstellung der Bestandssituation

Die Bauflächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches und die Erschließungsstraße außerhalb des Geltungsbereiches wie folgt:

	Biotop - und Nutzungstyp (Rundung)	m ²	Anteil ca.	Wertpunkte für Schutzgut / Biotop (BayKompV)	Wertigkeit des Geltungsbereiches (Fläche x WP)
Innerhalb des Geltungsbereiches					
1	A11 Acker	26917	93,38 %	2	53834
2	V332 Bankett, Gras	292	1,01 %	3	876
3	V332 Gras, Weg	305	1,06 %	3	915
4	V31 Betonweg	465	1,61 %	0	0
5	V32 landw. Weg, geschottert	223	0,77 %	1	223
Außerhalb des Geltungsbereiches					
6	V32 landw. Weg, geschottert	612	2,13 %	1	612
7	V31 Betonweg	12	0,04%	0	0
SUMME		28826	100,0%		564 60

Der flächenmäßig größte Anteil des Gebietes (mit ca. 93%) ist bzgl. der Eingriffsregelung den Ackerflächen mit den Wertpunkten von 2 zuzuordnen. Die restlichen Flächen mit Banketten, Gras- und Betonwegen sind mit Wertpunkten zwischen 0 und 3 zu bewerten.

1.2. Einstufung der geplanten Nutzung – Ermittlung der Beeinträchtigung und des Kompensationsbedarfs gem. BayKompV

Die Bauflächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches wie folgt:

Ausgangszustand			Wirkung		Kompensationsbedarf (WP)
Biotop - und Nutzungstyp	WP	Beeinträchtigung	B faktor/ Intensität	beeinträchtigte Fläche / m ²	
Acker	2	Überbauung	1	18713	37426
Bankett, Gras	3	Überbauung	1	292	876
Gras, Weg	3	Überbauung	1	305	915
landw. Weg, geschottert	1	Überbauung	1	834	834
Summe					40051

Kompensationsbedarf = Wertpunkte (Ausgangszustand) x Beeinträchtigungsfaktor x beeinträchtigte Gesamtfläche

1.3. Ermittlung des Kompensationsumfangs gem. BayKompV

Ausgangszustand A-Fläche	Prognosezustand 25 J.	Tats. Kompensation				erforderlicher Komp.umfang (Sp 5 x Sp 6)
		WP (25)	Aufwertungs-WP (P25 - A)	Sp. 5	Sp. 6	
Biotop - und Nutzungstyp	WP (A)	Biotop - und Nutzungstyp	WP (25)	Aufwertungs-WP (P25 - A)	Komp.umfang (m ²) = Ausgleichs fläche	
Acker	2	Anpflanzung B116	7	5	3627	18135
Acker	2	Rasen/Brache G215	7	5	4743	23715
Betonweg	0	Anpflanzung B116	7	7	300	2100
						43950

Ergebnis:

Mit dem Umfang der geplanten Begrünungsmaßnahmen kann der Eingriff in die Natur und Landschaft vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgeglichen werden. Die Flächengröße der Begrünung ist mit 8670 m² angegeben. Neben Baum-, Strauch- und extensiv genutzten Grünflächen befinden sich auf dieser Fläche auch spezielle Habitate für die Zauneidechse. Die Retentionsbecken sind in die Kompensationsflächen mit eingerechnet

Darstellung der Planung mit Überlagerung der Eingriffe (geplante Gebäude rot schraffiert)

2. Erläuterung und Begründung der grünordnerischen Maßnahmen

Folgende Ziele werden durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

- Pflanzgebote (Neupflanzungen als Ersatz)

Mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung werden die geplanten Maßnahmen entsprechend der Planzeichenverordnung dargestellt und rechtsverbindlich festgesetzt. Diese

Maßnahmen begründen sich im Regelfall nach dem Gebot der Vermeidung und Minimierung eines Eingriffs. Die Festsetzungen erfolgen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 a) + b) und Satz 1a) BauGB.

2.1. Pflanzgebote für Bäume und Sträucher

2.1.1 Pflanzgebote für private Grundstücksflächen (ohne Standortbindung)

Pflanzgebot 1 - für Laubbäume mit ungefähre Standortbindung

Pro 2700 m² privater Grundstücksfläche sind mindestens 3 standortgerechter Laubbäume (I. oder II. Wuchsordnung) der Auswahlliste A und B zu pflanzen. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches sind keine Baumpflanzungen erlaubt.

Pflanzgebot 2 - für Baum- und Buschgruppen

Als Randeingrünung privater Grundstücke sind naturnahe Laubholzbestände anzulegen. Die im Grünordnungsplan festgesetzten Flächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung und gemäß den textlichen Festsetzungen als naturnahe Laubholzbestände dauerhaft zu entwickeln. Pro 2 m² Pflanzfläche ist ein heimischer Strauch oder Heister zu pflanzen. Das Pflanzschema ist im Halbsatz auszuführen.

Pflanzgebot 3 – natürlicher Waldrand

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist mit der Bepflanzung ein natürlicher Waldrand mit vielfältigen Strukturen zu imitieren. Die im Grünordnungsplan festgesetzten Flächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung und gemäß den textlichen Festsetzungen als naturnahe Laubholzbestände dauerhaft zu entwickeln. Die Pflanzungen (Pflanzdichte 1 Pflanze pro 2 m²) sind zusätzlich mit Totholzstrukturen aus Baumstämmen und Starkästen, Lesesteinen und freien Stellen ohne Bepflanzung und ohne Einsaat zu ergänzen.

2.1.2 Pflanzqualitäten für Pflanzgebote

Bäume sind als Hochstamm, 3xv, 18/20cm Stammumfang zu pflanzen.

Die Baum- und Pflanzgruben sind gemäß FLL Vorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12,00 m³ herzustellen. Mindestens 6,00 m² sind vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z. B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten verdichtungs-fähigen Baumsubstrates herzustellen. Der Stammbereich ist bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Offene Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen.

Für anzupflanzende Bäume sind standortgerechte Laubbäume (siehe Artenliste) in zuvor angegeben Qualitäten zu verwenden, Artenauswahl gemäß Listen A-C.

Bei der Randeingrünung sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Sträucher: leichte Sträucher, 1xv, Höhe 70 – 90 cm
- Heister: Heister I.Ordnung, 2xv, Höhe 150 – 200 cm

Bei sämtlichen Angaben zu Pflanzqualitäten handelt es sich um Mindestangaben.

3. Hinweise zur Pflanzenverwendung

Vorschlag zu den textlichen Festsetzungen: Grünordnung – Pflanzenlisten für Neupflanzungen und Nachpflanzungen im Bereich der Pflanzbindung

Vorschlagsliste für Verwendung von Pflanzenarten, alternativ möglich sind vergleichbare Arten und Sorten, insb. auch sog. "Klimaarten", standortgerechte klimatolerante Laubbaumarten, bevorzugt heimisch* bzw. geeignete Arten gemäß der Empfehlung der sog. „GALK- Liste“ für geeignete „Stadt-bäume“ („Straßenbaumliste Stadtbäume“ der „Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz“). (*H =einheimische Arten).

Liste A - Großkronige Bäume	Liste B - Mittelkronige Bäume
Acer platanoides, Spitzahorn (H) Acer pseudoplatanus, Bergahorn in Sorten (H) Prunus avium, Vogelkirsche (H) Quercus petraea, Trauben -Eiche (H) Tilia cordata, Winterlinde (H) Tilia platyphyllos, Sommerlinde (H) Tilia tomentosa, Silberlinde	Acer campestre, Feldahorn (H) Carpinus betulus, Hainbuche (H) Prunus padus, Echte Traubenkirsche (H) Sobus aria, Mehlbeere (H) Sorbus torminalis, Elsbeere (H)
Liste C - Gehölze, Sträucher	
Cornus mas, Kornelkirsche (H) Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel (H) Ligustrum vulgare, Liguster (H) Lonicera xylosteum, Heckenkirsche (H) Prunus spinosa, Schlehdorn/ Schwarzd.(H) Rosen in Arten und Sorten	Wildrosen, Strauchrosen in Arten und Sorten Rosa canina, Hundsrose (H) Viburnum lantana, Wolliger Schneeball (H) Viburnum opulus, Wasser -Schneeball (H)

Projekt	Maßstab
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Fa. Intraprofil, Fröhstockheim	1 : 1000
Verfahrensträger	Projektnummer
IntraProfil Bausysteme GmbH Herr Martin Czasch Am Wald 7	2119
97348 Rödelsee	Datum
	21.04.2022
Planinhalt	Bearbeiter
Grünordnungsplan (Anlage 3) Vorentwurf	DM
Planung	Änderung
KAISER + JURITZA + PARTNER Landschaftsarchitekten PartGmbH Textorstraße 14 97070 Würzburg Tel 0931/9913540 info@kaiser-juritza.de www.kaiser-juritza.de	1. Red. Überarbeitung 23.08.2022