

GEMEINDE GÜNTERSLEBEN



Begründung zum Grünordnungsplan für das Wohngebiet „Platte“



Stand: 16.04.2013

Thomas Struchholz
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

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.

Die Gemeinde Güntersleben 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 nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Güntersleben. In nördlicher und nordöstlicher Richtung grenzen an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich des Plangebietes befinden sich Siedlungsflächen. Im Osten grenzt an das Plangebiet das Friedhofsareal an.

Das Gelände des Plangebietes fällt zum größten Teil insgesamt in südwestliche Richtung hin ab, der östliche Teilbereich des Plangebietes fällt leicht nach Nordosten hin ab.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über bestehende Ortsstraßen (Altenbergstraße, Friedhofstraße, Weinbergstraße).

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 10,22 ha.



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

Für das Vorhaben ergibt sich folgende Flächenbilanzierung:

	Fläche in ha
Nettobaufäche	6,44
Verkehrsfläche	1,72
landwirtschaftliche Wege	0,16
private Grünfläche	0,17
Öffentliche Grünfläche	1,73
gesamt	10,22

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 1.2 Maß der baulichen Nutzung, 2. Arten und Lebensräume, 6. Landschaftsbild), 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 „Wern-Lauer-Hochfläche“ (135-A). Der südliche Teil dieser großflächigen Muschelkalkebene, die sich nach Norden durch die Landkreise Main-Spessart, Schweinfurt, Bad Kissingen bis nach Rhön-Grabfeld erstreckt, ist durch das große Waldgebiet des Gramschatzer Waldes und das strukturreiche Gebiet um Güntersleben mit den Randbereichen zum Maintal hin geprägt.

Im Geltungsbereich befinden sich Acker- und Grünlandflächen unterschiedlich intensiver Bewirtschaftung, Gärten und Obstwiesen sowie Gehölzstrukturen. Die Flächen sind durch Beton-, Asphalt-, Schotter-, Gras- und Erdwege miteinander verbunden. Übergänge werden von Ruderalflächen sowie von Lagerplätzen für Holz, Erdmaterial und Ähnlichem eingenommen.

Während auf der Kuppe größere Ackerflächen gesäumt von Gehölzen vorherrschen, stellt sich das Gebiet an der Hangkante kleinteiliger dar. Hier bestehen bereits versiegelte Teilbereiche (bebaute Flächen, Zufahrten u.ä.), gemischt mit Gärten, extensivem Grünland, Rebflächen, Lagerflächen und Gehölzen.

Im Plangebiet stehen auf der Kuppe des Altenbergs eine Mobilfunkantenne sowie eine Brunnenfassung.

Im Plangebiet befinden sich kartierte Flächen der amtlichen Biotopkartierung. Für einen Teil der kartierten Biotope ist in der Biotopkartierung ein geringer Flächenanteil an gemäß § 30 BNatSchG geschützten Flächen angegeben.

Die biotopkartierten Flächen werden großteils in die öffentlichen Grünflächen integriert und somit erhalten.



Legende

- Grenze des Geltungsbereiches

- bebaute/versiegelte Fläche
- Schotterweg
- Straßenebenfläche
- Acker
- Grasweg/Erdweg
- Grünland, intensive Bewirtschaftung
- Grünland, +/- artenreich
- Gehölz
- Ruderalfläche
- Weinberg
- Garten
- Lagerfläche (Holz, Erdmaterial, Steine, Maschinen u.ä.)
- Grünfläche (Sitzplatz)

- ⊙
 Baum Bestand
 (A=Apfel, B=Birne, Cr=Weißdorn, Fah=Feldahorn, Nu=Nussbaum, We=Weide)

- kartiertes Biotop mit Biotopnummer
 · § Biotop mit gemäß § 30 BNatSchG
 besonders geschütztem Flächenanteil

Für das Plangebiet ergibt sich hinsichtlich der Lebensraumtypen folgende Flächenverteilung:

Lebensraum	ca. Eingriffsfläche in ha
bebaute/ versiegelte Fläche	0,69
Schotterweg	0,21
Straßennebenfläche	0,57
Acker	5,07
Grasweg / Erdweg	0,23
Grünland, intensive Bewirtschaftung	0,67
Grünland, biotopkartiert	0,06
Grünland, +/- artenreich	0,43
Grünland, +/- artenreich, biotopkartiert	0,05
Gehölz	0,04
Gehölz, biotopkartiert	0,90
Gehölz, biotopkartiert mit § 30-Anteil	0,46
Ruderalfläche	0,27
Weinberg	0,13
Garten	0,28
Lagerfläche	0,15
Grünfläche	0,01
gesamt	10,22

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 Lehmböden, tonige Lehmböden und lehmige Sande beschrieben. Die Böden weisen einen sehr hohen Steinanteil auf. Demnach zählt das Plangebiet nicht zu den Flächen mit den günstigsten Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft. 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 in Kuppenlage fällt zum größten Teil insgesamt in südwestliche Richtung hin ab, der östliche Teilbereich des Plangebietes fällt leicht nach Nordosten hin ab.

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan infolge der Kuppenlage als „Konfliktbereich Siedlungsentwicklung - Landschaftsbild/Erholungseignung“ gekennzeichnet, da die Art und Lage der Bebauung zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsraumes führen kann.

Im Rahmen der Planungsdiskussion zur kurz- bis mittelfristigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Güntersleben wurde jedoch trotz der aus Gründen des Landschaftsbildes problematischen Kuppenbebauung die Erfordernis der geplanten Flächenausweisung deutlich. Die Diskussion von Planungsalternativen führte zum Ergebnis, dass geeignete Alternativlösungen fehlen bzw. bei den Alternativstandorten erheblichere Eingriffe in Natur und Landschaft unvermeidbar wären. Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung stellt deshalb das Plangebiet „Platte“ die Planungsvariante dar, bei der die vergleichsweise geringsten Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Um die naturschutzfachlichen und -rechtlichen Anforderungen zu gewährleisten, wurden im Rahmen der Landschaftsplanung die landschaftsplanerischen Inhalte gemäß § 9 Abs. 3 BNatSchG berücksichtigt. Im Zusammenhang mit der geplanten Siedlungsentwicklung der Gemeinde Güntersleben ist insbesondere das landschaftsplanerische Freiraumkonzept im unbesiedelten Raum von großer Bedeutung. Durch die Darstellung wichtiger siedlungsnaher Freiräume im Landschaftsplan wurde deutlich, dass eine Ausweisung von Wohnbauflächen an Alternativstandorten zum Baugebiet „Platte“ erhebliche Konflikte mit dem gemeindlichen Freiraumkonzept zur Folge hätte. Die Bedenken gegen die Bebauung an der „Platte“ werden durch das gemeindliche Freiraumkonzept deshalb wesentlich abgemildert.

Folgerichtig hat die Gemeinde Güntersleben im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auf im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbauflächen im Umfang von mehr als 19 ha verzichtet, um die hohe Bedeutung des Baugebietes „Platte“ für die Siedlungsentwicklung Günterslebens zu verdeutlichen. Zur weiteren Reduzierung des Eingriffs wurde das Plangebiet während der Plandiskussion durch den Verzicht nördlicher Teilflächen einschließlich Erschließungsstraßen erheblich verkleinert. Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind durch den Erhalt von vorhandenen Gehölzstrukturen (Einbeziehung in grünordnerisches Bauungskonzept) gegeben. Zur Vermeidung von längerfristigen Baulücken können die Vorteile der bestehenden Eigentumsverhältnisse (zumeist Gemeindeeigentum) im Hinblick auf eine Erschließung in Bauabschnitten genutzt werden. Eine Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch landschaftsgerechte Maßnahmen der Eingrünung erreicht werden.

Durch der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen und die Darstellung des gemeindlichen Freiraumkonzeptes konnten die landschaftsplanerischen Bedenken gegen das geplante Baugebiet ausreichend abgemildert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsraumes mehr zu erwarten sind.

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 den folgenden Kategorien zuzuordnen:

Kategorie I: Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Verkehrsflächen, Straßennebenflächen, Acker, Weinberg, intensiv genutztes Grünland, Garten, Lagerflächen

Kategorie II: Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

artenreiches Grünland, Feldgehölz, Ruderalfläche

Kategorie III: Gebiete mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

hochwertige Gehölzstrukturen, biotopkartierte Flächen

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 die Gemeinde Güntersleben insofern beachtet, dass bestehende Strukturelemente in die öffentlichen und privaten Grünflächen integriert und somit erhalten werden.

Individuenbezogene Beeinträchtigungen (möglicherweise) betroffener streng geschützter Ackervogel-Arten 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 (z.B. Bodenbrüter), 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 0,35 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 eingestuft 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 I, Kategorie II und Kategorie III) und der Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs (Typ B) werden für das Plangebiet folgende Kompensationsfaktoren abgeleitet:

Lebensraum	Einstufung Feld	Faktor
bebaute/ versiegelte Fläche	B I	0,0
Schotterweg	B I	0,1
Straßennebenfläche	B I	0,3
Acker	B I	0,3
Grasweg / Erdweg	B I	0,2
Grünland, intensive Bewirtschaftung	B I	0,3
Grünland, biotopkartiert	B I	0,7
Grünland, +/- artenreich	B I	0,7
Grünland, +/- artenreich, biotopkartiert	B I	2,0
Gehölz	B I	0,7
Gehölz, biotopkartiert	B I	2,0
Gehölz, biotopkartiert mit § 30-Anteil	B I	2,0
Ruderalfläche	B I	0,7
Weinberg	B I	0,3
Garten	B I	0,3
Lagerfläche	B I	0,3
Grünfläche	B I	0,3

Für die Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird der Faktor 0,3 angesetzt.

Für die Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird der Faktor 0,7 angesetzt.

Gebäude sowie versiegelte Straßen und Wege werden mit dem Faktor 0,0 gewertet.

Teilversiegelte Verkehrsflächen werden mit dem Faktor 0,1 gewertet.

Gras- und Erdwege werden mit dem Faktor 0,2 gewertet.

Berechnung des Ausgleichsbedarfs:

Im Rahmen der Planung werden umfangreiche private und öffentliche 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.

Da die privaten Grünflächen trotz ihrer Lage außerhalb der Baugrenzen dennoch Beeinträchtigungen der benachbarten Siedlungsnutzung ausgesetzt sein können, werden die privaten Grünflächen neutral gewertet. Lediglich die Entsiegelung versiegelter und teilversiegelter Flächen wird auf den privaten Grünflächen als Ausgleichsmaßnahme angerechnet.

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

Bei der Anrechnung der öffentlichen Grünflächen ist der Kompensationsfaktor entsprechend dem Grad der Aufwertung zu differenzieren. Der Kompensationsfaktor 1,0 wird z.B. gewährt, wenn eine Wertsteigerung gemäß Leitfaden um eine Stufe erreicht wird, der Kompensationsfaktor 0,5, wenn eine Wertsteigerung um eine halbe Stufe erreicht wird.

Bei der Berechnung des Ausgleichsbedarfs wird zunächst die Eingriffsfläche im engeren Sinn ermittelt, indem von der Gesamtfläche die öffentlichen und privaten Grünflächen abgezogen werden, da in diesen Bereichen infolge grünordnerischer Maßnahmen eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht werden kann oder zumindest kein weiterer Eingriff und somit keine Verschlechterung erfolgt.

Die Lebensräume des Eingriffsbereichs im engeren Sinn werden sodann gemäß der Darstellung im Bestandsplan ermittelt und mit Kompensationsfaktoren belegt. Infolge der Kleinstrukturiertheit des Plangebietes ist eine Verschneidung von Bestandsplan und Bebauungsplan als „lesbare Plandarstellung“ nicht möglich. Stattdessen werden die Flächen für die Teilgebiete unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität gemäß Leitfaden ermittelt und den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt.

Die Eingriffsfläche im engeren Sinn umfasst nach Abzug der privaten und öffentlichen Grünflächen somit 8,32 ha (10,22 ha Gesamtfläche – 1,73 ha öffentliche Grünfläche – 0,17 ha private Grünfläche = 8,32 ha).

Im Rahmen der Kompensationsberechnung wird nachfolgend der Kompensationsbedarf nur für die Eingriffsfläche im engeren Sinn (Flächen mit Ausweisung als Verkehrsfläche und Bauflächen) berechnet.

Lebensraum	Fläche in ha	Faktor	Ausgleichsbedarf in ha
bebaute/ versiegelte Fläche	0,67	0,0	0,0000
Schotterweg	0,11	0,1	0,0110
Straßennebenfläche	0,17	0,3	0,0510
Acker	4,71	0,3	1,4130
Grasweg / Erdweg	0,21	0,2	0,0420
Grünland, intensive Bewirtschaftung	0,50	0,3	0,1500
Grünland, biotopkartiert	0,06	0,7	0,0420
Grünland, +/- artenreich	0,40	0,7	0,2800
Grünland, +/- artenreich, biotopkartiert	0,05	2,0	0,1000
Gehölz	0,00	0,7	0,0000
Gehölz, biotopkartiert	0,46	2,0	0,9200
Gehölz, biotopkartiert mit § 30-Anteil	0,26	2,0	0,5200
Ruderalfläche	0,22	0,7	0,1540
Weinberg	0,11	0,3	0,0330
Garten	0,26	0,3	0,0780
Lagerfläche	0,12	0,3	0,0360
Grünfläche	0,01	0,3	0,0030
	8,32		3,8330

Für das Bauvorhaben wurde der folgende Bedarf an Ausgleichsflächen ermittelt:

3,83 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.

3.4.1 Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes

Für den Ausgleich der Eingriffe, die durch das Bauvorhaben zu erwarten sind, stehen innerhalb des Geltungsbereiches folgende Flächen zur Verfügung:

Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet dienen im Wesentlichen der Einbindung des Gebietes in die angrenzende Landschaft. Die bestehenden Gehölzflächen, die zum Teil durch die amtliche Biotopkartierung erfasst sind, werden soweit möglich erhalten und in das Grünflächenkonzept integriert.

Auf den öffentlichen Grünflächen mit geplanten Retentionsmulden können sich sehr struktur- und artenreiche Lebensräume entwickeln, die zu einer Bereicherung der Artenvielfalt im Plangebiet und in dessen Umfeld beitragen können.

Im Plangebiet sind 1,73 ha als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. In nachfolgender Tabelle sind die Flächenanteile der Biotoptypen aufgelistet, die im Rahmen der Planung als öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden.

Die öffentlichen Grünflächen werden wie folgt als Ausgleichsflächen angerechnet:

- Die Umwandlung von Flächen der Lebensraum-Kategorie I in öffentliche Grünflächen wird mit dem Faktor 1,0 gewertet.
- Die Umwandlung von Flächen der Lebensraum-Kategorie II in öffentliche Grünflächen wird mit dem Faktor 0,5 gewertet.
- Die Umwandlung von Flächen der Lebensraum-Kategorie III in öffentliche Grünflächen wird mit dem Faktor 0,0 gewertet.

Begründung:

Im Rahmen der Ausweisung als öffentliche Grünflächen kann für die Biotoptypen der Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) infolge der festgesetzten Entsiegelungsmaßnahmen, Nutzungsextensivierungen und Pflanzmaßnahmen eine Aufwertung um eine Stufe gemäß Leitfaden erreicht werden, sodass für diese Flächen der Ausgleichsfaktor 1,0 in Ansatz gebracht wird.

Hinsichtlich der Biotoptypen der Kategorie II (Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) wird davon ausgegangen, dass infolge der festgesetzten Entsiegelungsmaßnahmen, Nutzungsextensivierungen und Pflanzmaßnahmen eine Aufwertung um eine halbe Stufe gemäß Leitfaden erreicht wird, sodass für diese Flächen der Ausgleichsfaktor 0,5 angesetzt wird.

Bezüglich der Biotoptypen der Kategorie III (Gebiete mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) wird davon ausgegangen, dass eine nennenswerte naturschutzfachliche Aufwertung nicht möglich ist.

Innerhalb des Plangebietes werden somit die öffentlichen Grünflächen wie folgt als Ausgleichsflächen angerechnet:

Öffentliche Grünfläche	Fläche in ha	Faktor	Ausgleichswert in ha
bebaute/ versiegelte Fläche	0,02	1,0	0,0200
Schotterweg	0,08	1,0	0,0800
Straßennebenfläche	0,38	1,0	0,3800
Acker	0,34	1,0	0,3400
Grasweg / Erdweg	0,02	1,0	0,0200
Grünland, intensive Bewirtschaftung	0,14	1,0	0,1400
Grünland, biotopkartiert	0,00	0,5	0,0000
Grünland, +/- artenreich	0,03	0,5	0,0150
Grünland, +/- artenreich, biotopkartiert	0,00	0,5	0,0000
Gehölz	0,03	0,5	0,0150
Gehölz, biotopkartiert	0,40	0,0	0,0000
Gehölz, biotopkartiert mit § 30-Anteil	0,18	0,0	0,0000
Ruderalfläche	0,05	0,5	0,0250
Weinberg	0,01	1,0	0,0100
Garten	0,02	1,0	0,0200
Lagerfläche	0,03	1,0	0,0300
Grünfläche	0,00	0,5	0,0000
	1,73		1,0950

Private Grünflächen

Im Plangebiet sind 0,17 ha als private Grünfläche ausgewiesen. In nachfolgender Tabelle sind die Flächenanteile der Biotoptypen aufgelistet, die im Rahmen der Planung als private Grünflächen ausgewiesen werden.

Bei den privaten Grünflächen wird lediglich die Entsiegelung versiegelter und teilversiegelter Flächen als Ausgleichsmaßnahme mit dem Faktor 1,0 gewertet.

Festsetzungen für die privaten Grünflächen gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:

- extensive Nutzung bzw. Pflege der Flächen
- Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen

Innerhalb des Plangebietes werden somit die privaten Grünflächen wie folgt als Ausgleichsflächen angerechnet:

Private Grünfläche	Fläche in ha	Faktor	Ausgleichswert in ha
bebaute/ versiegelte Fläche	0,00	1,0	0,0000
Schotterweg	0,02	1,0	0,0200
Straßennebenfläche	0,02	0,0	0,0000
Acker	0,02	0,0	0,0000
Grasweg / Erdweg	0,00	1,0	0,0000
Grünland, intensive Bewirtschaftung	0,03	0,0	0,0000
Grünland, biotopkartiert	0,00	0,0	0,0000
Grünland, +/- artenreich	0,00	0,0	0,0000
Grünland, +/- artenreich, biotopkartiert	0,00	0,0	0,0000
Gehölz	0,01	0,0	0,0000
Gehölz, biotopkartiert	0,04	0,0	0,0000
Gehölz, biotopkartiert mit § 30-Anteil	0,02	0,0	0,0000
Ruderalfläche	0,00	0,0	0,0000
Weinberg	0,01	0,0	0,0000
Garten	0,00	0,0	0,0000
Lagerfläche	0,00	0,0	0,0000
Grünfläche	0,00	0,0	0,0000
	0,17		0,0200

Für das Plangebiet wurde im Rahmen der Kompensationsberechnung ein Ausgleichsbedarf von 3,83 ha errechnet.

Nach Anrechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Ausgleichsflächen (Kompensationswert öffentliche Grünflächen = 1,09 ha; Kompensationswert private Grünflächen = 0,02 ha) verbleibt somit folgender Restbedarf an Kompensationsflächen, die außerhalb des Plangebietes ausgewiesen werden müssen:

3,83 ha - 1,09 ha (öffentliche Grünflächen) - 0,02 ha (private Grünflächen) = **2,72 ha**

3.4.2 Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes

Im Rahmen der Kompensationsberechnung gemäß Leitfaden „Eingriffs- und Ausgleichsregelung“ wurde für das Plangebiet ein Bedarf an externen Ausgleichsflächen von 2,72 ha errechnet.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stehen folgende Flächen als Ausgleichsfläche zur Verfügung:

Fl.Nr. 7534/2 (Fl.Nr. alt: 7534/1), Flurlage Bieg
Fläche: 6.178 m²

Fl.Nr. 7535/2 (Fl.Nr. alt: 7535/1), Flurlage Bieg
Fläche: 1.243 m²

Fl.Nr. 5164/1 (Fl.Nr. alt: 5164), Flurlage Nähe Sandgrabenweg
Fläche: 9.328 m²

Fl.Nr. 7344/1 (Fl.Nr. alt: 7344), Flurlage Fahrenberg
Fläche: 2.760 m²

Fl.Nr. 7459/2 (Fl.Nr. alt: 7459/1), Flurlage Maidelsrück
Fläche: 2.922 m²

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

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

Bei sämtlichen vorgenannten Flächen handelt es sich um Ökokonto-Flächen der Gemeinde Güntersleben. Die Maßnahmen auf den Flächen waren bereits am 25.02.2003 bei einem Ortstermin in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde besprochen und festgelegt worden. Der Niederschrift zum Ortstermin ist zu entnehmen, dass das Ausgangsbiotop der Flächen jeweils intensive Ackernutzung war.

Alle vorgenannten Flächen sind im rechtskräftigen Landschaftsplan der Gemeinde Güntersleben als Ausgleichsflächen dargestellt.

Da die Maßnahmen bereits vor mehreren Jahren durchgeführt wurden und die Ausgleichsflächen auch bei der Ausweisung im Landschaftsplan von der unteren Naturschutzbehörde als Ökokonto-Flächen akzeptiert wurden, kann eine entsprechende Verzinsung angerechnet werden. Gemäß den Handlungsempfehlungen des Bayerischen Gemeindetages zum Ökokonto ist bei vorgezogenen (ausgeführten) Ausgleichsmaßnahmen die Anrechnung einer ökologischen Verzinsung möglich. Diese beträgt bis zu 3 % pro Jahr, die Höchstgrenze liegt jedoch bei 30 %.

Für die einzelnen Flächen wird folgendes festgesetzt:

Fl.Nr. 7534/2 (Fl.Nr. alt: 7534/1), Flurlage Bieg:

Fläche: 6.178 m²

Maßnahme: Bepflanzung/Ansaat im Jahr 2003 (dies ist durch Pflanzenlisten und Rechnungen belegt)

Kompensationsfaktor: 1,0

Verzinsung: 9 Jahre à 3 %

Gemäß von der unteren Naturschutzbehörde übergebenem Luftbild wurden kleine Teilflächen des Grundstücks ackerbaulich genutzt (auf der Westseite mittig durch den Bewirtschafter Fl.Nr. 7534/1). Der Flächenanteil wurde durch das IB Struchholz gemäß Luftbild ermittelt: es handelt sich um ca. 200 m². Für diese Teilfläche wird keine Verzinsung gewährt.

Die betreffenden Flächen sind in die Ausgleichsmaßnahme (durch Ansaat) mit einzubeziehen, sodass das gesamte Grundstück als Ausgleichsfläche mit dem Kompensationsfaktor 1,0 gewertet werden kann.

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

- Ansaat der ackerbaulich genutzten Teilflächen mit standortgerechtem und regiozertifiziertem Saatgut
- abschnittsweise Pflege von randlichen Grünflächen durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 16. Juni) im mehrjährigen Turnus
- auf der Fläche ist der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln nicht erlaubt.

Anrechnung Ausgleich	m ² Kataster	Ausgleich m ²
Grundfläche	6.178	6.178
Verzinsung abzügl. LN (200 m ²): 27 % aus 5.980 m ²		1.610

Fl.Nr. 7535/2 (Fl.Nr. alt: 7535/1), Flurlage Bieg:

Fläche: 1.243 m²

Maßnahme: Bepflanzung/Ansaat im Jahr 2003 (dies ist durch Pflanzenlisten und Rechnungen belegt)

Wertung des gesamten Grundstücks als Ausgleichsfläche mit dem Kompensationsfaktor 1,0.

Verzinsung: 9 Jahre à 3 %

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

- abschnittsweise Pflege von randlichen Grünflächen durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 16. Juni) im mehrjährigen Turnus
- auf der Fläche ist der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln nicht erlaubt.

Anrechnung Ausgleich	m ² Kataster	Ausgleich m ²
Grundfläche	1.243	1.243
Verzinsung (27 % aus 1.243 m ²)		335

Fl.Nr. 5164/1 (Fl.Nr. alt: 5164), Flurlage Nähe Sandgrabenweg:Fläche: 9.328 m²

Entfernung Einbauten/Beläge von Teilen der Motocross-Anlage, Bepflanzung im Jahr 2002 (hierfür sind entsprechende Belege vorhanden).

Aufgrund der Tatsache, dass die Belege und Rechnungen jeweils an die Gemeinde Güntersleben gestellt wurden, ist davon auszugehen, dass es für den Motocross-Verein keine Verpflichtung zum Rückbau gab, sondern dass die Gemeinde Güntersleben den Rückbau auf freiwilliger Basis durchgeführt hat.

Kompensationsfaktor: 1,0

Verzinsung: 10 Jahre à 3 %

Da auf Teilflächen eine Entsiegelung (Aufbruch über 80 cm Stahlbeton u.ä.) erfolgte, wird für den erhöhten Aufwand der Rückbauarbeiten für eine Teilfläche im Umfang von 900 m² der erhöhte Kompensationsfaktor 1,5 gewährt. Das Ausmaß der früheren Versiegelung ist nur durch die Auswertung alter Luftbilder und der vorliegenden Abrechnungsunterlagen der Gemeinde Güntersleben, aus denen die aufwändigen Abbrucharbeiten ersichtlich sind. Die auf dem Grundstück befindlichen Biotopflächen Teilfl. 84-2 und 84-3 mit einer Fläche von ca. 800 m² sind aus den Ausgleichsflächen herauszurechnen.

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

- abschnittsweise Pflege von randlichen Grünflächen durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 16. Juni) im mehrjährigen Turnus
- auf der Fläche ist der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln nicht erlaubt.

Anrechnung Ausgleich	m ² Kataster	Ausgleich m ²
Grundfläche abzügl. Biotope (800 m ²)	9.328	8.528
Zuschlag für Aufwand Entsiegelung (TF 900 m ² x 0,5)		450
Verzinsung (30 % aus 8.528 m ²)		2.560

Fl.Nr. 7344/1 (Fl.Nr. alt: 7344), Flurlage Fahrenberg:Fläche: 2.760 m²

seit 2003 Einsaat/Brache/Sukzessionsfläche; gemäß Luftbild aus dem Jahr 2002 war die Fläche für die Maßnahme bereits vorbereitet, auf dem Luftbild aus dem Jahr 2005 ist zu sehen, dass die Maßnahme ausgeführt wurde.

Gemäß von der unteren Naturschutzbehörde übergebenem Luftbild wurden Teilflächen des Grundstücks ackerbaulich genutzt (von der Nordseite her). Der Flächenanteil der Grenzüberschreitung wurde durch das IB Struchholz gemäß Luftbild ermittelt: es handelt sich um ca. 500 m². Für diese Teilfläche wird keine Verzinsung gewährt.

Die anrechenbare Verzinsung ist abhängig von der derzeitigen Biotopqualität. Der aktuelle Zustand der Fläche wurde durch das IB Struchholz im Rahmen einer Ortseinsicht bewertet. Bei der Fläche handelt es sich um extensives Grünland mit Altgrasbestand, das augenscheinlich alle 2-3 Jahre gemäht wird, da kein Gehölzaufwuchs erkennbar ist. Aus fachlicher Sicht ist eine jährliche Verzinsung von 2 % für die Zeitdauer von 9 Jahren gerechtfertigt.

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

- Ansaat der ackerbaulich genutzten Teilflächen mit standortgerechtem und regiozertifiziertem Saatgut
- abschnittsweise Pflege der Grünflächen durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 16. Juni) im mehrjährigen Turnus
- auf der Fläche ist der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln nicht erlaubt.
- Pflanzung von 5 Wildbirnen (ohne Standortbindung), Mindestqualität H. 2xv. 10-12, Pflanzabstand der Obstbäume: mindestens 10 m, Mindestabstand zu benachbarten Grundstücken und zu Wegen: 4,00 m.

Anrechnung Ausgleich	m ² Kataster	Ausgleich m ²
Grundfläche	2.760	2.760
Verzinsung abzügl. LN (500 m ²): 18 % aus 2.260 m ²		407

Fl.Nr. 7459/2 (Fl.Nr. alt: 7459/1), Flurlage Maidelsrück:

Fläche: 2.922 m²

seit 2003 Einsaat/Brache/Sukzessionsfläche; gemäß Luftbild aus dem Jahr 2002 war die Fläche noch Ackerland, auf dem Luftbild aus dem Jahr 2005 ist zu sehen, dass die Fläche für die Maßnahme vorbereitet wurde, sodass davon ausgegangen wird, dass die Maßnahme im Jahr 2005 ausgeführt wurde.

Gemäß von der unteren Naturschutzbehörde übergebenem Luftbild wurden Teilflächen des Grundstücks ackerbaulich genutzt (von der Westseite her). Der Flächenanteil der Grenzüberschreitung wurde durch das IB Struchholz gemäß Luftbild ermittelt: es handelt sich um ca. 400 m². Für diese Teilfläche wird keine Verzinsung gewährt.

Da die anrechenbare Verzinsung abhängig von der derzeitigen Biotopqualität ist, wurde der aktuelle Zustand der Fläche durch das IB Struchholz im Rahmen einer Ortseinsicht bewertet. Bei der Fläche handelt es sich um extensives Grünland mit Altgrasbestand und Gehölzaufwuchs, Teilflächen sind mit mehreren Obstbäumen bestanden. Das Grundstück wurde augenscheinlich seit mehreren Jahren nicht gemäht. Aus fachlicher Sicht ist eine jährliche Verzinsung von 2 % für die Zeitdauer von 7 Jahren überaus gerechtfertigt.



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

- Ansaat der ackerbaulich genutzten Teilflächen mit standortgerechtem und regiozertifiziertem Saatgut
- abschnittsweise Pflege der Grünflächen durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 16. Juni) im mehrjährigen Turnus
- auf der Fläche ist der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln nicht erlaubt.
- Pflanzung von 3 Wildbirnen (ohne Standortbindung), Mindestqualität H. 2xv. 10-12, Pflanzabstand der Obstbäume: mindestens 10 m, Mindestabstand zu benachbarten Grundstücken und zu Wegen: 4,00 m.

Anrechnung Ausgleich	m ² Kataster	Ausgleich m ²
Grundfläche	2.922	2.922
Verzinsung abzügl. LN (400 m ²): 14 % aus 2.522 m ²		353

Die Ausgleichsflächen ergeben zusammen folgenden Kompensationswert:

Fl.Nr.	Anrechnung Ausgleich	m ² Kataster	Ausgleich m ²
7534/2	Grundfläche	6.178	6.178
	Verzinsung abzügl. LN (200 m ²): 27 % aus 5.980 m ²		1.610
7535/2	Grundfläche	1.243	1.243
	Verzinsung (27 % aus 1.243 m ²)		335
5164/1	Grundfläche abzügl. Biotop (800 m ²)	9.328	8.528
	Zuschlag für Aufwand Entsiegelung (TF 900 m ² x 0,5)		450
	Verzinsung (30 % aus 8.528 m ²)		2.560
7344/1	Grundfläche	2.760	2.760
	Verzinsung abzügl. LN (500 m ²): 18 % aus 2.260 m ²		407
7459/2	Grundfläche	2.922	2.922
	Verzinsung abzügl. LN (400 m ²): 14 % aus 2.522 m ²		353
			27.346

Für das Plangebiet wurde im Rahmen der Kompensationsberechnung ein externer Ausgleichsbedarf von 2,72 ha errechnet.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen mit dem Kompensationswert von 2,73 ha werden somit von der Gemeinde Güntersleben bereitgestellt.

4. Grünordnerische Maßnahmen

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

Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

Im Plangebiet sind 1,73 ha als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.
Für diese Flächen gelten folgende Festsetzungen:

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

- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:

- Baumpflanzung ohne Standortbindung entlang von Erschließungsstraßen:

AC Spitzahorn, Acer platanoides 'Cleveland'

AE Feldahorn, Acer campestre 'Elsrijk'

AQ Spitzahorn, Acer platanoides 'Emerald Queen'

(alternative Baumarten: Eberesche, Mehlbeere, Apfeldorn)

Mindestqualität: H. 3xv. m.Db. 14-16.

Die Grünflächen im Unterwuchs der Bäume sind extensiv durch Grünlandnutzung zu bewirtschaften und zu pflegen (alternativ ist die Pflanzung von Bodendeckern und niedrigwüchsigen Sträuchern möglich).

- Obstbaumpflanzung ohne Standortbindung in Grünflächen:

OH Obstbaum-Hochstamm (Mindestqualität: H. 3xv. m.Db. 10-12).

- Pflanzung von standortgerechten Gehölzen

Unter folgenden Gehölzarten besteht u.a. die Auswahl:

Acer campestre, Feldahorn

Acer platanoides, Spitzahorn

Carpinus betulus, Hainbuche

Cydonia oblonga, Quitte

Malus domestica, Apfel

Sorbus aucuparia, Vogelbeere

Cornus mas, Kornelkirsche

Cornus sanguinea, Hartriegel

Corylus avellana, Haselnuss

Crataegus monogyna, Weißdorn

Ligustrum vulgare, Liguster

Prunus spinosa, Schlehe

Rosa canina, Hundsrose

Tilia cordata, Winterlinde

Obstbaum-Hochstämme (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge)

Mindestqualitäten: Hochstämme: H. 3xv. m.Db. 14-16, Heister: Hei. 2xv. 150-200,
Sträucher: Str. 2xv. 60-100.

Pflanz- und Reihenabstand ca. 1,50 m.

Teilflächen der Grünflächen, auf denen keine Pflanzung von Gehölzen erfolgt (z.B. in Abstandsflächen zu Wegen), sind mit standortgerechten Saatgutmischungen anzusäen.

Für diese Flächen gelten folgende Festsetzungen gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:

- Anlage von Flächen als extensive Wiesen- und Weidefläche
- Ansaat mit naturnaher Grünland-Saatgutmischung (z.B. RSM 8.1 Biotopflächen Var. 1)
- Extensive Grünlandnutzung, d.h. 2-malige Mahd/Jahr ab 15. Juni mit Abfuhr des Mähgutes; kein Mulchen, keine Düngung.

In Teilbereichen sind Maßnahmen der Geländemodellierung für Retentionsmulden durchzuführen.

Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen

Im Plangebiet sind 0,17 ha als private Grünflächen ausgewiesen.

Für diese Flächen gelten folgende Festsetzungen:

Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:

- Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (ohne Standortvorgabe) je 100 m² neu versiegelter Flächen

- Verwendung von standortgerechten Gehölzen

Unter folgenden Gehölzarten besteht u.a. die Auswahl:

Acer campestre, Feldahorn
 Acer platanoides, Spitzahorn
 Carpinus betulus, Hainbuche
 Cornus mas, Kornelkirsche
 Corylus avellana, Haselnuss
 Crataegus monogyna, Weißdorn
 Cydonia oblonga, Quitte
 Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
 Juglans regia, Nussbaum
 Ligustrum vulgare, Liguster
 Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
 Malus domestica, Apfel
 Malus silvestris, Wildapfel
 Prunus avium, Vogelkirsche
 Prunus padus, Traubenkirsche
 Quercus petraea, Traubeneiche
 Rosa canina, Hundsröse
 Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
 Sorbus aucuparia, Vogelbeere
 Sorbus aria, Mehlbeere
 Sorbus torminalis, Elsbeere
 Tilia cordata, Winterlinde
 Ulmus glabra, Bergulme
 Viburnum lantana, Schneeball
 Liste erweiterbar !

- Entsiegelung versiegelter Flächen

Die nachfolgende Pflanzbindung bezieht sich auf private Flächen, nicht aber auf die privaten Grünflächen:

- Anlage von Stellplätzen und Lagerflächen in versickerungsoffener Bauweise (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Kiesstreudecken, Pflaster mit Rasenfugen und offenporiges Pflaster).

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 im Bereich öffentlicher Grünflächen im Plangebiet (siehe Plandarstellung Bebauungsplan) zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für das Vorkommen von folgenden besonders geschützten Tierarten erforderlich, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden:

Fledermäuse: Aufhängen von 5 Fledermauskästen (z.B. Fledermaushöhle 2F Fa. Schwegler)

Zauneidechse: Anlage von 3 Lesesteinhaufen (Einbaufläche: ca. 1,0 m lang, 1,0 m breit und mittig mindestens 0,5 m hoch; Material: Kalksteine ohne Feinanteile, Kantenlänge mindestens 10 - 15 cm); Anlage von 3 Reisighaufen

Vögel: Aufhängen von 5 Nistkästen für Vögel (z.B. Vogelnistkasten Fa. Schwegler, Nisthöhle 3SV, Einflugöffnung 34 mm; alternativ: Kleiberhöhle 5KL)

Individuenbezogene Beeinträchtigungen von potenziell betroffenen streng geschützten Vogelarten sind dadurch auszuschließen, dass 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 ist der Eingriffsbereich vor Baubeginn auf aktuelle Vorkommen zu überprüfen, damit Beschädigungen oder Zerstörungen von Nestern (z.B. von Bodenbrütern) 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 „Platte“ ergibt sich folgende Bilanzierung:

Ermittelter Kompensationsbedarf

Für das Plangebiet wurde im Rahmen der Kompensationsberechnung ein Ausgleichsbedarf von 3,83 ha errechnet.

Verfügbare Ausgleichsflächen

Nach Anrechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Ausgleichsflächen (Kompensationswert öffentliche Grünflächen = 1,09 ha; Kompensationswert öffentliche Grünflächen = 0,02 ha) verbleibt somit folgender Restbedarf an Kompensationsflächen, die außerhalb des Plangebietes ausgewiesen werden müssen:

3,83 ha – 1,09 ha (öffentliche Grünflächen) - 0,02 ha (private Grünflächen) = **2,72 ha**

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stehen folgende Flächen als externe Ausgleichsfläche zur Verfügung:

Fl.Nr.	Anrechnung Ausgleich	Kataster	Ausgleich m ²
7534/2	Grundfläche	6.178	6.178
	Verzinsung abzügl. LN (200 m ²): 27 % aus 5.980 m ²		1.610
7535/2	Grundfläche	1.243	1.243
	Verzinsung (27 % aus 1.243 m ²)		335
5164/1	Grundfläche abzügl. Biotope (800 m ²)	9.328	8.528
	Zuschlag für Aufwand Entsiegelung (TF 900 m ² x 0,5)		450
	Verzinsung (30 % aus 8.528 m ²)		2.560
7344/1	Grundfläche	2.760	2.760
	Verzinsung abzügl. LN (500 m ²): 18 % aus 2.260 m ²		407
7459/2	Grundfläche	2.922	2.922
	Verzinsung abzügl. LN (400 m ²): 14 % aus 2.522 m ²		353
			27.346

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

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

Die erforderlichen Ausgleichsflächen mit dem Kompensationswert von 2,73 ha werden somit von der Gemeinde Güntersleben bereitgestellt.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluss funktionsfähig bereitzustellen sind umzusetzen.
Der zeitliche Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist sicherzustellen.
Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aufgestellt: Veitshöchheim, 22.02.2012
geändert: Veitshöchheim, 14.12.2012
nachrichtlich geändert: Veitshöchheim, 16.04.2013

Planungsbüro für Landschaftsarchitektur
Thomas Struchholz
Eremitenmühlstraße 9
97209 Veitshöchheim