

Teil D

Stadt Ochsenfurt



Begründung zum Grünordnungsplan zum Bebauungsplan MD „Zeubelried II - Ulmenweg“ im Ortsteil Zeubelried

1. Rechtsgrundlagen und Anlass

Das Bundesnaturschutzgesetz 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 Stadt Ochsenfurt plant im Ortsteil Zeubelried im Südwesten der Ortslage die Ausweisung eines Dorfgebietes (MD) und hat in der Sitzung am 03.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Zeubelried II - Ulmenweg" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch ortsüblichen Aushang am 29.01.2020 öffentlich bekannt gemacht.

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 südwestlichen Ortsrand von Zeubelried. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen „Ulmenweg“ und „Birkenstraße“. Das Plangebiet wird nach § 5 BauNVO 1990 als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,45 ha.

Das Plangebiet erstreckt sich von ca. 251 m ü. NN im Nordwesten bis zu ca. 269 m ü. NN im Südosten.

An das Plangebiet schließt im Norden und Osten die bestehende Bebauung der Ortslage Zeubelried an. Im Süden und Westen grenzen an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Für das Vorhaben ergibt sich folgende Flächenbilanzierung:

	Fläche in ha
Nettobaufläche	1,16
Verkehrsfläche	0,25
öffentliche Grünfläche	0,04
gesamt	1,45

3. Bestandserfassung






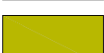
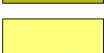

Das Untersuchungsgebiet besteht zum Großteil aus einer Ackerbrache mit Fettwiesenanteil. Im östlichen Teil stehen im Bereich von Gartenflächen Halbstamm-Obstbäume (v.a. Apfel) und Bluthaselsträucher/Thujen sowie Holzlager- und Erschließungsflächen. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich randlich eine Erdanhäufung mit Steinablagerungen und ein Kirschbaum. In der Ackerbrachen-Fläche steht ein einzelstehender Walnussbaum. Im Baumbestand sind keine Baumhöhlen vorhanden. Im Westen des Plangebietes schließt an eine unbefestigte Straße Ackerland an. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Fläche mit bestehender Bebauung (landwirtschaftliches Gebäude, betonierte Fahrsilo, Lagerflächen, Maschinenabstellflächen, randlicher Gehölzbewuchs).

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Flächen der amtlichen Biotopkartierung. Gemäß Feststellung der unteren Naturschutzbehörde sind keine negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des angrenzenden Vogelschutzgebiets zu erwarten.



Bestand
(Darstellung ohne Maßstab)

Legende zum Bestandsplan siehe nachfolgende Seite

	bebaute Fläche
	Wirtschaftsweg/Schotterweg
	Erdweg/Grünweg
	Acker
	Ackerbrache
	Garten
	Ruderalfläche mit Steinablagerungen
	Gehölz

Der Flächenanteil der Lebensraumtypen im Plangebiet ist wie folgt:

	Fläche in m ²
bebaute Fläche	700
Wirtschaftsweg / Schotterweg	900
Erdweg / Grünweg	300
Acker	3.900
Ackerbrache	7.600
Garten	800
Ruderalfläche mit Steinablagerungen	200
Gehölz	100
gesamt	14.500



Blick auf den Westteil des Plangebietes mit dem einzelstehenden Walnussbaum



Blick auf den Ostteil des Plangebietes in Richtung Ortsmitte

4. 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. Schutzgut Arten und Lebensräume), wird das Regelverfahren angewendet.

4.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Um den Ausgleichsbedarf für das Plangebiet ermitteln zu können, ist das Gebiet (ggf. Teilflächen) 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.

Anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ werden für die durch die Planung betroffenen Lebensräume folgende Kompensationsfaktoren festgesetzt:

Für die Dorfgebietsflächen wurde die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt. Aufgrund der Grundflächenzahl des Baugebietes werden die Dorfgebietsflächen dem **Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad** zugeordnet.

	Faktor
bebaute Fläche	0,0
Wirtschaftsweg / Schotterweg	0,3
Erdweg / Grünweg	0,3
Acker	1,0
Ackerbrache	1,0
Garten	0,8
Ruderalfläche mit Steinablagerungen	1,0
Gehölz	2,0

Begründung: Der Kompensationsfaktor für „Acker“ und „Ackerbrache“ wurde aufgrund der hohen Bodengüte mit 73/88 auf 1,0 angesetzt.

Hinweis: Die Festlegung der Kompensationsfaktoren erfolgte gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im LRA Würzburg.

4.2 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.

Im Rahmen der Planung werden öffentliche Grünflächen im Umfang von 0,04 ha ausgewiesen. Auf diesen Flächen wird infolge der Ausweisung als öffentliche Grünfläche und mit einer damit einhergehenden Nutzungsextensivierung eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht. Diese Flächen sind deshalb grundsätzlich nicht als Eingriffsflächen, sondern als Ausgleichsflächen zu werten.

öffentliche Grünflächen: 0,04 ha

diese entfallen auf:

	Fläche in m ²
bebaute Fläche	300
Wirtschaftsweg / Schotterweg	100
gesamt	400

Eingriffsbereich im engeren Sinn (= Nettobaupläche und Verkehrsflächen ohne öffentliche Grünflächen)

Gesamtfläche = 1,45 ha abzüglich öffentliche Grünflächen (0,04 ha) = 1,41 ha

Eingriffsbereich: 1,41 ha

diese entfallen auf:

	Fläche in m ²
bebaute Fläche	400
Wirtschaftsweg / Schotterweg	800
Erdweg / Grünweg	300
Acker	3.900
Ackerbrache	7.600
Garten	800
Ruderalfläche mit Steinablagerungen	200
Gehölz	100
gesamt	14.100

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und der der Festlegung der Kompensationsfaktoren ergibt sich somit folgender Kompensationsbedarf:

Lebensraumtyp Bestand	Eingriffsfläche in m ²	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf
bebaute Fläche	400	0,0	0
Wirtschaftsweg / Schotterweg	800	0,3	240
Erdweg / Grünweg	300	0,3	90
Acker	3.900	1,0	3.900
Ackerbrache	7.600	1,0	7.600
Garten	800	0,8	640
Ruderalfläche mit Steinablagerungen	200	1,0	200
Gehölz	100	2,0	200
gesamt	14.100		12.870

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Für das Bauvorhaben wird somit der folgende Bedarf an Ausgleichsflächen ermittelt:

1,2870 ha

4.3 Verfügbare Ausgleichsflächen

a) Ausgleich innerhalb des Plangebietes

Im Rahmen der Planung werden öffentliche Grünflächen im Umfang von 0,04 ha ausgewiesen (mit Spielflächen). Auf diesen Flächen wird infolge der Ausweisung als öffentliche Grünfläche und einer damit einhergehenden Nutzungsextensivierung eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht.

Auf den öffentlichen Grünflächen kann folgende Aufwertung erreicht werden:

Ausgangszustand:

bebaute Fläche, Wirtschaftsweg / Schotterweg

Zielzustand:

- Entsiegelung von Flächen
- Entwicklung zu artenreichem Grünland (der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet)
- Pflanzung von Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstämmen

Anrechnung aus Ausgleichsfläche: Faktor 0,5

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen kann demnach ein Ausgleichswert von 0,02 ha (0,04 ha x 0,5) erzielt werden.

Für das Bauvorhaben wurde der folgende Bedarf an Ausgleichsflächen ermittelt, die außerhalb des Plangebietes ausgewiesen werden müssen.

ermittelter Ausgleichsbedarf für die Eingriffsfläche im engeren Sinn	1,2870 ha
<u>abzüglich Kompensationswert für die Grünflächen im Gebiet</u>	<u>- 0,0200 ha</u>
Restbedarf	1,2670 ha

b) Ausgleich außerhalb des Plangebietes

Folgende im Eigentum der Stadt Ochsenfurt befindlichen Flächen werden als Ausgleichsflächen (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) werden dem Bauleitplanverfahren Bebauungsplan MD „Zeubelried II - Ulmenweg“ zugeordnet:

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

Ausgleichsfläche A1

Fl.Nr. 1296, Gmkg. Kleinochsenfurt
Katasterfläche: 0,7824 ha

Ausgangszustand: Acker

Zielzustand: Biotopkomplex aus artenreichem Grünland, Wildgehölzen und Altgrasfluren

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a gelten für die Fläche folgende Festsetzungen:

- Umwandlung von intensiv genutzter Ackerfläche in artenreiches Grünland durch Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung UG11 – Südwestdeutsches Bergland oder Heudruschgut;

Pflege: in den ersten fünf Jahren 2-schürige Mahd (erster Schnitt Mitte Juni, zweiter Schnitt fakultativ frühestens acht Wochen nach erstem Schnitt) mit Abräumen des Mahdgutes; danach erfolgt eine Begutachtung durch die untere Naturschutzbehörde, ob der erforderliche magere, extensive Zustand erreicht ist, sodass das Mahdregime auf 1-schürig (jährlich 1-malige Mahd zwischen Mitte Juli und Ende August mit Abtransport des Mahdgutes) reduziert werden kann; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auf der gesamten Fläche nicht gestattet.

- Anpflanzung von 10 Obstbäumen regionaler, alter Sorten als Hochstämme H. 3xv m.B.; Obstbaumschnitt: Erziehungschnitt und Kronenaufbau in den ersten 5 Jahren, danach Erhaltungsschnitt alle 5 Jahre; Bäume sind bis zum erfolgreichen Anwachsen zu wässern, bei Ausfall ist Ersatz zu pflanzen. Die Bäume sind außerdem mit einer Standhilfe und einem Verbisschutz zu versehen.

- partielle Pflanzung von heimischen und standortgerechten Gehölzen (autochthones Pflanzenmaterial) gemäß zertifiziertem Nachweis nach Regio-Zertifizierung (Region P oder 11); Pflanzung einer mindestens 3-reihigen Hecke aus heimischen Laubsträuchern (Mindestqualität: Str. 2xv. 60-100 cm und Hei. 3xv. 125-150 cm;

Mindestanteil Heister: 15 %);

Pflanz- und Reihenabstand: 1,50 m;

Unter folgenden Gehölzarten u.a. die Auswahl:

Feldahorn, Hartriegel, Weißdorn, Haselnuss, Wildapfel, Wildbirne, Vogelbeere, Kornelkirsche, Holunder, Mispel, Weichsel, Liguster, Wolliger Schneeball, Schlehe, Rote Heckenkirsche, Wildrosen (Liste erweiterbar).

Gehölze sind bis zum erfolgreichen Anwachsen zu wässern, bei Ausfall ist Ersatz zu pflanzen. Nach Bedarf ist die „Hecke“ abschnittsweise durch auf den Stock setzen zu verjüngen (ca. alle 5-7 Jahre).

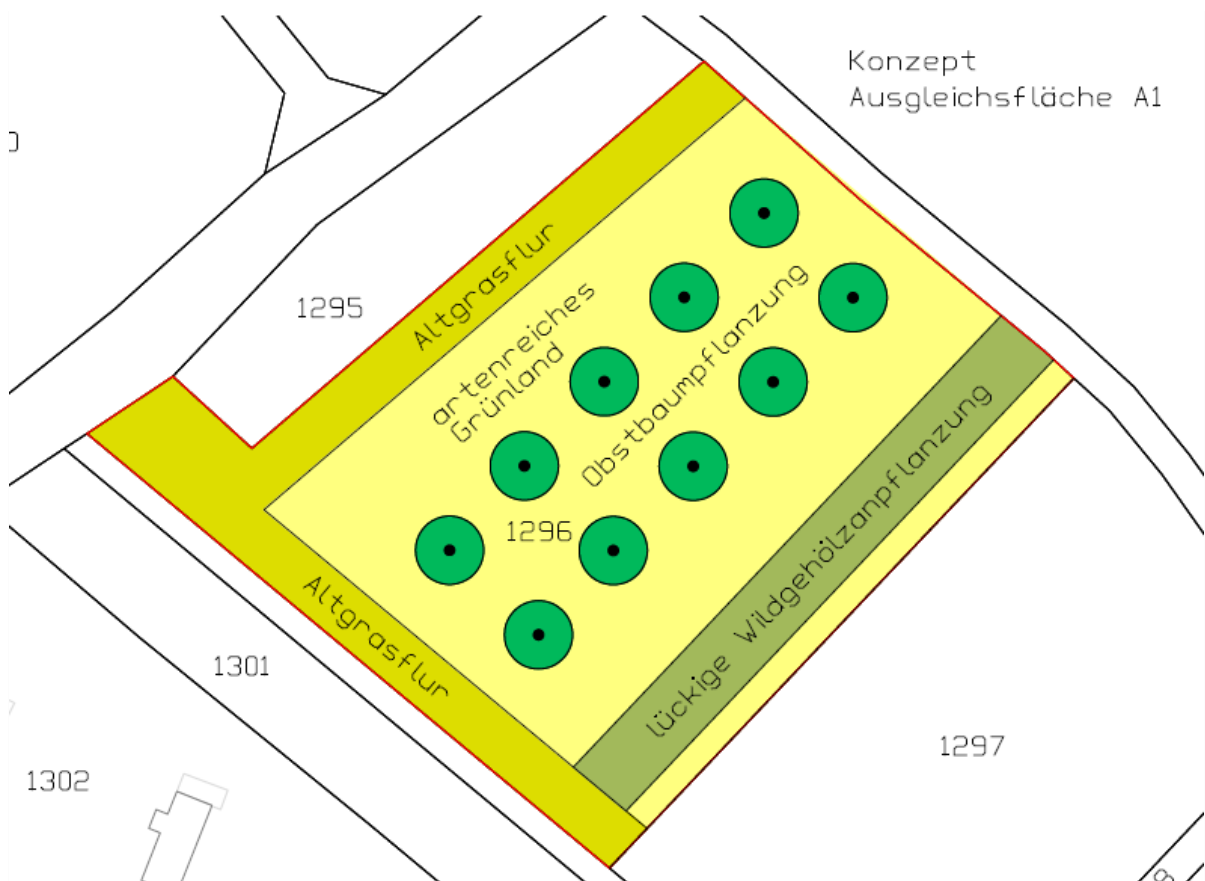
Beim Pflanzen von Bäumen sind die vertraglich geregelten Schutzabstände zu Leitungen einzuhalten.

- Strukturanreicherung durch „Biotopbausteine“:

Anlage von 2 Lesestein-/Totholzhaufen (Einbaufäche: ca. 2,0 m lang, 2,0 m breit und mittig mindestens 0,5 m hoch; Material: Kalksteine ohne Feinanteile mit Kantenlänge mindestens 10 - 15 cm, Wurzelstubben, Totholz) sowie Belassen offener Bodenstellen und dünn eingesäter Wiesenbereiche; Anlage einer Sandlinse auf der Südseite des Lesesteinhaufens mit einer Fläche von mindestens 1,0 m².

- in den Übergangsbereichen zu bestehenden Gehölzflächen (kartiertes Biotop 6326-0146-001 „Altgras, Gebüsch- und Heckenstrukturen am Wachturm nördlich Ochsenfurt“; Biotoptypen: mesophiles Gebüsch, Feldgehölz, Hecken naturnah) Entwicklung einer strukturreichen Altgrasflur auf einer Breite von ca. 8 - 10 m. Durch Pflege in unregelmäßigen Abständen soll das Zurückdrängen starker Verbuschungen ermöglicht werden.

Wertung mit Kompensationsfaktor 1,0



Konzept Ausgleichsfläche A1
Fl.Nr. 1296, Gmkg. Kleinochsenfurt
(Darstellung genordet, ohne Maßstab)

Ausgleichsfläche A2
Fl.Nr. 3808, Gmkg. Ochsenfurt
Katasterfläche: 0,6301 ha

Ausgangszustand: Acker

Zielzustand: Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Grünland, Feuchtmulden mit Hochstaudenflur aus Sukzession und Streuobstwiese

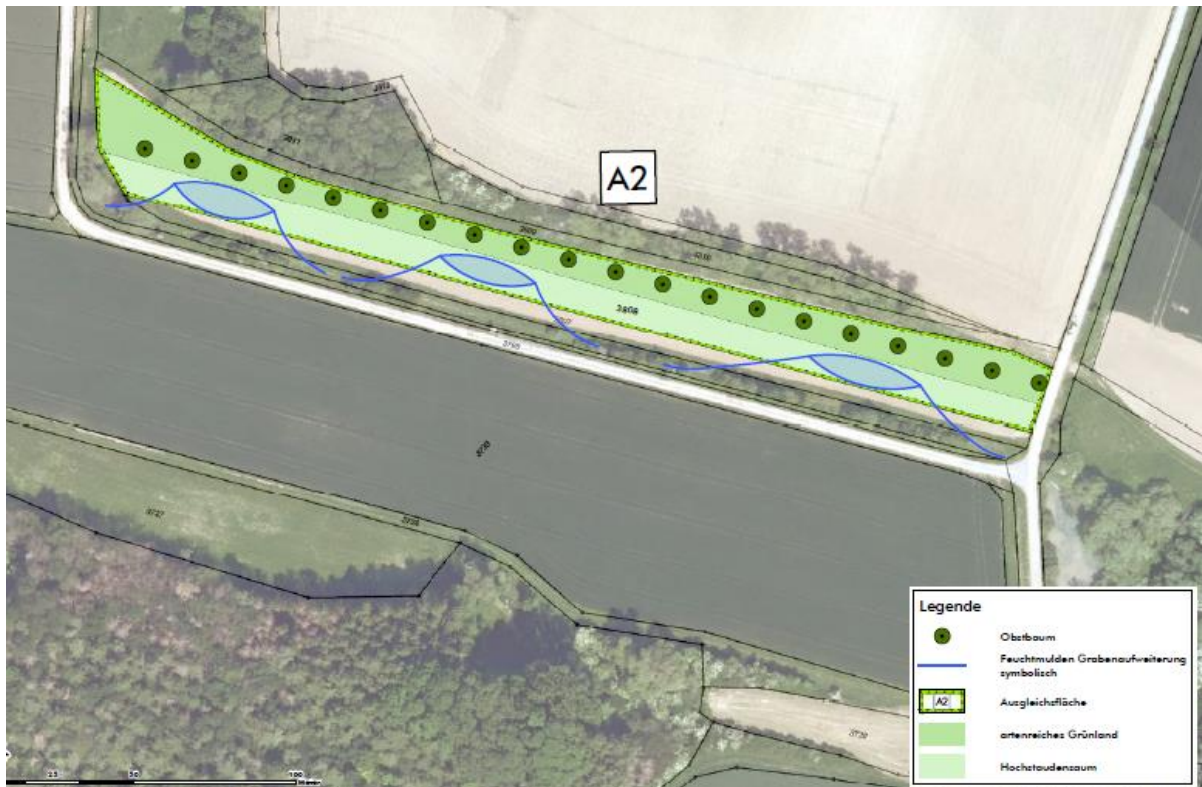
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a gelten für die Fläche folgende Festsetzungen:

- Vernässung von Teilflächen in Mulden durch Ausleitung des angrenzenden Grabens: Herstellung von drei feuchten Mulden als Grabenaufweitung auf der Westseite des Flurstücks; Zulassen von Sukzession einer Hochstaudenflur; Pflege durch Herbstmahd ca. alle 3 Jahre mit Abräumen des Mahdgutes

- Umwandlung von intensiv genutzter Ackerfläche in artenreiches Feuchtgrünland durch Ansaat artenreiches Grünland feuchter Ausprägung mit autochthoner Saatgutmischung (UG 11 – Südwestdeutsches Bergland) oder Heudruschgut; Pflege: in den ersten fünf Jahren 2-schürige Mahd mit Abräumen des Mahdgutes; danach erfolgt eine Begutachtung durch die untere Naturschutzbehörde, ob der erforderliche magere, extensive Zustand erreicht ist, sodass das Mahdregime auf 1-schürig (jährlich 1-malige Mahd zwischen Ende Juli und Ende August mit Abtransport des Mahdgutes) reduziert werden kann

- Anpflanzung von 20 Obstbäumen regionaler, alter Sorten als Hochstämme H. 3xv m.B. auf der Ostseite des Flurstücks; Pflege durch Herbstmahd 1 x pro Jahr (ab Ende August bis 28.02.) mit Abräumen des Mahdgutes; Obstbaumschnitt: Erziehungsschnitt und Kronenaufbau in den ersten 5 Jahren, danach Erhaltungsschnitt alle 5 Jahre. Bäume sind bis zum erfolgreichen Anwachsen zu wässern, bei Ausfall ist Ersatz zu pflanzen. Die Bäume sind außerdem mit einer Standhilfe und einem Verbisschutz zu versehen.

Wertung mit Kompensationsfaktor 1,0



Konzept Ausgleichsfläche A2
 Fl.Nr. 3808, Gmkg. Ochsenfurt
 Quelle Konzept und Planzeichnung: Büro arc.gruen, Kitzingen
 (Darstellung genordet, ohne Maßstab)

Sollten bei den vorgesehenen Anpflanzungen (Sträucher oder Obstbäume) Ausfälle zu verzeichnen sein, so sind diese zu ersetzen. Ggf. müssen die Anpflanzungen bis zum erfolgreichen Anwachsen gewässert werden. Zusätzlich sind jeweils mindestens 20 % Altgrasstreifen stehen zu lassen, die erst beim folgenden Mähgang entfernt werden und dafür an anderer Stelle verbleiben (Rotationsbrache).
 Auf den Ausgleichsflächen ist die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel unzulässig.

Bilanzierung

Dem errechneten externen Kompensationsbedarf im Umfang von 1,2670 ha stehen Ausgleichsflächen im Umfang von 1,4134 ha. Der Überschuss im Umfang von 0,1464 ha wird auf das Ökokonto der Stadt Ochsenfurt eingebucht.



Blick auf die Fl.Nr. 1296, Gmkg. Kleinochsenfurt (Ausgleichsfläche A1) in nördliche Richtung



Blick auf die Fl.Nr. 3808, Gmkg. Ochsenfurt (Ausgleichsfläche A2) in nördliche Richtung

5. Grünordnung

Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

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

- Erhalt von Obstbaum-Hochstämmen

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

- Ansaat der Flächen mit standortgerechten Saatgutmischungen (Verwendung von Regio-Saatgut UG11 Südwestdeutsches Bergland – Kräuteranteil min. 30%)

- Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.
- Anlage von einem Lesesteinhaufen zur Lebensraumoptimierung geschützter Tierarten

Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen

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

- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe

Je angefangene 250 m² Grundstücksgröße Bauparzelle wird die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe); der Erhalt eines bestehenden Laub- oder Obstbaumes auf dem Grundstück ist entsprechend anzurechnen.

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

- Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist als Eingrünung eine mind. 2-reihige Hecke mit der mind. Breite von 3,0 m aus freiwachsenden, heimischen Laubsträuchern gemäß der Gehölzliste in der Qualität 2xv. o.B. 60-100 anzulegen

Vorschlag Gehölzauswahl: Feldahorn, Hartriegel, Weißdorn, Haselnuss, Wildapfel, Wildbirne, Vogelbeere, Kornelkirsche, Holunder, Mispel, Weichsel, Liguster, Wildrosen. Eine Heckeneingrünung mit fremdländischen Gehölzen (z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse, Kirschlorbeer u.ä.) ist nicht zulässig.

Die privaten Grünflächen und Pflanzbindungen sind im Herbst/Winter nach Baufertigstellung umzusetzen. Baurechtliche Abstandsregelungen sind zu beachten. Steingärten sind unzulässig.

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