

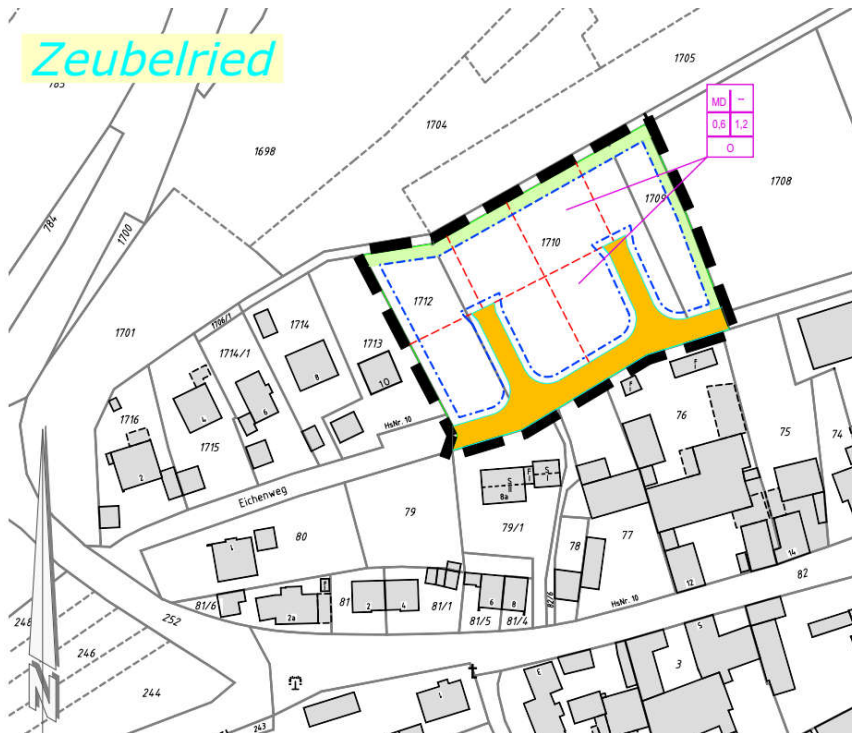
Stadt Ochsenfurt



Begründung zum Grünordnungsplan zum Bebauungsplan MD „Zeubelried III - Eichenweg“ im Ortsteil Zeubelried

1. Rechtsgrundlagen und Anlass

Die Stadt Ochsenfurt plant im Ortsteil Zeubelried die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO und hat in ihrer Sitzung am 03.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Zeubelried III - Eichenweg" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch ortsüblichen Aushang am 29.01.2020 öffentlich bekannt gemacht.



Übersichtsplan Baugebiet
Darstellung ohne Maßstab (Quelle: IB Arz)

2. Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Zeubelried und schließt an bestehende Wohnbauflächen an. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen) an. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Eichenweg.

Das Plangebiet erstreckt sich von ca. 246 m ü. NN im Südwesten bis zu ca. 258 m ü. NN im Nordosten.

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen und umfasst eine Fläche von ca. 0,58 ha (davon ca. 0,47 ha bebaubare Fläche, hiervon wiederum 0,05 ha private Grünfläche). Die Verkehrsfläche beträgt ca. 0,11 ha.

3. Bestandserfassung

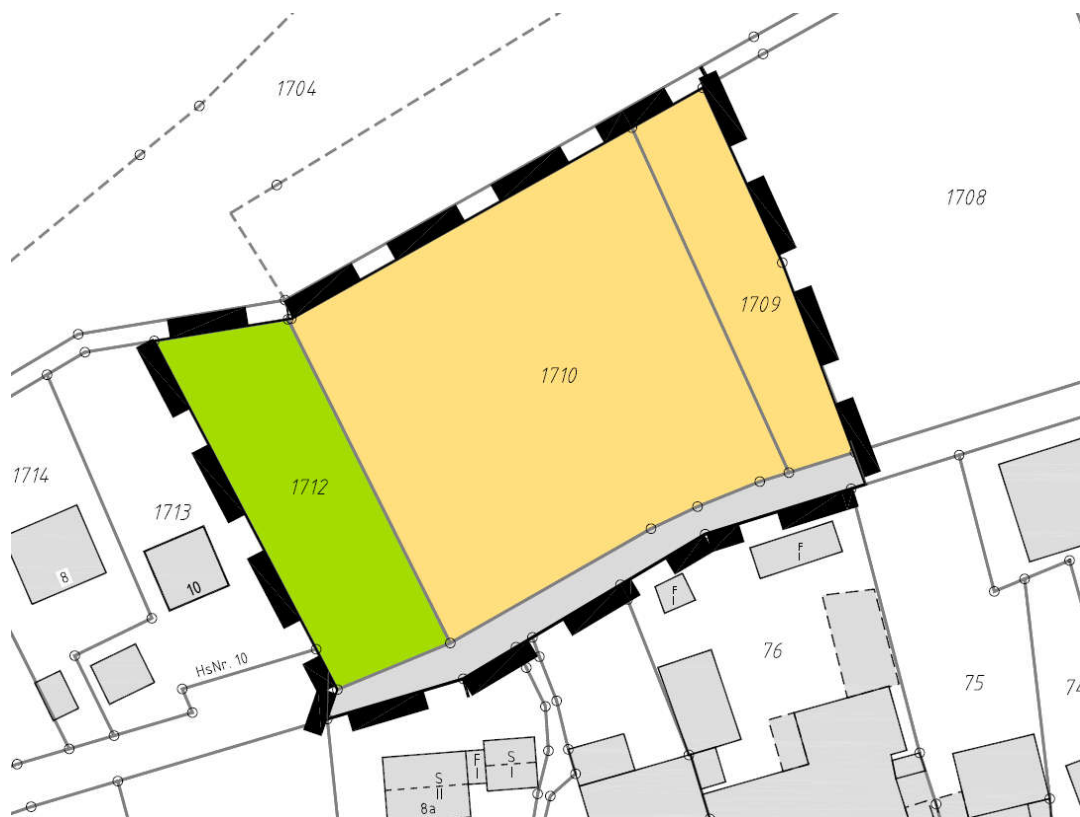
Der Geltungsbereich ist durch intensive Acker- und Grünlandnutzung geprägt. Im Plangebiet befinden sich keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung. Gemäß Feststellung der unteren Naturschutzbehörde sind keine negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des angrenzenden Vogelschutzgebiets zu erwarten.



Topografische Karte mit Lage des Plangebietes
(Darstellung ohne Maßstab; Quelle: Bayernatlas)



Luftbild mit Abgrenzung Plangebiet (*rot umrandet*) und dargestellter Biotopkartierung
(*hellrot umrandete Flächen mit hellroter Schraffur*)
Darstellung ohne Maßstab (Quelle: FIS-Natur)



Bestand
(Darstellung ohne Maßstab)



Der Flächenanteil der Lebensraumtypen im Plangebiet ist wie folgt:

Fläche in m²

Wirtschaftsweg / Schotterweg	500
Acker	4.200
Intensivgrünland	1.100
gesamt	5.800



Blick auf den Westteil das Plangebietes im Anschluss an bestehende Bebauung



Blick über das Plangebiet in östliche Richtung

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), 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
Wirtschaftsweg / Schotterweg	0,3
Acker	1,0
Intensivgrünland	1,0

Begründung: Der Kompensationsfaktor für „Acker“ und „Intensivgrünland“ wurde aufgrund der hohen Bodengüte 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 eingestuftten 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 und der Festlegung der Kompensationsfaktoren ergibt sich somit folgender Kompensationsbedarf:

Lebensraumtyp Bestand	Eingriffsfläche in m ²	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf
Wirtschaftsweg / Schotterweg	500	0,3	150
Acker	4.200	1,0	4.200
Intensivgrünland	1.100	1,0	1.100
gesamt	5.800		5.450

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

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

0,5450 ha

4.3 Verfügbare Ausgleichsflächen

Folgende im Eigentum der Stadt Ochsenfurt befindliche Fläche wird als Ausgleichsfläche (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) dem Bauleitplanverfahren Bebauungsplan MD „Zeubelried III - Eichenweg“ zugeordnet:

Fl.Nr. 3776, Gmkg. Ochsenfurt
Katasterfläche: 0,7140 ha

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 gilt für diese Fläche folgende Festsetzung:
Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ausgangszustand: Acker
Zielzustand: Blühfläche und Brachestreifen

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

1. Ansaat einer Blühfläche auf etwa 0,47 ha mit einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft (z.B. „Lebensraum I“ von Saaten Zeller oder „Blühende Landschaft“ von Rieger-Hofmann - Produktionsraum 11 bzw. Süd) unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands. Die Ansaat hat im Frühjahr oder Herbst des Jahres der Rechtskraft des Bebauungsplans zu erfolgen. Ein Schröpfschnitt im Ansaatjahr ist nur zulässig bei Auftreten von Problemunkräutern mit einem möglichst hohen Schnitt (mindestens 30 cm) und nur auf den betroffenen Teilflächen - kein ganzflächiger Schnitt. Eine Mahd/Mulchung hat im Winterhalbjahr frühestens ab Mitte Oktober zu erfolgen. Bei Verarmung an Arten ist die Blühfläche zu erneuern. Bei Neuanlage darf der Umbruch erst ab dem Mitte Oktober bis zu einer Tiefe von maximal 25 cm erfolgen.
2. An der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze wird ein 10 Meter breiter Brachestreifen (ca. 0,23 ha) belassen. Dort wird die Bewirtschaftung eingestellt und eine Selbstbegrünung zugelassen. Der Brachestreifen muss über den Winter stehen gelassen werden und darf erst dann gemäht/gemulcht werden, wenn der Aufwuchs der angrenzenden Blühfläche mindestens 25 cm beträgt. Eine Mahd/Mulchung des Brachestreifens darf nur in jedem zweiten Jahr erfolgen. Sollte sich der Bestand zu stark schließen, ist eine Bodenbearbeitung nach Rücksprache mit der UNB möglich.
3. Insgesamt ist sicherzustellen, dass über das ganze Jahr immer ein Teil der Ausgleichsfläche Deckung und Nahrung für Wildtiere zur Verfügung stellt.
4. Auf der gesamten Ausgleichsfläche ist ganzjährig auf das Ausbringen von Rodentiziden, Insektiziden, Herbiziden, Dünger und Wachstumsregulatoren sowie von Klärschlamm zu verzichten. Feldarbeiten dürfen nur am Tag durchgeführt werden, nicht in der Dämmerung oder in der Nacht.

Wertung mit Kompensationsfaktor 1,0

Bilanzierung

Dem errechneten externen Kompensationsbedarf im Umfang von 1,2670 ha stehen Ausgleichsflächen im Umfang von 0,7140 ha gegenüber. Der Überschuss im Umfang von 0,1690 ha wird auf das Ökokonto der Stadt Ochsenfurt eingebucht.



Konzept Ausgleichsfläche Fl.Nr. 3776, Gmkg. Ochsenfurt
 (Darstellung genordet, ohne Maßstab)



Blick auf die Fl.Nr. 3776, Gmkg. Ochsenfurt vom Südwestrand in nördliche Richtung

5. Grünordnung

Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen

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

- Entlang der nördlichen und östlichen 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 geplante Heckenpflanzung wird regelmäßig geschnitten, dass der landwirtschaftliche Verkehr nicht beeinträchtigt wird.

- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe

Je 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).

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

aufgestellt: 14.09.2021

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer
Würzburger Straße 53, 97250 Erlabrunn