

Begründung
für den Grünordnungsteil des Bebauungsplanes
„Lehmgrube“

Planungsbüro Wolfgang Illig
Ludwigstraße 7
97421 Schweinfurt
Tel.: 09721/27902
Fax.: 09721/27903

1. Rechtsgrundlage

Grünordnung ist die fachbezogene Planungsdisziplin des Natur- und Landschaftsschutzes, wonach Maßnahmen innerhalb der Bauleitplanung festgesetzt werden, die außer- und innerörtliche Freiraumfunktionen gewährleisten.

Rechtsgrundlage der Grünordnung sind:

- Das Baugesetzbuch § 9 ((1), Ziff. 20 und 25 i.d.F. vom 01.07.1987).
- Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatschG) Art. 1 und 2.

2. Landschaftliche Situation, Vegetation

Das geplante Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Burgpreppach an einem nach Süden exponierten Hang mit einer Neigung von 4 % bis max. 17 % auf einer durchschnittlichen Höhenlage von 311 m ü. NN .

An seiner Nordostflanke ist der Planungsraum verzahnt mit einer vorhandenen, gewerblich genutzten Fläche (holzverarbeitender Betrieb) und durch die Verbindungsstraße zur Bundesstraße B 303 an das örtliche und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Im östlichen Grenzbereich schließt sich das neue Baugebiet teilweise an das Sportgelände der örtlichen Hauptschule (Flur-Nr. 250), sowie an landwirtschaftlich genutzte Fläche auf Flur-Nr. 252 an.

Im Süden wird der Geltungsbereich von einer Landschaftshecke begrenzt, die als Teil eines Biotopkomplexes kartiert ist.
(siehe Biotopkartierung Bayern Flachland X 5829- 95)

Beschreibung lt. Biotopkartierung:

Heckenkomplexe an den Hängen des Fitzendorfer Grabens zwischen Fitzendorf und Ibind:

„.... Bei den Gehölzen handelt es sich um Hecken, die zusammengesetzt sind aus Schlehe als dominierende Art, vermischt mit Rose, Weißdorn, Holunder, eingestreut sind außerdem Haselnuß, Pfaffenhütchen u.a. Als strukturbildende Elemente, in Gehölzstreifen z.T. dominierend, kommen Eiche, Feldahorn, Obstgehölze sowie Wildbirne und Wildkirsche vor.“

Diese Heckenriegel, die sich nach Osten hin fortsetzen, bilden in ihrer Gesamtheit eine Abgrenzung des Planungsraumes zur umgebenden Landschaft.

Sie sind von größter Bedeutung für die Einbindung des Gesamtareals in die Umgebung und sollen erhalten werden.

Entlang des westlichen Gebietsrandes erstreckt sich ein Mischbestand aus aufgeforsteten Gehölze, mit dominierenden Beständen von Stieleiche und Fichte, eingestreuten Großbäumen wie Edeltanne, Sandbirke und Grauerle, sowie Schlehe und Heckenrose im Saumbereich. Dieser nach Westen zu immer breiter werdende Gehölzbestand schirmt das Baugebiet gegen die Bundesstraße B 303 ab und bildet daher ebenfalls einen wichtigen Übergangsbereich zur umgebenden Landschaft.

Die Gesamtfläche im Geltungsbereich besteht ausschließlich aus intensiv genutzter Ackerflur.

Die ökologisch wertvollen Landschaftshecken entlang der Grenzen des Geltungsbereiches bleiben unberührt.

3. Zielkonflikte

Das Baugebiet ist aufgrund seiner wie unter Punkt 2 beschriebenen Lage topographisch relativ gut in die örtlichen Gegebenheiten eingebunden, da es sich nahtlos an die bereits bestehende, gewerbliche Bebauung anschließt. Auf die Vernetzung mit den angrenzenden schützenswerten Landschaftsräumen wird bei der Ortsrandbegrünung besonderen Wert gelegt.

Die zu erwartenden Zielkonflikte reduzieren sich demzufolge auf den mit der Erschließung und Bebauung einher gehenden Flächenverbrauch und der daraus resultierenden Bodenversiegelung.

Durch die Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich eine max. versiegelbare Fläche im Bebauungsgebiet von 3,7352 ha. Zusätzlich werden durch den Bau der Erschließungsstraße weitere 0,3210 ha versiegelt.

4. Ziele der Grünordnung

Da das geplante Gebiet an bereits bestehende gewerbliche Bebauung anschließt, fügt es sich relativ harmonisch in das Landschaftsbild ein. Auch die Beeinträchtigung für Pflanzen und Tierwelt ist als nicht erheblich zu beurteilen, weil es sich ausschließlich um ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt.

Im Übergangsbereich zur angrenzenden freien Landschaft ist jedoch besonderes Augenmerk auf die Vernetzung mit den vorhandenen Landschaftselementen zu legen.

Durch neu zu schaffende Grünstrukturen am Westrand des Baugebietes und grenzbegleitende Pflanzungen von Hecken und Bäumen, die das Baugebiet durchziehen, wird darüber hinaus die Verbindung zu der vorkommenden Artenvielfalt hergestellt.

Ziel der Grünordnung ist es, die gegebenen Störfaktoren (Zielkonflikte) zu kompensieren sowie substantielle Einbußen an Natur und Landschaft (z. B. durch Versiegelung) größtmöglichst auszuschließen bzw. auszugleichen.

Dies soll erreicht werden:

- a) von innen durch Grünstrukturen wie Baum- und Heckenstandorte, bauproportionales Großgrün im engen Umgriff von Gebäuden, sowie Heckenpflanzungen zur Gliederung der räumlichen Einheit.
- b) durch Schaffung von zusätzlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen außerhalb des Geltungsbereiches, die im Bildteil des Bebauungsplanes, sowie in der Anlage 1, Seite 10 dargestellt sind.

Zur Erreichung dieser Ziele werden die Grünflächen im öffentlichen und privaten Bereich durch Festsetzungen beschrieben.

5. Grünordnerische Maßnahmen

Zum Schutz der bestehenden Hecken wurden die Baugrenzen so festgesetzt, daß selbst unter maximaler Ausnutzung der Baufenster keine Beeinträchtigung entstehen kann.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzusäen, der einer extensiven, biotopprägenden Pflege unterliegen wird.

Die bestehende Landschaftshecke im Süden wird in den fehlenden Teilbereichen ergänzt . Zusätzlich schließt sich an diese ökologisch wichtigen Hecken eine der ausgewiesenen Ausgleichsfläche an, die mit Obstbäumen und Rasen im Sinne einer Streuobst-Wiese angelegt werden soll, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Diese grünordnerischen Maßnahmen am Südrand des Planungsbereiches dienen der Eingrünung des Baugebietes zur freien Landschaft sowie der Biotopergänzung und -vernetzung.

Der Grünordnungsplan gibt außerdem einen heimischen Laubbaum oder zwei Obstbäume als Hochstamm je 2500 m² Grundstücksfläche als Pflanzgebot vor.

Mögliche Standorte für Großbäume sind zum Beispiel in direkter Benachbarung von Parkplätzen und Garagen oder entlang der Grundstücksgrenzen, sowie in unmittelbarer Gebäudezuordnung zu deren Einbindung und Kaschierung.

Im Interesse einer angemessenen Innendurchgrünung des Gewerbegebietes sind zudem innerhalb der einzelnen Grundstücke Gliederungshecken zu pflanzen. Hierbei sind je 2500 m² Grundstücksfläche Heckenpflanzungen von 125 m² mit einer Mindestbreite von 3 m - in Anlehnung an Pflanzschema A - vorgeschrieben.

Als mögliche Heckenstandorte werden die Grundstücksgrenzen vorgeschlagen.

Die bereitgestellten Ersatzflächen werden im Zuge von durchzuführenden Optimierungsmaßnahmen aufgewertet.

Erforderliche Optimierungsmaßnahmen für Ausgleichs- und Ersatzflächen:

Grundstück Fl.NR. 306, Gemarkung Gemeinfeld:

- Pflanzung einer 6 m breiten Landschaftshecke nach Pflanzschema A auf der Süd- und Ostseite zu den Grundstücken Fl.Nr. 307 und 312. $\frac{3}{4}$ der jeweiligen Grundstückslänge werden mit Hecken zubepflanzt.
- Pflanzung von 20 Stück Obstbäumen als Hochstamm, Pflanzabstand min 12 x 12 m.
- Eine Dauerhafte Gehölzpflege wird durchgeführt.
- Ein- bis zweimalige Mahd der Fläche ohne Anwendung von Pflanzenschutz- und Düngemittel (außer Obstbaumscheiben) mit Mähgutabfuhr.

Grundstück Fl.NR. 220, Gemarkung Burgpreppach:

- Pflanzung von Obstbaumhochstämmen gemäß Grünordnungsplan incl. Erhaltungspflege.
- Ein- bis zweimalige Mahd der Fläche ohne Anwendung von Pflanzenschutz- und Düngemittel (außer Obstbaumscheiben) mit Mähgutabfuhr.
- Renaturierung des Bachlaufes (Fitzendorfer Bach) durch den Rückbau von Sol- und Uferbefestigung, sowie Vorlandabtrag zur Schaffung von Uferhochstaudenfluren. Die Planung für die Gewässerrenaturierung wird zusammen mit der naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens als gesondertes Genehmigungsverfahren durchgeführt.

6. Sonstiges

Nach Art. 47 AG BGB gilt für Gehölze über 2 m Höhe ein Mindestgrenzabstand von 2 m.

Ein Gehölz ohne Standortbindung auf Privatgrund darf zum öffentlichen Bereich einen Grenzabstand bis 2 m haben, sofern es dadurch nicht ein vorgegebenes Gehölz im öffentlichen Grün in seinem Wuchs langfristig behindern wird.

Baumpflanzungen auf Privatgrund müssen einen Mindestabstand von 6 m (jeweilige Stammitte) haben.

Die im einzelnen aufgeführten Mengen und Größen im Bebauungsplan und Pflanzschema sind Mindestangaben.

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18916.

Einzelangaben sind dem Plan bzw. der Gehölzartenliste und dem jeweiligen Pflanzschema zu entnehmen.

7. Flächenübersicht

A	Gesamtfläche des Baugebietes (Geltungsbereich)	4,9900 ha	4,9900 ha
B	Private max. Bauflächenversiegelungsgröße GRZ 0,8	3,7352 ha	3,7352 ha
C	Öffentliche Fläche gesamt		0,6292 ha
C.1	Verkehrsfläche		0,3114 ha
C.1.1	Straße (Schwarzdecke)	0,2989 ha	
C.1.2	öffentliche Parkfläche (versickerungsgünstig) Faktor 0,7 X 0,179 ha	0,0125 ha	
C.2	Fläche für Ver- und Entsorgungseinrichtungen Elektrizität (Gebäude)	0,0041 ha	0,0041 ha
C.3	Verkehrsfläche unbefestigt unbefestigter Wirtschaftsweg	0,1073 ha	0,1073 ha
C.4	öffentliche Grünfläche		0,2064 ha
C.4.1	Landschaftsrasen	0,1529 ha	
C.4.2	Hecke	0,0535 ha	
C.4.3	Großbäume	1 St	
C.4.4	Obstbäume	0 St	
D	Max. mögliche Versiegelungsfläche des Baugebietes (B + C.2)		4,0507 ha
E	Verbleibende unversiegelte Fläche (A - D)		0,9393 ha
F	Ausgleichsflächen:		
	Flur-Nr. 306, Gemarkung Gemeinfeld		1,2460 ha
	Flur-Nr. 220, Gemarkung Burgpreppach		0,7846 ha

8. Flächenbilanzierung

In Anlehnung an die Entwurfsgrundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand April 1999) der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen ergibt sich für Flächen mit einer wie unter 2 beschriebenen Ausstattung bzw. Nutzung ein **Ausgleichsfaktor** von **0,5** gemäß **Kategorie I** (Gebiet geringer Bedeutung), **Typ A** (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Ausgehend von einer **Flächengröße** von **4,99 ha**, welche durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu max. **82% versiegelt** werden könnte, ergibt sich ein **Freiflächenanteil** von mindestens **18 %**.

- a) Als Kompensationsfläche für die max. Versiegelung errechnet sich gemäß vorbeschriebenen Faktoren eine benötigte **Ausgleichsflächengröße** von **2,4950 ha**
- b) Für die verbleibende Fläche ist, ausgehend von der zu erwartenden Nutzungsänderung kein Kompensationsbedarf zu erkennen.

Errechnete Ausgleichsfläche **ca. 2,4950.ha**

Der ermittelte **Ausgleichsflächenbedarf** wird wie folgt **nachgewiesen**:

- a) Im Baugebiet werden Grünflächen ausgewiesen in einer Größe von 0,2064 ha
- b) Gemäß der Festsetzung 2.5 des Bebauungsplanes errechnen sich bei einer privat bebaubaren Fläche von 4,669 ha ca. 56 Stück Großbäume bzw. 112 Obstbäume
- c) Gemäß der Festsetzung 2.5 des Bebauungsplanes errechnen sich weiterhin ca. 2334,5 m² landschaftliche Heckenpflanzung (Mindestbreite 3 m, in Anlehnung an Pflanzschema A).

Übertragen in die **Ausgleichsflächenaufstellung** ergibt dies eine **Flächengröße** von:

- a) Grünflächen **0,2064 ha**
- b) 56 Stück x 20 m² bzw. 112 Stück x 10 m² **0,1120 ha**
- c) 1868 m² landschaftliche Heckenpflanzung **0,2335 ha**

**Ausgleichsflächengröße innerhalb des
Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

0,5519 ha

Es ergibt sich ein **Defizit** von

ca. 1,9431 ha

Die erforderliche **Ausgleichsfläche (1)** wird in der Gemarkung Burgpreppach südlich des Bebauungsgebietes zur Verfügung gestellt. Hier entsteht auf der Flur-Nr. 220 eine Wiese mit Obstgehölzen sowie in naturnah gestalteter Regenrückhaltebereich (siehe Plandarstellung) mit einer Gesamtfläche von **0,7846 ha**.

Eine weitere **Ausgleichsfläche (2)** wird in der Gemarkung Gemeinfeld, nördlich des Planungsbereichs, auf der Flur-Nr. 306 bereitgestellt. Die Fläche mit einer Gesamtgröße von 1,3540 ha wird derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt., abzüglich eines eingezäunten Bereichs von ca. 0,0900 ha (Fassungsbereich Brunnen).

Als angrenzende Nutzung finden sich im Osten und Süden Ackerbauflächen, nördlich und westlich schließen sich Mischwaldstreifen an.

Diese intensiv genutzte Wiesenfläche mit einer Größe von **1,2460 ha** wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und einer biotopprägenden Pflege zugeführt.

Somit beträgt die Gesamtgröße der zur Verfügung gestellten Ausgleichsflächen **2,0306 ha**.

Der Markt Burgpreppach möchte den Überhang von **0,0875 ha** Ausgleichsfläche für zukünftige Vorhaben in Anrechnung bringen.

aufgestellt

Schweinfurt, den 20.06.2000

geändert

Schweinfurt, den 24.07.2001

Schweinfurt, den 20.11.2001

WOLFGANG ILLIG
STADT- UND GRÜNPFLANER
LUDWIGSTR. 7 • 97421 SCHWEINFURT
TEL.: 09721/27902 • FAX: 27903

.....
Planungsbüro Wolfgang Illig

anerkannt

Marktgemeinde

Burgpreppach, den 31. JAN 2002

.....
Markt Burgpreppach

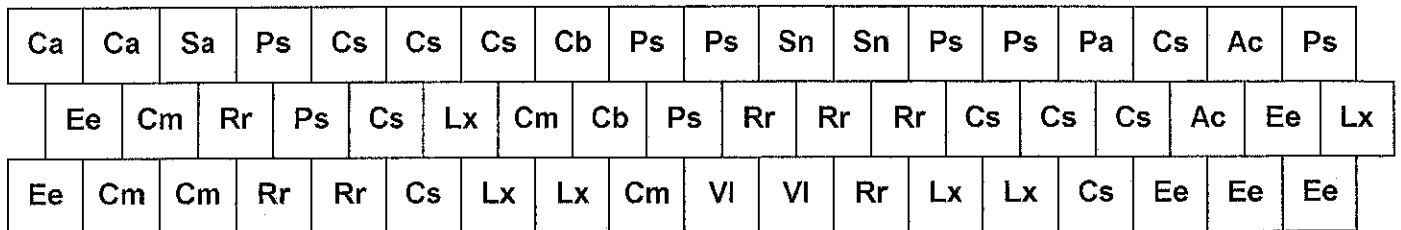
Anlagen: Pflanzenschema A

Pflanzschema A

Landschaftshecke

M1 : 100

Außenbereich



Innenbereich

←-1→

←

18 m

→

Pflanzenliste:

Hochstamm:

Pflanzgröße H 2 x v, 12 - 14

Stück pro
Schema

Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche	1
Pa	Prunus avium	Vogelkirsche	1

Heister:

Pflanzgröße: Hei 2xv. 175/200

Ac	Acer campestre	Feld-Ahorn	2
Cb	Carpinus betulus	Hainbuche	2

Sträucher:

Pflanzgröße: v.Str. 3 Tr. 70 - 90

Cs	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	10
Ca	Corylus avellana	Haselnuß	2
Ee	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	6
VI	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	2
Lx	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	5
Cm	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	5
Sn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2
Rr	Rosa rubiginosa	Apfel-Rose	7
Ps	Prunus spinosa	Schlehe	8