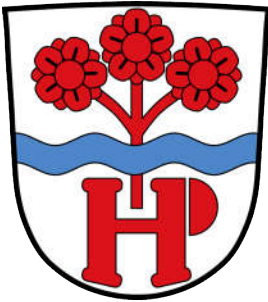


Teil D

Gemeinde Himmelstadt



Bebauungsplan „Mausberg IV“

Grünordnungsplan

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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mausberg IV“ weist die Gemeinde Himmelstadt ein ca. 1,83 ha großes Wohngebiet aus. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung erhalten die grünordnerischen Festsetzungen verbindliche Rechtskraft.

2. Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Himmelstadt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen Mausbergstraße, Birkenstraße und Waldstraße.

Das Plangebiet wird nach § 4 BauNVO 1990 als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,83 ha.

Das Gelände liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 195 m ü. NN und fällt leicht nach Nordwesten hin ab.

Für das Vorhaben ergibt sich folgende Flächenbilanzierung:

	Fläche in ha
Wohngebiet Nettobaufläche	1,41
Verkehrsfläche	0,31
öffentliche Grünfläche	0,05
private Grünfläche	0,06
gesamt	1,83

3. Bestandserfassung

Der Geltungsbereich ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- und Grünlandflächen) sowie durch Erschließungswege (Asphalt-, Schotter- und Grünwege) geprägt. Am Nordrand der Ackerflächen befindet sich eine kleine Senke mit Altgrasbestand.


Das Plangebiet schließt südlich an bestehende Wohngebietsflächen an. Westlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen, südlich und östlich des Plangebietes landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen).

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung.



Bestandsplan (Planausschnitt ohne Maßstab, genordet)

Legende

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Straße (Asphalt)
-  Schotterweg einschl. Nebenflächen
-  Grasweg
-  Acker
-  Ansaatgrünland
-  Senke mit Altgrasbestand

4. Grünordnerische Maßnahmen

Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen

Retentionsbecken:

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

Anlage eines strukturreichen Retentionsbeckens (variable Böschungs- und Ufergestaltung wechselnde Grabenbreiten und -höhen usw.); Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen (Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial, Vorschlag Gehölzauswahl: Feldahorn, Hartriegel, Weißdorn, Haselnuss, Wildapfel, Wildbirne, Vogelbeere, Kornelkirsche, Holunder, Mispel, Weichsel, Liguster, Wildrosen) sowie Ansaat der Flächen mit standortgerechten Saatgutmischungen (Verwendung von Regio-Saatgut). Die Pflege der Grünflächen sollte durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 16. Juni) erfolgen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen

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

- 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)

Artenauswahlliste Laubbäume: Feldahorn, Vogelbeere, Hainbuche, Speierling, Elsbeere, Baumhasel, Apfeldorn.

Die grünordnerischen Maßnahmen auf privaten Flächen sind im Herbst spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken durchzuführen.

- Anlage einer Randeingrünung auf privaten Grünflächen am Südrand des Plangebietes als Abgrenzung zur offenen Landschaft mit standortgerechten Gehölzen.

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

Pflanzung einer zweireihigen Hecke mit standortheimischen, freiwachsenden Gehölzen
Vorschlag Gehölzauswahl in der Qualität 2xv. o.B. 60-100: Feldahorn, Hartriegel, Weißdorn, Haselnuss, Wildapfel, Wildbirne, Vogelbeere, Kornelkirsche, Holunder, Mispel, Weichsel, Liguster, Wildrosen. Die Heckenpflanzungen sind im Reihenabstand von 1 m mit Pflanzabstand 1 m herzustellen. Es ist eine fachgerechte Herstellungspflege, ggf. mit Anlage eines Pflanzbeets, herzustellen. Abgestorbene Sträucher sind zeitnah zu ersetzen. Es ist eine regelmäßige Wässerung sicherzustellen.

Eine Heckeneingrünung mit fremdländischen Gehölzen (z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse, Kirschchlorbeer u.ä.) ist nicht zulässig.

- Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist nicht zulässig.

5. Artenschutz

Gemäß Gutachten von Herrn Hartwig Brönner, Büro für Artenschutzgutachten Lohr a. Main vom 30.06.2022 sind keine Vorkehrungen zur Vermeidung durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden.

6. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung liegt der Leitfaden der Arbeitsgruppe beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung 2021 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. 12) nicht alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können (z.B. bei 1.3 Maß der baulichen Nutzung), wird das Regelverfahren angewendet.

6.1 Bestandserfassung und -bewertung

Durch den Eingriff sind ausschließlich Biotop- / Nutzungstypen (BNT) mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung betroffen:

BNT	Wertpunkte (WP)	Fläche in m ²
V11 Straße (Asphalt)	0	400
V12 Schotterweg	1	700
V332 Grasweg	3	300
A11 Acker	2	15.000
G11 Ansaatgrünland	3	1.800
K11 Ruderalfläche	4	100
gesamt		18.300

Eingriffsfläche = mit Wohnbauflächen überplante Bereiche ohne die bestehenden Verkehrsflächen V11 sowie ohne die öffentliche Grünfläche (naturnah gestaltete Retentionsfläche):

18.300 m² Gesamtfläche – 400 m² V11 Straße (0 WP) – 500 m² öffentliche Grünfläche =

17.400 m² Eingriffsfläche

Gemäß Vorgabe Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ werden BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5) pauschal mit 3 WP bewertet.

6.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Für die Wohnbauflächen wurde die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt.

6.3 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf für die Wohnbaufläche errechnet sich wie folgt:

Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT x Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)

Fläche in m ² - BNT geringer Bedeutung	WP	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
17.400	3	0,4	20.880

Planungsfaktor:

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen entsprechend Anlage 2, Tabelle 2.2 um einen Planungsfaktor bis zu 20 % reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Aufgrund der Festlegung folgender Maßnahme kann der Ausgleichsbedarf um einen Planungsfaktor von 5 % reduziert werden:

- Festsetzung der Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes je Bauparzelle

errechneter Ausgleichsbedarf (WP)	20.880
abzügl. Planungsfaktor 5 % (WP)	- 1.044
verbleibender Ausgleichsbedarf (WP)	19.836

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs:

Für das Vorhaben wird somit der folgende externe Ausgleichsbedarf ermittelt:

19.836 WP

7. Externe Ausgleichsfläche

Die Gemeinde Himmelstadt stellt für den naturschutzrechtlichen Ausgleich folgende gemeindeeigene Fläche zur Verfügung:

Teilfläche Fl.Nr. 8375, Gemarkung Himmelstadt (Katasterfläche: 5,4210 ha)

Einstufung Ausgangs-/Zielzustand gemäß BayKompV:

Biotop-/Nutzungstyp	Wertpunktzahl
Ausgangszustand: G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6
Zielzustand: G214 Artenreiches Extensivgrünland	12
Differenz (= Aufwertung)	6

Für das Vorhaben wurde somit der folgende externe Ausgleichsbedarf ermittelt:

19.836 WP

Berechnung der Größe der Ausgleichsfläche:

Ausgleichsbedarf 19.836 WP : Aufwertung 6 WP = 3.306 m² Ausgleichsfläche

Für die Erzielung der benötigten 19.836 WP ist die Ausweisung einer Teilfläche der Fl.Nr. 8375, Gemarkung Himmelstadt im Umfang von 3.306 m² als Ausgleichsfläche erforderlich.

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 gilt für die Teilfläche im Umfang von 3.306 m² der Fl.Nr. 8375, Gmkg. Himmelstadt (Katasterfläche: 5,4210 ha) folgende Festsetzung:

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

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

Entwicklung zu artenreichem Grünland (der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet); extensive Grünlandnutzung durch Pflege mit 1-2 schüriger Mahd mit Mähgutentnahme (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 15. Juni).

Gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde Himmelstadt wird die Ausgleichsfläche im Umfang von 3.306 m² in den östlichen Bereich der Teilfläche C gelegt.

aufgestellt: 20.07.2022

geändert: 29.01.2026

geändert: 05.02.2026

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