

Teil D

Stadt Arnstein



Bebauungsplan Gewerbegebiet
„Handwerkerhöfe Schwebenried“

Begründung zum 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.

Die Stadt Arnstein plant im Gemeindeteil Schwebenried im Nordosten der Ortslage die Ausweisung eines Gewerbegebietes.

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.

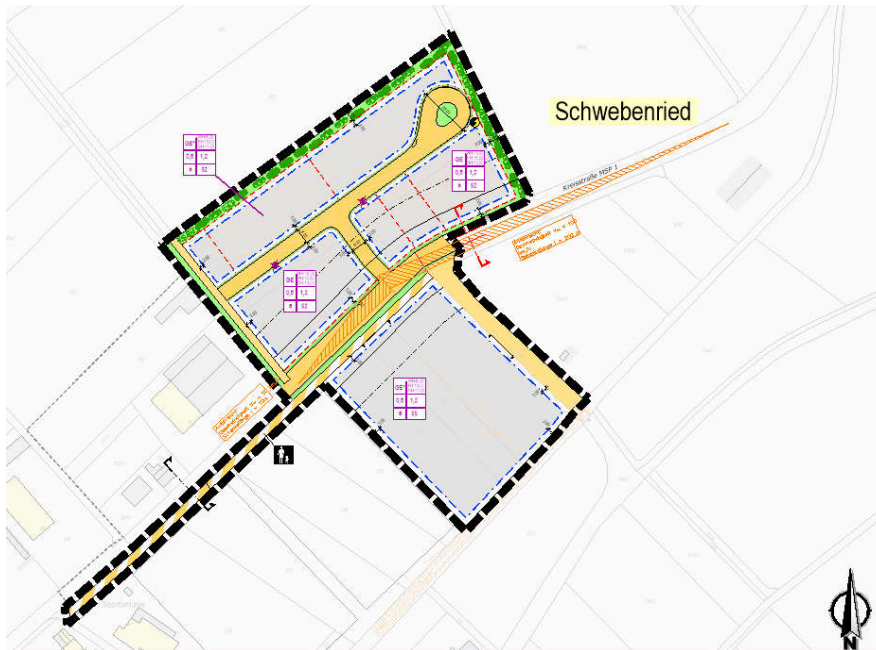
2. Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Schwebenried. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Kaistener Straße“ (Kreisstraße MSP 1).

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen, umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,73 ha und liegt auf der Höhe zwischen ca. 237 m und 240 m ü. NN.

An das Plangebiet schließt im Süden die bestehende Bebauung der Ortslage Schwebenried sowie ein Sportgelände an. Im Westen, Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie weitere Sportgelände an.

Das Plangebiet ist durch intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen geprägt.



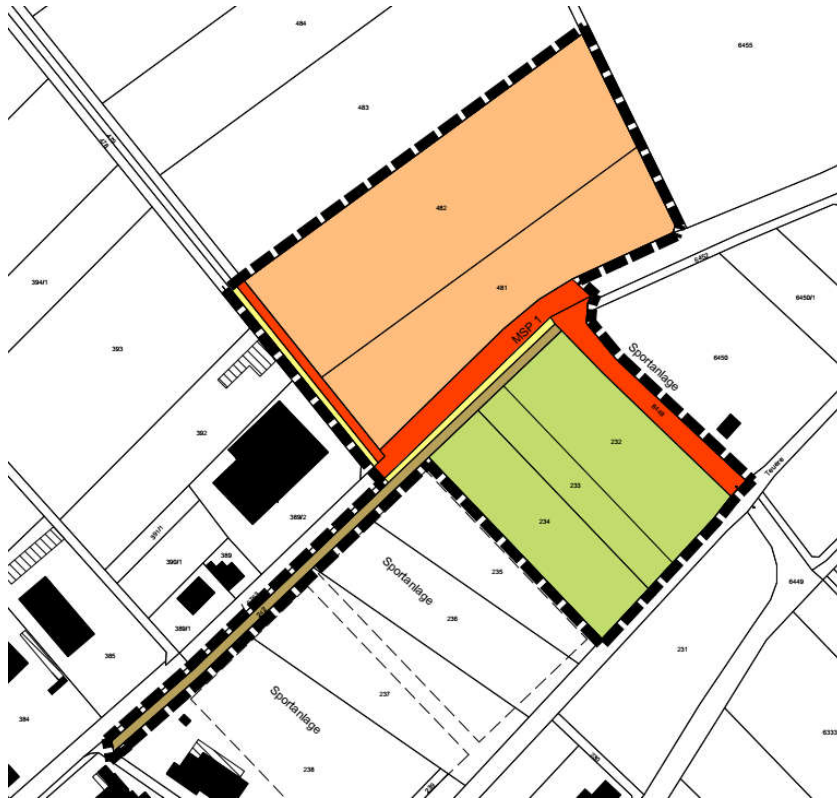
Lage Plangebiet (Planausschnitt ohne Maßstab)
(Quelle: IB Arz, Würzburg)

Für das Vorhaben ergibt sich folgende Flächenbilanzierung:

| | Fläche in ha |
|-----------------------------|--------------|
| Gewerbegebiet Nettobaupläne | 1,93 |
| Verkehrsfläche | 0,58 |
| öffentliche Grünfläche | 0,22 |
| gesamt | 2,73 |

3. Bestandserfassung

Das Plangebiet ist durch intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen sowie durch Verkehrsflächen geprägt.



Bestandsplan
(Darstellung ohne Maßstab, genordet)

Legende

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Straße (Asphalt) einschl. Bankett
-  Straßenbegleitgrün
-  Grünweg
-  Acker
-  Intensivgrünland

4. 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 1.2 Art der baulichen Nutzung sowie bei 1.3 Maß der baulichen Nutzung), wird das Regelverfahren angewendet.

4.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

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 | 2.550 |
| V51 Straßenbegleitgrün | 3 | 550 |
| V332 Grünweg | 3 | 1.050 |
| A11 Acker | 2 | 14.700 |
| G11 Intensivgrünland | 3 | 8.450 |
| gesamt | | 27.300 |

Eingriffsfläche = mit Gewerbeflächen überplante Bereiche ohne die bestehenden Verkehrsflächen (V11) sowie das bestehende Straßenbegleitgrün (V51), die im Rahmen der Planung unverändert bleiben:

$27.300 \text{ m}^2 \text{ Gesamtfläche} - 2.550 \text{ m}^2 \text{ V11 Straße} - 550 \text{ m}^2 \text{ V51 Straßenbegleitgrün} = 24.200 \text{ m}^2 \text{ Eingriffsfläche}$

Im Rahmen der Planung werden öffentliche Grünflächen für Randeingrünung im Umfang von 2.000 m² ausgewiesen. Auf diesen Flächen wird infolge der Ausweisung als Grünfläche mit einer damit einhergehenden Nutzungsexpensivierung eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht (Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen). Diese Flächen sind deshalb grundsätzlich nicht als Eingriffsflächen, sondern als Ausgleichsflächen zu werten:

$24.200 \text{ m}^2 \text{ Eingriffsfläche} - 2.000 \text{ m}^2 \text{ Öffentliche Grünfläche} = 22.200 \text{ m}^2 \text{ Eingriffsfläche}$

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.

4.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Für die Wohnbauflächen wurde die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgelegt.

4.3 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf für die Gewerbefläche errechnet sich wie folgt:

Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT x Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)

| Fläche in m ² - BNT geringer Bedeutung | WP | GRZ | Ausgleichsbedarf (WP) |
|---|----|-----|-----------------------|
| 22.200 | 3 | 0,8 | 53.280 |

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:

- a) Durchgrünung privater Flächen (Festsetzung von Baumpflanzungen auf Bauparzellen ohne Standortvorgabe)
- b) Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens: Stellplätze und Terrassen im privaten Bereich sind mit versickerungsfähiger Flächenbefestigungen herzustellen.
- c) Rückhaltung des Niederschlagswassers zur Reduzierung einer Abflussverschärfung: Das auf den Privatflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Privatgrundstück zu versickern. Auf jedem Grundstück ist eine Zisterne mit einem Mindestvolumen von 10 m³ vorzusehen. Über diese Zisterne sind die Dachflächen zu bewirtschaften.
- d) Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung mit warmweißen LED-Lampen (2700 bis max. 3000 Kelvin)

| | |
|-------------------------------------|----------|
| errechneter Ausgleichsbedarf (WP) | 53.280 |
| abzügl. Planungsfaktor 20 % (WP) | - 10.656 |
| verbleibender Ausgleichsbedarf (WP) | 42.624 |

Im Rahmen der Planung werden öffentliche Grünflächen im Umfang von 2.000 m² für Randeingrünung ausgewiesen. Auf den öffentlichen Grünflächen (siehe Festsetzungen unter 4. Grünordnerische Maßnahmen) wird eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht. Sie werden deshalb als interne Ausgleichsflächen gewertet:

| | | | |
|-----------------|---|-----------------------------|----|
| Maßnahme | Randeingrünung mit standortgerechten Gehölzen | | |
| Fläche | 2.000 m ² | | |
| | BNT | Bezeichnung | WP |
| Ausgangszustand | A11 | Acker | 2 |
| Prognosezustand | B112 | Mesophile Gebüsche / Hecken | 10 |
| Aufwertung | | | 8 |
| Ausgleichswert | 2.000 m ² x 8 WP = 16.000 WP | | |

Auf den öffentlichen Grünflächen wird der Ausgleichswert von 16.000 Wertpunkten erreicht.

Unter Berücksichtigung der öffentlichen Grünflächen kann der erforderliche externe Ausgleichsbedarf somit um 16.000 WP reduziert werden:

| | |
|---|----------|
| ermittelter Ausgleichsbedarf (WP) | 42.624 |
| abzügl. Ausgleichswert öffentliche Grünflächen (WP) | - 16.000 |
| verbleibender externer Ausgleichsbedarf (WP) | 26.624 |

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs:

Für das Vorhaben wird somit der folgende externe Ausgleichsbedarf ermittelt:
26.624 WP

4.4. Externe Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsflächen stellt die Stadt Arnstein folgende gemeindeeigene Flurstücke zur Verfügung:

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 gilt für die Fl.Nr. 797, Gmkg. Schwebenried (Katasterfläche: 0,2881 ha) sowie für die Fl.Nr. 6856, Gmkg. Schwebenried (Katasterfläche: 0,3757 ha), Teilfläche im Umfang von 2.900 m² folgende Festsetzung:

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

Fl.Nr. 797, Gmkg. Schwebenried:

Katasterfläche: 2.881 m²

Gemäß Flurstücksnachweis Stadt Arnstein: tatsächliche Nutzung Ackerland; aufgrund der Bodenwerte Entwicklung zu artenreichem Extensivgrünland (G214) sehr gut möglich

Fl.Nr. 6856, Gmkg. Schwebenried, Teilfläche:

Katasterfläche: 3.757 m²

Gemäß Flurstücksnachweis Stadt Arnstein: tatsächliche Nutzung für Teilfläche 2.900 m² = Ackerland; aufgrund der Bodenwerte Entwicklung zu artenreichem Extensivgrünland (G214) sehr gut möglich

| Maßnahme | Entwicklung zu artenreichem Grünland | | |
|-----------------|--------------------------------------|--------------------------------|----|
| | BNT | Bezeichnung | WP |
| Ausgangszustand | A11 | Acker | 2 |
| Prognosezustand | G214 | Artenreiches Extensivgrünland* | 11 |
| Aufwertung | | | 9 |

* gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde ist ein Wertpunkteabzug von einem WP nach BayKompV infolge "timelag" für die Erreichung des Prognosewertes und Entwicklungszieles nach 25 Jahren begründet.

Hinweis: Bei optimaler fachgerechter Pflege ist eine potenzielle Entwicklung zu artenreichem Extensivgrünland (G214) auch schneller möglich. Bei Nachweis z.B. durch eine spätere Kartierung ist somit die Anerkennung eines zusätzlichen Wertpunktes gerechtfertigt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aufwertung werden mit den beiden Ausgleichsflächen folgende Wertpunkte erreicht:

| Fl.Nr. | Fläche / Teilfläche in m ² | Aufwertung | Wertpunkte (WP) |
|--------|---------------------------------------|------------|-----------------|
| 797 | 2.881 | 9 | 25.929 |
| 6856 | 2.900 | 9 | 26.100 |
| gesamt | | | 52.029 |

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
Entwicklung zu artenreichem Grünland: Ansaat von Regiosaatgut, extensive
Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 15. Juni), der Einsatz
von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

Bilanzierung:

Gemäß der Kompensationsberechnung wurde für das Vorhaben der externe
Ausgleichsbedarf im Umfang von 26.624 WP ermittelt.

Auf den externen Ausgleichsflächen wird der Ausgleichswert in Höhe von 52.029 WP
erzielt.

Zum Ausgleich des externen Ausgleichsbedarfs im Umfang von 26.624 WP wird die Fl.Nr.
797, Gmkg. Schwebenried mit 25.929 WP mit der gesamten Fläche (2.881 m²) dem
Bebauungsplan zugeordnet.

Der noch fehlende Ausgleichsbedarf in Höhe von 695 WP (26.624 WP - 25.929 WP) wird
auf einer Teilfläche am Ostrand der Fl.Nr. 6856, Gmkg. Schwebenried dem Bebauungsplan
zugeordnet.

Für die Erzielung der benötigten 695 WP ist eine Teilfläche der Fl.Nr. 6856, Gmkg.

Schwebenried im Umfang von 78 m² (695 WP : 9 WP) als Ausgleichsfläche erforderlich.

Der Überschuss in Höhe von 25.405 WP (52.029 WP – 26.624 WP) kann auf das Ökokonto
der Stadt Arnstein eingebucht werden.

5. Grünordnung

Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

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

- Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (z.B. Acer campestre ‚Elsrijk‘, Säulen-Feldahorn; alternativ: Acer platanoides ‚Cleveland‘, Spitzahorn; Acer platanoides ‚Columnare‘, Spitzahorn), Mindestqualität H. 3xv. 14-16.

Ansaat der Flächen mit standortgerechten Saatgutmischungen (Verwendung von Regio-Saatgut). Pflege der Grünflächen durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 16. Juni) erfolgen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

- Anlage einer Randeingrünung als Abgrenzung zur offenen Landschaft

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

Pflanzung einer dreireihigen 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.

Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Wegen wird bei den Pflanzmaßnahmen der erforderliche Pflanzabstand eingehalten. Zu den angrenzenden Bauflächen wird von den Bauwerbern (Handwerkerhöfe) toleriert, dass die erforderlichen Pflanzabstände nicht eingehalten werden (ggf. werden diesbezüglich entsprechende Vereinbarungen mit den Bauwerbern getroffen).

Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen

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

- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe

In den Bauparzellen wird je 300 m² Baufläche die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe)

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

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

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

- Erhalt bestehender Gehölze (Hecke entlang der Grenze zum Sportplatz)

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

Pflanzung einer zweireihigen Hecke mit standortheimischen, freiwachsenden Gehölzen entlang der Grenze zur Teuere

Vorschlag Gehölzauswahl in der Qualität 2xv. o.B. 60-100: Feldahorn, Hartriegel, Weißdorn, Haselnuss, Wildapfel, Wildbirne, Vogelbeere, Kornelkirsche, Holunder, Mispel, Weichsel, Liguster, Wildrosen.

Stellplätze und Terrassen im privaten Bereich sind mit versickerungsfähiger Flächenbefestigungen herzustellen.

Das auf den Privatflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Privatgrundstück zu versickern. Auf jedem Grundstück ist eine Zisterne mit einem Mindestvolumen von 10 m³ vorzusehen. Über diese Zisterne sind die Dachflächen zu bewirtschaften.

Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung mit warmweißen LED-Lampen (2700 bis max. 3000 Kelvin)

6. Artenschutzrechtliche Belange

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die Räumung des Oberbodens im Bereich der Abbauflächen ist außerhalb der Brutzeit der Feldlerche durchzuführen: September bis Ende Februar.

Kann diese Vorgehensweise nicht eingehalten werden und soll im Zeitraum von Anfang März bis Ende August mit dem Bau begonnen werden, muss die Baufläche auf Brutvögel und noch nicht flügge Jungvögel von Fachleuten untersucht werden.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

aufgestellt: 12.02.2024

geändert: 10.06.2024

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