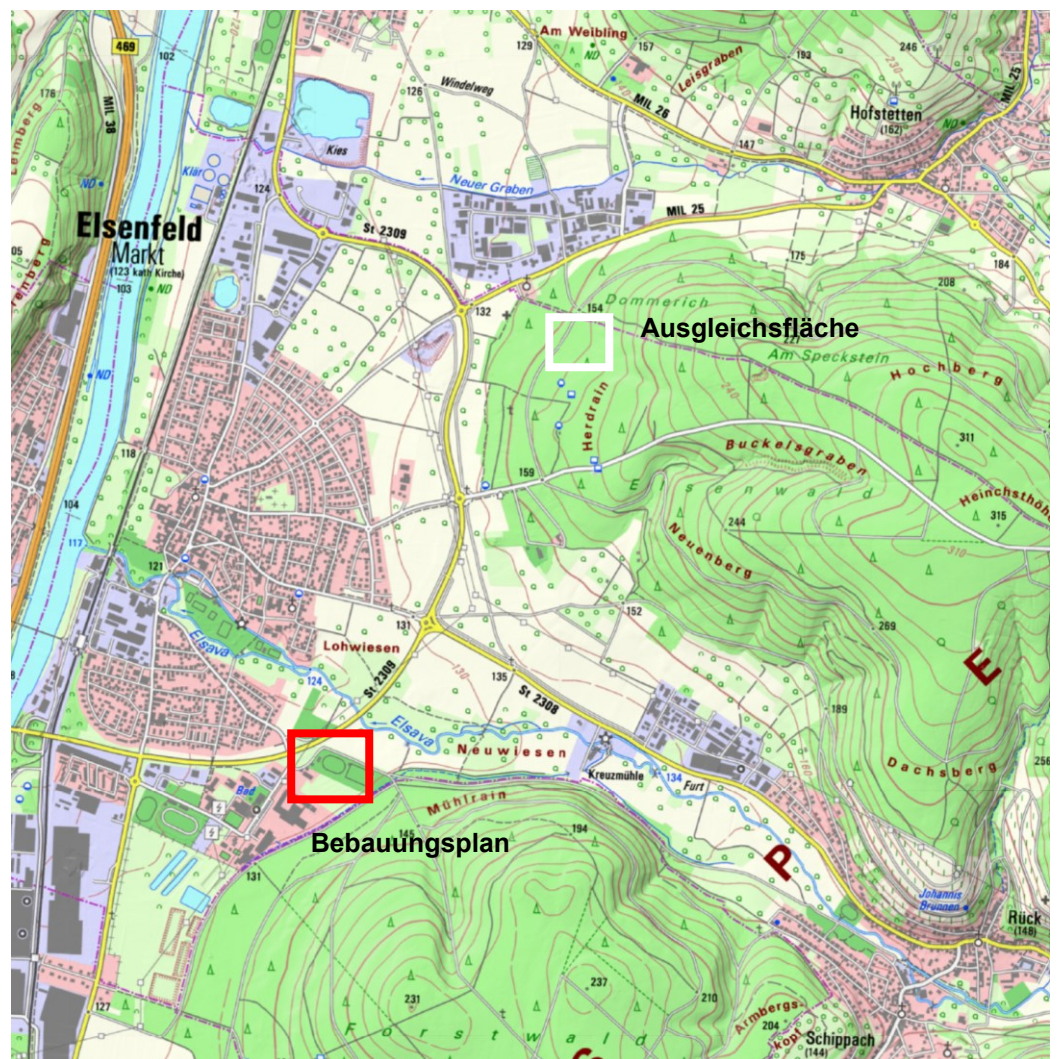


Markt Eisenfeld: Bebauungsplan „THW-Standort Eisenfeld“ und 11. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung zur Grünordnungsplanung ENTWURF



März 2024 / Juni 2024
(farblich gekennzeichnete Änderungen / Ergänzungen)

Bearbeitung:

Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA

Johann-Salomon-Straße 7, 97080 Würzburg
Tel. 0931/287244 info@mb-landschaftsplanung.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Vorbemerkungen und Grundlagen	3
2. Ziele und Maßnahmen der Grünordnungsplanung im Plangebiet	4
3. Ermittlung des Naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes	4
4. Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	8

1. Vorbemerkungen und Grundlagen

Vorbemerkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich der „Ortsumfahrung“ Eisenfelds im Anschluss an die Gemeinbedarfsflächen für Schulen am Hangfuß des Main begleitenden Höhenrückens südlich der Einmündung der Elsava.

Die Grünordnungsplanung ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert mit:

- zeichnerischen Festsetzungen
- textlichen Festsetzungen
- Begründung – Fachteil Grünordnung

Es wird über die grünordnerischen Festsetzungen incl. der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nachgewiesen, wie nach § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und insbesondere die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung berücksichtigt sind.

Mit der Grünordnungsplanung sind zu erfassen, zu bewerten und darzustellen:

- Der Bestand und die voraussichtlichen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild.
- Die Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung negativer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild.
- Die Maßnahmen zur Kompensation unerwünschter, unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Erfassung und Bewertung der natürlichen Schutzgüter sowie die Maßnahmen Die Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung negativer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild sind aus dem Bebauungsplan bzw. der Grünordnungsplanung entwickelt und im Umweltbericht behandelt.

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs und der Nachweis des Ausgleichs sind im Folgenden im Rahmen der Grünordnungsplanung bearbeitet.

Die Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen sind aus dem Landschaftsplan entwickelt.

Naturräumliche Lage des Plangebiets

Naturräumlich gesehen liegt das Plangebiet in der „Untermainebene“ (Stockstadt-Eisenfelder Mainniederung“), einem Teil des Oberrheinischen Tieflands und Rhein-Main-Tieflands.

Die Ausgleichsfläche liegt im Sandsteinspessart im Bereich der „Talhänge des Mains und seiner Zuflüsse“.

Da die Ausgleichsfläche am Rand des „Sandsteinspessarts“ zur „Untermainebene“ und die Eingriffsflächen am Rand der Untermainebene zum „Sandsteinspessart“ liegt, wird der erforderliche naturräumliche Zusammenhang und der funktionsräumliche Zusammenhang von Eingriff und Ausgleich festgestellt.

Beschreibung Orts- und Landschaftsbild – Erholung und Freizeit

Das nahezu ebene Plangebiet liegt auf einem, teilweise aufgelassen Sportgelände auf einer Niederterrasse des Mains südlich der Ortslage Eisenfelds und der Ortsumfahrung am nordöstlichen Rand der Gemeinbedarfsflächen für Schulen.

Es bestehen optische Vorbelastungen durch bestehende Sportanlagen, Staatstraße St 2309, Gebäude und Parkplatz des südlich anschließenden Schulgeländes.

Das Gebiet ist mit einer geringen bis mittleren Eigenart des Landschaftsbilds und geringere bis mittlere Eignung für die Erholungsnutzung ausgestattet.

Der nördlich und westlich angrenzende Weg wird als Radwegverbindung (Elsavatal) und Wanderweg genutzt.

Im Westen der Sportanlagen befindet sich eine Gehölzgruppe in Mischung aus Nadelgehölzen und Laubbäumen. Dieser südlich vorlagert wurden vier Wohncontainer für die kurzfristige Bereitstellung für Asyl suchende bzw. Obdachlose bereitgestellt.

Die Zufahrt zum Gelände erfolgt auf bestehendem Weg, der nördlich der Sportanlage am Südrand des Elsavtals nach Osten nach Rück-Schippach verläuft. Der Weg wird südlich durch eine Baumreihe aus alten markanten Linden begleitet. Nördlich verläuft am Rand der Elsavaue ein angelegter Heckenzug (bestehende Ausgleichsfläche).

Zur Staatstraße hin bestehen in „Verkehrinseln“ artenreiche Wiesen, die der Ortsumfahrung als Ausgleichsflächen zugeordnet sind.

An der südlichen Grenze der Sportanlage erstreckt sich entlang der Einzäunung eine Strauchreihe, an die wiederum südlich artenreiche Wiesen anschließen.

2. Ziele und Maßnahmen der Grünordnungsplanung im Plangebiet

Wesentliche Bestandteile der Grünordnung bilden die äußere Einbindung durch Anpflanzungen sowie eine innere Durchgrünung.

Die geplanten Gemeinbedarfsflächen werden durch einen breiten Grünstreifen im Norden (mit bestehenden Linden) und schmalen Grünstreifen im Westen als öffentliche Grünflächen begrenzt.

Der westliche Gehölzbestand wird durch eine Zufahrt sowie die eingetragene Baugrenze weitgehend überplant. Eine Sicherung und deren Erhalt ist nur in einzelnen Fällen möglich bzw. aufgrund der Vitalität der Gehölze sinnvoll.

Die markanten Linden im Norden sind zu erhalten.

Um die Gemeinbedarfsflächen sollen aufgelockerte 1-2reihige Strauchhecken aus landschaftsgerechten Arten als äußere Eingrünung **im Osten und Süden** angelegt werden.

Auf der Gemeinbedarfsfläche GBF 1 sind analog zu festgelegten Grundflächenzahl mindestens 40 % (ca. 440 m²) und auf der Gemeinbedarfsfläche GBF 2 (THW) mindestens 80 % der Grundstücksfläche (ca. 1.570 m²) als gärtnerische begrünte Flächen anzulegen.

Des Weiteren ist zur inneren Durchgrünung des Plangebiets sind gemäß Auswahlliste anzupflanzen:

- innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GBF 1 zwei hochstämmige Bäume,
- innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GBF 2 (THW) 14 Stück hochstämmige Bäume.

Dies entspricht etwa einem Baum pro ca. 550 m² überbaubarer Grundstücksfläche.

Die Auswahlliste der Gehölze setzt sich aus geeigneten heimischen Laubbaumarten sowie aus Arten / Sorten zusammen, die in der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) enthalten sind. Dort sind für Straßenräume und baulich verdichtete Räume geeignete Baumarten aufgeführt.

Die bestehende Lindenreihe soll um einen Baum ergänzt werden.

3. Ermittlung des Naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes erfolgt gemäß (neuem) Bayerischem Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, eingeführt am 15.12.2021.

Die Eingriffe erfolgen in Biotop- und Nutzungstypen mit geringerer und mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. **Die Wertpunkte sind in Modifikation zum Leitfaden nicht gemittelt, sondern nach dem Biotopwert der Biotop- und Nutzungstypen gemäß BayKompV eingestuft.**

Der Beeinträchtigungsfaktor der ermöglichten Eingriffe wird durch die zulässige Grundflächenzahl abgebildet (hier: 0,6 bzw. 0,4).

Es wird ein „Planungsfaktor“ von 0,1 vom ermittelten Ausgleichsbedarf zum Abzug gebracht. Dieser begründet sich durch Entsiegelungsmaßnahmen (70 m²), Pflanzgebote, Festsetzungen zur Versickerung ins Grundwasser, Zisternenpflicht, versickerungsfähigen Belägen, Flachdachbegrünung.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Eingriffsträger (Marktgemeinde, THW, öffentliche Verkehrsfläche) ist die nachstehende Tabelle aufgegliedert.

Tabelle:

Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs gemäß „neuem Bayerischem Leitfaden“ (modifiziert) Stand 12/2021

Code BayKompV	Biotop- und Nutzungstyp	Fläche m ²	Wertpunkte nach BayKompV	Beeinträchtigungsfaktor GRZ = 0,6	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten
1) Bereich THW - GB 2:					
x1/V31	bis 2023 überbaute Fläche	399	0	0,6	-
V32	teilversiegelte Fläche - Schotter	383	1	0,6	230
P21	Grünfläche, strukturarm	176	5	0,6	528
G211	Ehem. Rasenspielfeld - extensiv genutzte, artenärmere Wiese	6.638	6	0,6	23.897
B312	Grünfläche - Baumgruppe, überwiegend einheimische Arten	301	9	0,6	1.625
Sa.		7.897			26.280
	abzüglich Planungsfaktor 0,1				- 2.628
Summe Ausgleichsbedarf 1)					23.652
2) Verkehrsfläche öffentlich					
G211	Wiese, mäßig ext., artenärmer	144	6	0,6	518,4
B312	Grünfläche - Baumgruppe, überwiegend einheimische Arten	61	9	0,6	329,4
Sa.		205			848
	abzüglich Planungsfaktor 0,1				- 85
Summe Ausgleichsbedarf 2)					763
3) Bereich Obdachlosenunterkünfte - GB1					
x1/V31	bis 2023 überbaute Fläche	62	0	0,4	-
P21	Grünfläche, strukturarm	476	5	0,4	952
G212	Wiese, mäßig ext., artenreicher	574	8	0,4	1.837
Sa.		1.112			2.789
	abzüglich Planungsfaktor 0,1				- 279
Summe Ausgleichsbedarf 3)					2.510
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten					29.917
	abzüglich Planungsfaktor 0,1 (Entsiegelung 77 m ² ,				- 2.992
Summe Ausgleichsbedarf gesamt					26.925

Betroffene Biotop- und Nutzungstypen.

Gebietskategorie 1 (geringere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – 3 WP):
Intensivgrünland / artenarm, Grünfläche / strukturarm, Schotterflächen;

Gebietskategorie 2 (mittl. Bedeutung für Naturhaushalt u. Landschaftsbild – 6 - 10 WP):
Grünland, mäßig extensiv genutzt, artenärmer; Grünland, mäßig extensiv genutzt, artenreicher;
Baumgruppen / mittlere Ausprägung überwiegend einheimischer Arten.

Die markante Lindenreihe ist mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und zu erhalten.

Ohne Eingriffswirkung verbleiben bestehende Verkehrsfläche und erst kürzlich (2023) zurückgebaute Gebäude.

Die Flächen sind dem nachfolgenden Lageplan „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ zu entnehmen.

Es wird unter Anrechnung eines Planungsfaktors von 0,1 aufgrund Eingriffswirkungen vermeinder oder mindernder Festsetzungen (s.a. Kap. 6.1.1) ein Ausgleichsbedarf von 26.925 Wertpunkten (29.917 – 2.992 WP) ermittelt.

Der Ausgleichsbedarf teilt sich wie folgt auf:

Gemeinbedarfsfläche GB 1:	2.510 WP
Gemeinbedarfsflächen GB 2 (THW):	23.652 WP
Verkehrsflächen:	763 WP

Legende zum
Plan „Eingriffsregelung – Bestand, Bewertung, Eingriff“



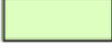
LEGENDE

Bewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach Bayerischem Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Fassung 12/2021)

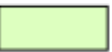


Bestand - Bewertung

Biotop- und Nutzungstypen nach Biotopwertliste nach BayKompV mit Biotopwertpunkten WP






Kategorie I - Gebiete geringerer Bedeutung

	Gebäude, versiegelte Fläche bis zum Jahr 2023 (X1/V31) - 0 WP
	Schotterflächen - V32 - 1 WP
	Grünfläche, strukturarm - P21 - 5 WP

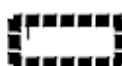
Kategorie II - Gebiete mittlerer Bedeutung

	Grünland, mäßig extensiv artenärmer - G211 - 6 WP
	Grünland, mäßig extensiv - artenreicher - G212 - 8 WP
	Baum- / Gehölzgruppe mittlere Ausprägung - B312 - 9 WP

Eingriffsflächen

	Verkehrsflächen
	Fläche für Gemeinbedarf - Grundflächenzahl = 0,60
	Fläche für Gemeinbedarf - Grundflächenzahl = 0,4
	Grünflächen - hier ohne Eingriffswirkung
	Flächen ohne Eingriff - bestehende Verkehrsflächen mit Begleitgrün

Hinweise



Geltungsbereich des
Bebauungsplanes



Baumbestand -Linden
B313

Plan „Eingriffsregelung – Bestand, Bewertung, Eingriff“ – M. = 1:2.000

<<< Norden



4. Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Mit den Ausgleichsmaßnahmen sollen durch Waldkiefer dominierte Waldflächen in den Naturraum typische, klimaresilientere Rot-Buchen-Wälder entwickelt bzw. verbessert werden. Die Pflege der Ausgleichsflächen gemäß den Entwicklungszielen ist für 25 Jahre bindend.

Die Ausgleichsfläche ist den Eingriffsflächen für die Dauer des Eingriffs zugeordnet. Sie wird als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Den durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffen wird folgende externe Ausgleichsfläche A1 zugeordnet:

Ausgleichsfläche A1 Waldgebiet „Taubenlacke“
Fl.Nr. 7693 (Gmkg. Eisenfeld) - Teilfläche 8.975 m²

Bestand:

- o Kiefern-Buchen-Wald, strukturreicher Nadelholzforst, ältere Ausprägung (> 80 Jahre) mit 70 % Waldkiefer (Zielbestand) und 30 % Rot-Buche (Zielbestand nach Forsteinrichtung); (Biototyp N723 BayKompV); Buche im Unter- und Zwischenstand. sehr geringe Naturverjüngung durch dichte Bestockung. Einzelne Trauben-Eichen.

Entwicklungsziel:

- ⇒ Hainsimsen-Buchenwald, bodensauer, Buche 70 %, Eiche 20 %, Kiefer 10 % (entsprechend dem Biototyp L232-9110 nach Biotopwertliste BayKompV) mit Naturverjüngung und typischer Bodenvegetation.

Maßnahmen:

- + Deutliche Reduktion des Waldkieferanteils von 70 % auf 10 % zu Gunsten von Rot-Buchen als Hauptbaumart (70 % Anteil) und Eiche (20 % Anteil) durch kräftige Entnahme der Waldkiefer und einzelner Fichten (ca. 120 fm/ha),
- + Einbringung von Eiche in einer buchenarmen Partie,
- + Erhöhung des Totholzanteils durch Belassen von vorhandenem Totholz, großzügiges „Zopfen“ bei der Holzernte und Belassen des Kronenholzes.
- + Belassen von Höhlen- und Biotopbäumen.

Die Aufwertung des bestehenden Kiefernwalds (N723, strukturreiche Nadelholzforste, alte Ausprägung, 8 WP) zu Hainsimsen-Buchenwald (L232-9110, Buchenwälder basenarmer Standorte, mittlere Ausprägung, 12 WP) erreicht unter Berücksichtigung des zeitlichen Entwicklungslücke 12 WP - 1 WP - 8 WP = 3 WP / m².

Der Ausgleichswert von 8.975 m² Waldumwandlungsfläche umfasst 26.925 Wertpunkte.

Damit kann der Ausgleich nachgewiesen werden.

Den auf den folgenden Flächen ermöglichten Eingriffen werden folgende Ausgleichsflächenanteile mit Maßnahmen anteilig zugeordnet:

- + Gemeinbedarfsfläche GB1 - 837 m² der Ausgleichsfläche;
- + Gemeinbedarfsfläche GB2 - 7.884 m² der Ausgleichsfläche;
- + öffentlichen Verkehrsfläche - 254 m² der Ausgleichsfläche.

Hinweis:

Die Ausgleichsfläche liegt im Trinkwasserschutzgebiet „Eisenfeld“ (Schutzzone II). Veränderungen des Bodens oder der Bodenoberflächen durch Abgrabungen sind dort nicht geplant.

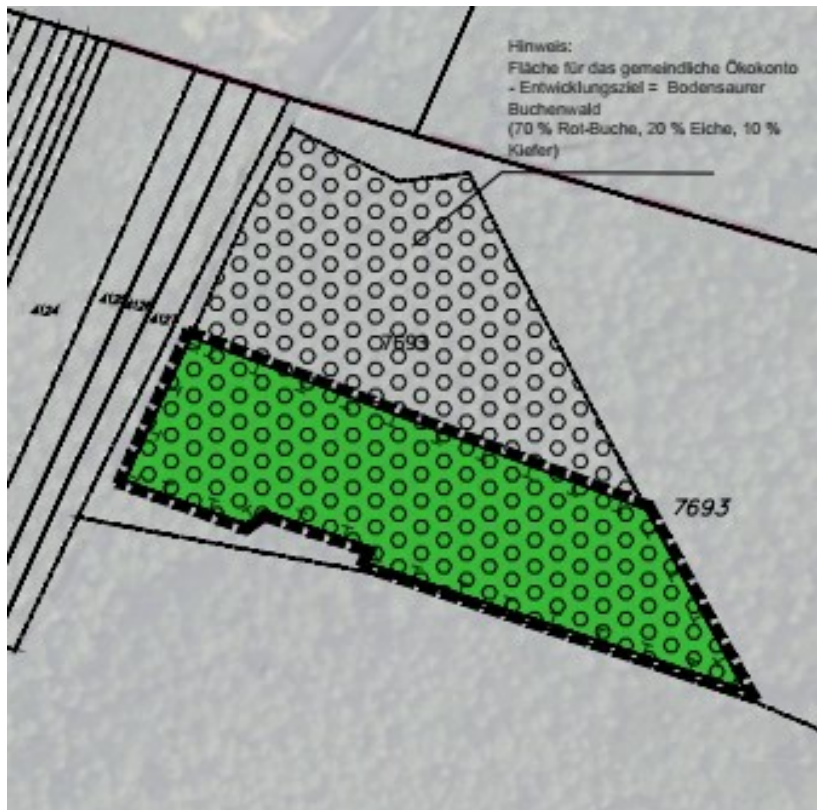
Vollzugsfrist:

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Beginn des Eingriffs zu beginnen.

Die Ausgleichsfläche bildet den Teilbereich (8-975 m²) einer waldbaulichen Umwandlungsfläche von naturfernerem Kiefernwald in naturnahen bodensauren Buchenwald auf insgesamt ca. 17.650 m² Fläche.

Der Markt Eisenfeld beabsichtigt die „Restfläche“ in das kommunale Ökokonto einzustellen. Hierzu ist eine gesonderte Meldung in das Ökoflächenkataster im Einvernehmen mit der Unteren Natur-schutzbehörde erforderlich.

Lageplan Ausgleichsfläche A1 – Umgriff des umzuwandelnden Waldbestands
mit Übersichtsplan



Oberdürrbach, 13.03.2024 / 10.06.2024

M. Beil

Martin Beil
Landschaftsarchitekt BDLA
Johann-Salomon-Straße 7
97080 Würzburg