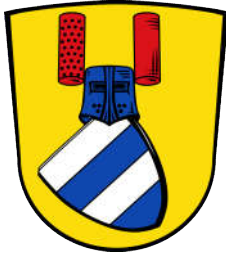


Teil D



Gemeinde Windelsbach

Begründung zum Grünordnungsplan zum
Bebauungsplan MDW „Am Gänsbuck“
im Ortsteil Preuntsfelden

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.

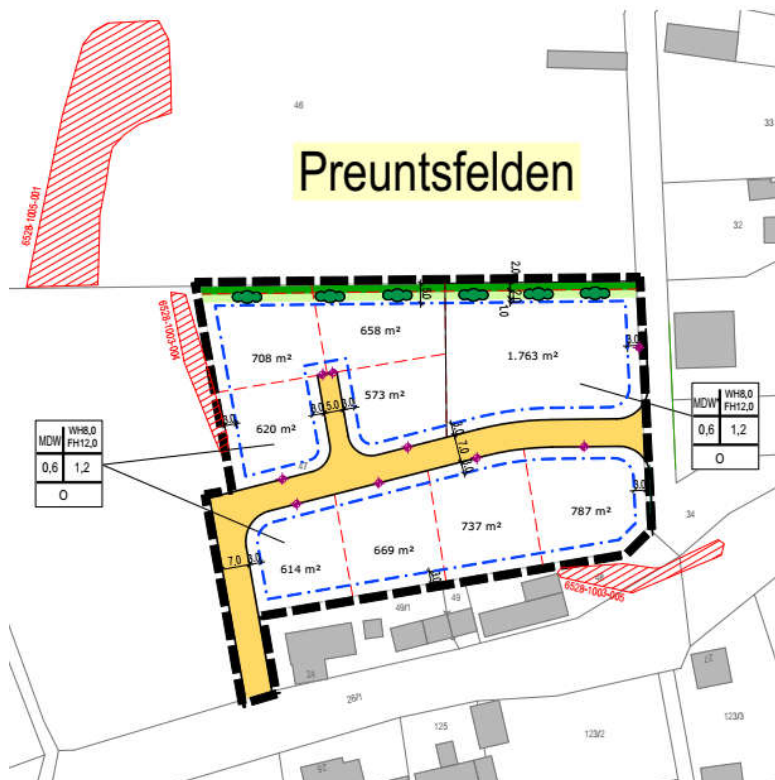
Die Gemeinde Windelsbach plant im Ortsteil Preuntsfelden im Westen der Ortslage die Ausweisung eines ca. 0,84 ha großen Dörflichen Wohngebietes (MDW). Der Grünordnungsplan durchläuft die Genehmigungsphasen des Bebauungsplanes als beigeordnete Planung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem 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 südwestlichen Ortsrand von Preuntsfelden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Ortsstraße. Das Plangebiet wird als Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO ausgewiesen und umfasst eine Fläche von ca. 0,84 ha. Es liegt auf der Höhe zwischen ca. 449 m und 462 m ü. NN. und das Gelände fällt in südwestliche Richtung hin ab.

An das Plangebiet schließt im Süden und Osten die bestehende Bebauung der Ortslage Preuntsfelden an. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Plangebiet ist durch Ackerflächen geprägt. Am Südwestrand des Plangebietes befinden sich kleinflächig Grünlandflächen, die teilweise als Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie als Lagerflächen genutzt werden.



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

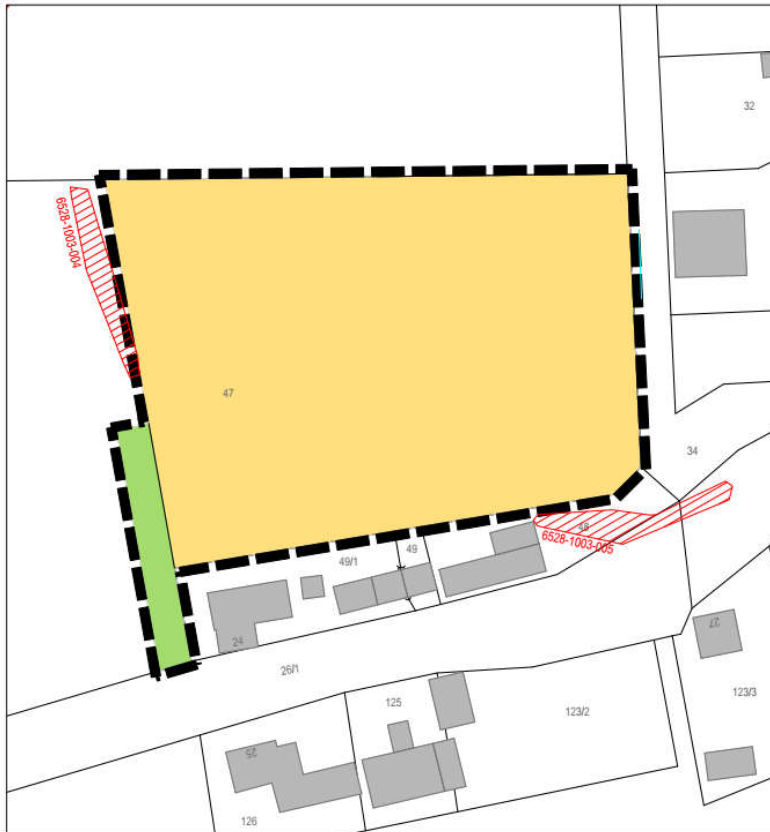
Für das Vorhaben ergibt sich folgende Flächenbilanzierung:

	Fläche in ha
Nettogrundstücksfläche	0,69
Verkehrsfläche	0,13
Öffentliche Grünfläche	0,02
gesamt	0,84

3. Bestandserfassung




Der Geltungsbereich ist durch intensive Ackernutzung sowie kleinflächig durch intensive Grünlandnutzung geprägt (gemäß Gutachten des Dipl.-Biologen H. Beigel, Weigenheim besteht das Grünland aus häufigen Fettwiesenarten; es handelt sich nicht um geschütztes Grünland).

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Flächen der amtlichen Biotopkartierung.




Bestand
(Darstellung ohne Maßstab)

Legende

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Acker
-  Intensivgrünland

Nachrichtliche Übernahme (digitale Daten vom LfU Bayern):

-  Biotop der amtlichen Biotopkartierung mit Biotopnummer
- 6528-1003-004

4. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung liegt der Leitfaden der Arbeitsgruppe beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung 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 Dörflichen Wohngebietsflächen wurde die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt.

Aufgrund der Grundflächenzahl des Baugebietes werden die Dörflichen Wohngebietsflächen dem

Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeordnet.

Gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ist für Acker- und Intensivgrünlandflächen bei Kategorie I als Ausgangswert der obere Wert der Faktorenspanne anzusetzen. Die Kompensationsfaktoren können bei Festsetzung entsprechender grünordnerischer und sonstiger Maßnahmen reduziert werden.

Lebensraum	Faktor
Acker	0,6
Intensivgrünland	0,6

Aufgrund der Festsetzung folgender grünordnerischer und sonstiger Maßnahmen können die Kompensationsfaktoren um jeweils 0,05 je Maßnahmenpunkt reduziert werden:

- a) Durchgrünung privater Flächen (Festsetzung von Baumpflanzungen auf Bauparzellen ohne Standortvorgabe)
- b) die Beläge für privaten Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster) herzustellen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen können die Kompensationsfaktoren somit um $2 \times 0,05 = 0,10$ reduziert werden:

Lebensraum	reduz. Faktor
Acker	0,5
Intensivgrünland	0,5

4.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Zur Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen werden die in Kategorien hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung eingestufteten 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.

Der Flächenanteil der Lebensraumtypen im Plangebiet ist wie folgt:

Lebensraum	Fläche in m ²
Acker	8.050
Intensivgrünland	350
gesamt	8.400

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und der der Festlegung der Kompensationsfaktoren ergibt sich somit folgender Kompensationsbedarf:

Lebensraum	Eingriffsfläche in m ²	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf
Acker	8.050	0,5	4.025
Intensivgrünland	350	0,5	175
gesamt	8.400		4.200

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

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

ca. 0,42 ha

4.3 Verfügbare Ausgleichsflächen

Gemäß Gutachten des Dipl.-Biologen H. Beigel, Weigenheim sind für die bodenbrütende Vogelart Feldlerche Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) zu ergreifen, damit Gefährdungen vermieden oder gemindert werden.

Gemäß den momentanen Vorgaben der Naturschutzbehörden muss der Eingriff wie folgt ausgeglichen werden:

Anlegen einer Feldvogelfläche (Flächengröße der Maßnahme mind. 0,5 ha)

Die Gemeinde Windelsbach stellt hierfür in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Teilfläche der Fl.Nr. 115, Gmkg. Preuntsfelden im Umfang von 0,50 ha zur Verfügung.

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 gilt für die Teilfläche im Umfang von 0,50 ha der Fl.Nr. 115, Gmkg. Preuntsfelden (Katasterfläche: 4,5840 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 gelten für die Fläche (ca. 25,50 m breiter Streifen entlang der Ostgrenze der Fl.Nr. 115, Gmkg. Preuntsfelden; Ausgangszustand: Acker) folgende Festsetzungen:

Die Ausgleichsfläche soll wie folgt bewirtschaftet werden: jeweils zur Hälfte Schwarzbrache (Grubbern) und Brache mit freiem Aufwuchs (Mahd), Wechsel der Flächen im jährlichen Turnus. Dauer der Bewirtschaftung: 20 Jahre.

- Lückige Aussaat: Reduzierte Saatgutmenge (max. 50 - 70% der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands; bei Einsaat: Nutzung einer standortspezifischen Saadmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation (vgl. <https://www.bfn.de/gebieteigene-herkuenfte>); Erhalt von Rohbodenstellen/ Fehlstellen im Bestand belassen
- Kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung
- Keine Mahd oder Bodenbearbeitung; kein Befahren
- Rotation möglich: Lage jährlich bis spätestens alle 3 Jahre wechselnd (bei Flächenwechsel: Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrsbestellung, um Winterdeckung zu gewährleisten)

Gemäß Angabe der unteren Naturschutzbehörde kann die CEF-Fläche für die Feldlerche auch als Ausgleichsfläche gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (baubedingter Ausgleich) mit dem Faktor 1,0 gewertet werden.

Mit der Ausweisung der erforderlichen Ausgleichsflächen für die Feldlerche im Umfang von 0,5 ha auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 115, Gmkg. Preuntsfelden wird der für das Bauvorhaben unter Punkt 4.2 ermittelte Bedarf an Ausgleichsflächen im Umfang von 0,42 ha abgedeckt.

5. Grünordnung

Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen

Für die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen (Streifen mit 2,0 m Breite am Nordrand des Plangebietes) gilt folgende Festsetzung:

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

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

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

Pflanzung einer mindestens zweireihigen Hecke (2,0 m breit) 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.

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

- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe

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

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); für die größte Bauparzelle im Nordosten des Plangebietes wird die Pflanzung von zwei Bäumen mit den vorgenannten Mindestqualitäten festgesetzt.

- die Beläge für privaten Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster) herzustellen.
- Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist nicht zulässig.

6. Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Vermeidungsmaßnahme V 1: die vorhandenen Gehölze am nordwestlichen Rand sind zu erhalten. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob das durch Stockhieb zu erreichen ist, wodurch gewährleistet ist, dass die Gehölze wieder nachwachsen.

Vermeidungsmaßnahme V 2: Gehölzpflegemaßnahmen, Rodungsarbeiten, Stockhieb und Mulchen im Nahbereich der Gehölze erfolgen zeitlich beschränkt außerhalb der Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten, also nach § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September. Das gilt auch für Gehölzarbeiten, insbesondere den Rückschnitt, während des Betriebes der Anlage.

Vermeidungsmaßnahme V 3 insektenfreundliche Beleuchtung: Unverzichtbare Beleuchtungsanlagen im Außenbereich sind mit abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen (z.B. warmweißer LED-Beleuchtung), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist, auszustatten, um die Anlockwirkung auf Insekten so weit wie möglich zu verringern. Die Beleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, wo möglich mithilfe von Bewegungsmeldern. Die Lichtkegel sind nach unten zu richten.

Vermeidungsmaßnahme V 4 keine Nachtbaustelle: in der Flugzeit der Fledermäuse von 1. April bis 15. Oktober ist eine Beleuchtung der Baustelle zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahme V 5 zeitlich beschränkte Bodenarbeiten wegen möglicher Bodenbruten: Um die Zerstörung von Nestern bodenbrütender Vogelarten zu vermeiden, muss der Beginn der Bodenarbeiten (Baufeldräumung) außerhalb der Eiablage- und Nestlingszeit liegen, d.h. Mitte August bis Mitte März.

Vermeidungsmaßnahme V 6: Der Beginn der Bodenarbeiten ist grundsätzlich ganzjährig möglich, wenn im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nachweislich keine Brutreviere oder Verdachtsmomente auf Bruten vorhanden sind. Wenn nicht zu vermeiden ist, dass der Beginn der Bodenarbeiten außerhalb der in V 5 genannten Zeitspanne liegt, ist eine ökologische Baubegleitung notwendig: Beobachtungen eines Fachmanns müssen sicherstellen, dass kein Verbotstatbestand eintritt, d.h. die Planfläche mit Umgriff (mindestens 20 m ab Baufeldgrenze) ist auf Bruten zu kontrollieren und das Ergebnis der Naturschutzbehörde mitzuteilen. Mit ihr ist auch das weitere Vorgehen bei Vorhandensein von Brutstätten abzusprechen.

Vermeidungsmaßnahme V 7: Wenn der Beginn der Bodenarbeiten nach Anfang März liegt, kann auch alternativ zu V 6 im Frühjahr eine Schwarzbrache durch Pflug, Grubber oder Egge hergestellt werden. Der Arbeitsgang muss in einem Abstand von 2 Wochen bis zum Baubeginn (maximal bis Mitte Juli) wiederholt werden.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wird empfohlen, künstliche Nisthilfen für die seltener werdenden Gebäudebrüter (Schwalben, Mauersegler, Turmfalke, Kleinhöhlen- und Halbhöhlenbrüter etc.) und Fledermäuse an den neuen Gebäuden anzubringen. Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zur Minimierung der Vogelschlaggefahr zu vermeiden.

Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind erforderlich:

Als Ersatz für die zerstörte Fortpflanzungsstätte der Feldlerche muss an geeigneter Stelle eine 0,5 ha große Ausgleichsfläche entstehen.

Die Gemeinde Windelsbach stellt hierfür in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Teilfläche der Fl.Nr. 115, Gmkg. Preuntsfelden im Umfang von 0,50 ha zur Verfügung (Festsetzungen siehe unter Punkt 4.3 Verfügbare Ausgleichsfläche).

Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluss funktionsfähig bereitzustellen und umzusetzen. Der zeitliche Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist sicherzustellen. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

aufgestellt: 14.07.2022
geändert: 05.05.2023

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