GEMEINDE GROSSHEIRATH

15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS GROSSHEIRATH

mit integriertem Landschaftsplan im Bereich des Bebauungsplans Mischgebiet (MI) „Rossach Nord“ in der Gemarkung Rossach, Gemeinde Großheirath, Regierung Oberfranken

B E G R Ü N D U N G

in der Fassung vom 13.03.2024

E N T W U R F

Änderungsplanung:

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf / Weidach

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensstand Flächennutzungsplan ... 3

2. Anlass, Ziel und Zweck der 15. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ... 3

4. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung ... 4

5. Inhalt der Planänderung ... 4

5.1 Geltungsbereich ... 4

6. Umweltbericht ... 5

7. Umweltbericht ... 6

7.1 Einleitung ... 6

7.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung ... 6

7.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung ... 6

7.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ... 7

7.2.1 Schutzgut Mensch - Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung ... 7

7.2.2 Schutzgut Sach- und Kulturgüter ... 7

7.2.3 Schutzgut Tier und Pflanze ... 8

7.2.4 Schutzgut Landschaftsbild ... 8

7.2.5 Schutzgut Boden ... 9

7.2.6 Schutzgut Wasser/Klima/Luft ... 9

7.2.7 Schutzgut Fläche ... 9

7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ... 10

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) ... 10

7.4.1 Folgende Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter mindern: ... 10

7.4.2 Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“2021 ... 11

7.4.4 Ausgleichsmaßnahmen ... 12

7.4.5 Weitere grünordnerische Festsetzungen ... 13

7.4.6 Alternative Planungsmöglichkeiten ... 13

7.4.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 13

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 14

1. Verfahrensstand Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Großheirath besitzt einen rechtsgültig festgestellten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 18.11.2008 / 09.12.2008, festgestellt am 24.03.2009, genehmigt vom Landratsamt Coburg mit Bescheid vom 23.06.2009 Az. 610-01/01 Nr. 35=41.

Der Gemeinderat hat am 23.11.2022 beschlossen, diesen rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Rossach Nord“ im Parallelverfahren zu ändern (15. Änd.).

2. Anlass, Ziel und Zweck der 15. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

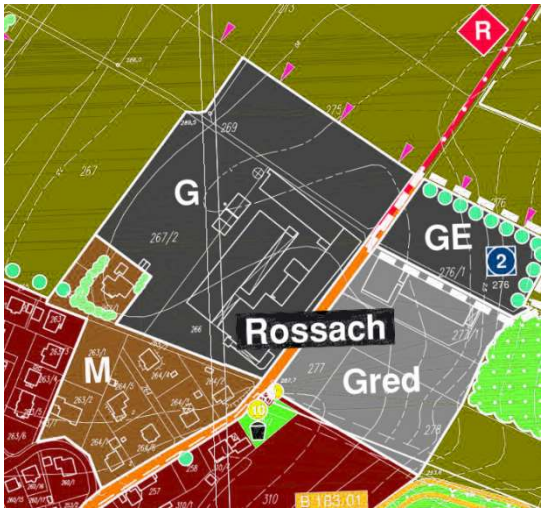
Die Fam. Lehmann möchte im Norden von Rossach im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 267/2, Gemarkung Rossach, 4 Wohnhäuser und eine Lagerhalle für ihren Betrieb „Roland Lehmann Dach- und Fassadenreinigung, Dachbeschichtung“ errichten. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Herrn Fischer, der dort bereits verschiedene Betriebs- und Lagerhallen betreibt. Im Flächennutzungsplan ist dort eine gewerbliche Fläche ausgewiesen. Um die Wohnhäuser und die Lagerhalle dort ansiedeln zu können, muss der Flächennutzungsplan von (G) gewerbliche Flächen in (M) gemischte Bauflächen geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Hierzu haben bereits Besprechungen im Landratsamt stattgefunden, mit dem Ergebnis, dass hierzu im Vorgriff eine Nutzungsänderung von Herrn Fischer beantragt und genehmigt werden muss, der die tatsächliche Nutzung festschreibt, da die ursprüngliche Nutzung aus immissionstechnischen Gründen eine Wohnbebauung nicht zulässt.

Die Baugenehmigung BV Nr. 2022-0429-B für die Nutzungsänderung des kompletten Gewerbeobjekts (alle Gebäude) für die Fl. Nr.n 267/2.1 und 266/0.0 Gemarkung Rossach wurde mit Datum vom 19.07.2023 erteilt. Die entsprechenden Bedingungen und Auflagen sind im Bescheid festgeschrieben, sodass nun der Bebauungsplan Mischgebiet „Rossach Nord“ aufgestellt werden kann.

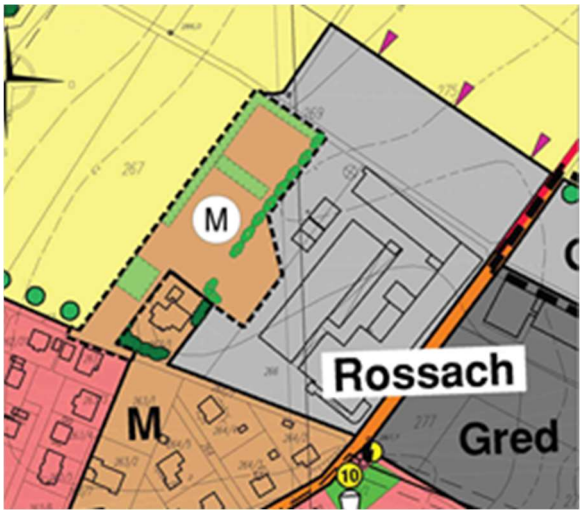
Ziel der BBP-Planung ist es, das bestehende Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umzuwandeln und somit an die zukünftige, geplante Nutzung anzupassen.
Weiterhin wird ein Teil der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbefläche in eine gemischte Baufläche umgewandelt.

Zwischen der geplanten Wohnbebauung und der gewerblichen Nutzung ist ein Grüngürtel vorhanden, der die beiden Flächen voneinander trennt und der erhalten werden soll.
Ein Lärmgutachten wurde von Herrn Fischer in Auftrag gegeben, das die Anforderungen beschreibt.

Mit der Planung werden die rechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte Bebauung auf den ausgewiesenen Flächen geschaffen. Gleichzeitig werden in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie auf die gestalterische Ausrichtung die entsprechenden Festsetzungen getroffen, um einen gestalterisch/städtebaulichen Zusammenhang herzustellen.



Bestand



Planung

4. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Die Planänderung bezieht sich auf die Grundstücke mit den Flur-Nrn.

267/2 (t), 267/3, Gemarkung Rossach

(t) = Teilfläche

Das Baugebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Fl. Nr. 269
Im Westen: Fl. 267
Im Osten: Fl. Nr. 266
Im Süden: 267/1, 263, Gemarkung Rossach

und 6.700 m² groß.

5. Inhalt der Planänderung

5.1 Geltungsbereich

Die Planänderung bezieht sich teilweise auf die bereits bebaute gewerbliche Baufläche und teilweise auf die daran angrenzende landwirtschaftich genutzte Fläche. Diese werden zukünftig beide als gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Ansonsten gelten alle Darstellungen des bestehenden und rechtswirksamen Flächennutzungsplans.

6. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen.

Auf eine zusätzliche Umweltprüfung im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplans wird verzichtet. Im Rahmen des Bebauungsplans „Rossach Nord“ im Parallelverfahren werden ausführliche Umweltprüfungen erstellt, diese gelten auch für die 15. Änderung des Flächennutzungsplans. Der Umweltbericht wird dieser Begründung als Anhang 1 beigefügt.

Anlage 1

7. Umweltbericht

Auszug aus Themenkarte Natur / Bayernatlas

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgrund der beiden Bauleitplanverfahren,

- Aufstellung des Bebauungsplans „Rossach Nord“
- 15. Änderung des Flächennutzungsplans Großheirat im Bereich des BBP „Rossach Nord

die im Parallelverfahren durchgeführt werden, wurde auf die abgeschichtete Umweltprüfung verzichtet, der Umweltbericht gilt für beide Bauleitplanverfahren.

7.1 Einleitung

7.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Rossach Nord“ mit Grünordnungsplan und der gleichzeitigen 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Großheirath in diesem Bereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für folgende Planungsvorhaben geschaffen werden:

- Ausweisung eines Mischgebietes zur Errichtung von vier Einzelhäusern und einer Betriebshalle

Eine genaue Beschreibung der Maßnahmen befindet sich in der vorhergehenden Begründung.

7.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Es werden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung, sowie das Erneuerbare-Energien-Gesetz in ihrer jeweils gültigen Fassung berücksichtigt.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§1a (2) 2 BauGB).

7.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme erfolgt aufgrund einer Begehung, durch Einholen von Fachinformationen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen behandelt die Zusammenfassung der Empfindlichkeiten der Naturpotentiale Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter, Mensch und Erholung. Tiere und Pflanzen und die Vorrangflächen für den Schutz von Natur und Landschaft.
Die Untersuchung der Umwelterheblichkeit bezieht sich auf den ~~Um~~griff des Planungsgebietes. Es werden die Schutzgüter entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion aufgenommen und in Bezug auf die umweltbedeutsamen Auswirkungen der angestrebten Entwicklung untersucht. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

7.2.1 Schutzgut Mensch - Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung

Beschreibung
Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand von Rossach, im Osten grenzt ein Gewerbegebiet an. Im Norden und Westen schließt der Geltungsbereich an die freie Landschaft an. Im Süden befindet sich ein Wohnbaugebiet. Derzeit handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die auch aufgrund der Lage am Gewerbebetrieb und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Rolle für Freizeit und Erholung spielt. Der private Wirtschaftsweg Fl. Nr. 265/1 dient der landwirtschaftlichen Erschließung und wird als örtlicher Spazierweg nicht genutzt.

Auswirkungen
Derzeit ist die unbebaute Fläche im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Durch die Neuausweisung und Umwandlung in Mischgebietsflächen werden die umliegenden Wohngebiete nicht beeinträchtigt. Für Freizeit und Erholung und für den Tourismus in der Region entstehen keine zusätzlichen Störungen in dem bereits überformten Landschaftsbild.

Ergebnis
Durch das geplante Baugebiet entstehen für die umliegende Bevölkerung von Rossach hinsichtlich Verkehrsbelastung bzw. Lärm kaum zusätzliche Einschränkungen. Im Bereich Freizeit und Erholung werden die die Auswirkungen als **gering** eingestuft.

7.2.2 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Beschreibung Sachgüter
Im Baugebiet sind keine Naturdenkmäler oder sonstige (Natur-) Schutzgebiete bekannt. Das Plangebiet liegt lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Großheirath auf einer landwirtschaftlichen Fläche. Im Plangebiet selbst liegt kein Biotop. Durch das Gebiet verlaufen Heckenstrukturen, die das derzeit bestehende Gewerbegebiet in die Landschaft einbinden.

Auswirkungen Sachgüter
Durch die Ausweisung geht die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung verloren. Der vorhandene Heckenstreifen bleibt erhalten.

Ergebnis Sachgüter

Durch die Bebauung geht der Landwirtschaft die Ackerfläche verloren. Die Beeinträchtigung wird aufgrund der Eingriffsgröße als **gering** angesehen.

Beschreibung Kulturgüter
Bodendenkmäler und sonstige Kulturgüter sind lt. Denkmalliste im Geltungsbereich nicht bekannt.

Auswirkungen Kulturgüter
Aufgrund der Entfernung und der Topographie sind Kulturgüter von Rossach aus nicht sichtbar bzw. werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

Ergebnis Kulturgüter
Aufgrund der Lage und Ausrichtung der Bebauung ist eine Beeinträchtigung der Bewohner von Rossach nicht gegeben, sodass von einer **geringen** Beeinträchtigung ausgegangen wird.
Für den Fall evtl. auftretender Bodendenkmäler sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

7.2.3 Schutzgut Tier und Pflanze

Beschreibung
Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche und der unmittelbaren Nähe zum bestehenden Gewebebetrieb und der vorh. Wohnbebauung sind keine geschützten Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Vorrangige Lebensgrundlagen für Tiere (Vogelschutzrichtlinie) und FFH-Flächen sind nicht betroffen. Auf eine aktuelle Erfassung einzelner Tiergruppen wurde deshalb verzichtet.

Auswirkungen
Während der Bauzeit kommt es für einen kurzen Zeitraum zu Lärmbelästigungen durch die Anwesenheit von Personen und Fahrzeugen. Dadurch kommt es zu Störungen und Fluchtreaktion von Säugetieren und Vögeln.
Nach Abschluss der Arbeiten ist mit einer raschen Rückkehr in den störungsfreien Bereich zu rechnen. Wanderungen für Klein- bis Mittelsäuger, sowie am Boden lebende Vögel bleiben weiter möglich.

Ergebnis
Für die o. g. Schutzgüter ist aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Fläche und der fehlenden Artenvielfalt keine Verschlechterung zu erwarten. Die geringen Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen durch die Bebauung werden durch Grünordnungsfestsetzungen ausgeglichen.
Die Beeinträchtigung wird aufgrund der geplanten Ausgleichsmaßnahmen und der Grünordnungsfestsetzungen als **gering** angesehen.

7.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung
Der östliche Bereich ist gewerblich strukturiert. Das im Norden und Westen grenzt die freie Landschaft an. Im Süden grenzt das Baugebiet an das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet an.

Auswirkungen
Der Eingriff in das Landschaftsbild wird insbesondere im Norden und Westen wahrnehmbar und wird durch die geplante Eingrünung gemindert.
Eine interne Ausgleichsfläche mit entsprechenden Grünordnungsfestsetzungen ist geeignet, die Beeinträchtigungen an dieser Stelle auszugleichen.

Ergebnis
Durch die grünordnerisch festgesetzten Kompensationsmaßnahmen zur Minimierung des Eingriffs wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als **gering** eingestuft.

7.2.5 Schutzgut Boden

Beschreibung
Der vorhandene Boden (Feuerletten aus Tonstein mit dolomitischen und sandigen Einlagerungen und Fossilien im basalen Hettangium in Tonsteinen mit Toneisensteingeoden) ist ausreichend tragfähig und für die Bebauung grundsätzlich geeignet. Durch die Bebauung kommt es zu einer Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, ebenso durch die Zufahrts- und Erschließungswege.
Auswirkungen
Durch die Bebauung werden ca. 40 % der bebaubaren Fläche versiegelt. In geringem Maße kommt es durch die Baumaßnahmen zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktion.

Ergebnis
Es sind Umweltauswirkungen **mittlerer** Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

7.2.6 Schutzgut Wasser/Klima/Luft

Beschreibung
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine fließenden und stehenden Gewässer vorhanden. Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen, bzw. wassersensible Bereiche im Hinblick auf Hochwassergefahren sind nicht vorhanden. Bei der überplanten Fläche handelt es sich nicht um Überschwemmungsgebiete. Über den Grundwasserstand gibt es keine Informationen.

Auswirkungen
Hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
Das anfallende Niederschlagswasser wird in das bestehende Mischwassersystem eingeleitet.

Ergebnis
Für das Schutzgut Wasser werden die baubedingten Beeinträchtigungen als **mittel** eingestuft. Die Schutzgüter Klima/Luft sind nicht betroffen.

7.2.7 Schutzgut Fläche

Beschreibung
Der Geltungsbereich ist bereits im Flächennutzungsplan enthalten, es wurde lediglich die Nutzung von gewerbliche Flächen in gemischte Flächen geändert. Der größte Teil ist bereits überbaut und gewerblich genutzt. Lediglich ein schmaler Streifen für die Wohnhäuser ist nur teilweise bebaut. Ein Wohnhaus ist in diesem Bereich ebenfalls bereits vorhanden.

Auswirkungen
Negative Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Fläche ergeben sich nicht. Im Gegenteil wird der derzeitige Leerstand wieder einer Nutzung zugeführt und damit zusätzlicher Landverbrauch verhindert.

Ergebnis
Es entstehen keine Beeinträchtigungen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse insgesamt zusammen.

Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Umweltschutzgut	Umweltauswirkungen	
	Konfliktverursachende Wirkungen der geplanten Maßnahme	Erheblichkeit
Mensch	keine konfliktverursachenden Wirkungen wie zusätzlicher Verkehr, Lärm, Beeinträchtigung der Freizeit oder Erholungsfunktion	**gering**
Kultur- und Sachgüter	Verlust von landwirtschaftlicher Fläche mit geringer Bonität	**gering**
Tiere/Pflanzen	Geringe Beeinträchtigung von Lebensräumen durch vorherige Monokultur, durch Umnutzung eher Verbesserung hinsichtlich Flora und Fauna, geringe Versiegelung	**gering**
Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes durch die geplanten Gebäude,	**gering**
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung	**mittel**
Wasser / Klima / Luft	keine Veränderung auf das Makroklima zu erwarten, Regenrückhaltung durch Zisternen	**mittel**
Fläche	Keine Ausweisung zusätzlicher Flächen	**keine**

7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die vorhandene landwirtschaftliche Fläche bestehen, die o.g. Beeinträchtigungen würden nicht eintreten.
Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht erkennbar.

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

7.4.1 Folgende Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter mindern:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen mit aufgenommen:

- Festsetzung zum schonenden Umgang mit Mutterboden
- Ausweisung der in Abstimmung mit der UNB festgesetzten Ausgleichsflächen
- Festsetzungen zu Oberflächen auf privatem Grund (Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Erschließungswege)
- Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind nicht zulässig
- Die Kabel sind als Erdkabel auszuführen

- Versickerung von Niederschlagswasser zur Grundwasserneubildung

7.4.2 Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“2021

Bestandserfassung und Bewertung des Ausgangszustands:

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von: 6.700 m²

Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ Eingfriffs-faktor	Ausgleichsbedarf ((WP)
Intensiv bewirtschafteter Acker	4.225	3	0,4	5.070
Mesophile Hecke bleibt erhalten	1.175	8	0	Kein Ausgleich erforderlich
Befestigte Flächen, Beton/Asphalt	1.300	1	0	Kein Ausgleich erforderlich
Summe	6.700			5.070

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
	- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung im BBP
	- Naturnahe Gestaltung der Grünflächen	Festsetzung im BBP
	- Erhalt der vorhandenen 5 m breiten Hecke	Festsetzung im BBP
Summe Ausgleichsbedarf		5 % 4.816 WP

Ausgleichsumfang

Ausgangszustand			Prognosezustand		Ausgleichsmaßnahme			
Nr	Bezeichnung	Bewertung	Bezeichnung	Bewertung	Fläche	Aufwertung	Ents. Faktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	Int. bewirtsch. Acker	3	Mesophile Hecke	8	625	5	0	3.125 WP
2	Int. bewirtsch. Acker	3	Obstbäume auf extensiv genutztem Grünland	9	560	6	0	3.360 WP
	Summe des Ausgleichsumfangs Differenz							6.485 WP + 1.669 WP

Damit ist der Ausgleich erfüllt.

7.4.4 Ausgleichsmaßnahmen

A 1 Ausgangszustand: 625 m²

Ackerfläche

Ziel:

Lebensraumneuschaffung und Lebensraumvernetzung, Abschirmung zur Landschaft

Maßnahme:

5 m, breiter Pflanzstreifen als dreireihige Hecken aus standortheimischen Sträuchern wahlweise aus nachfolgender Pflanzliste zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung anpflanzen und dauerhaft zu erhalten. Qualität der Sträucher 2 x v 60-100 im Pflanzraster 1,50 m x 2,00 m.
Die geplanten Neuanpflanzungen dürfen die Grundstücksgrenzen nicht überragen, der Abstand zu den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen sowie zu den vorhandenen Wirtschaftswegen ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen zu sichern.

Pflanzliste

Sträucherauswahl

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Crateagus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Acker-Rose
Sambucus Nigra	Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

A2 Ausgangszustand: 560 m²

Ackerfläche

Ziel:

Lebensraumneuschaffung und Lebensraumvernetzung

Maßnahme:

Umwandlung von Ackerland in Wiese mit autochtonem, kräuterreichem Saatgut eingesät, z.B. 02 Frischwiese, Herkunftsgebiet 7 von Rieger- Hofmann oder Regiosaatgut Ursprungsgebiet 12 von Saaten Zeller. Die Fläche wird künftig extensiv bewirtschaftet, d.h. Mahd 1-2-mal jährlich nach dem 15.6., keine Düngung und Pflanzenschutz. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Auch eine extensive Beweidung mit Schafen ist denkbar.

Pflanzen von Obstbäumen zur Schaffung einer Streuobstwiese. Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen im Abstand von 10 m

Pflanzliste

(Wild-) Obstbäume (hochstämmig) in geeigneten Lokalsorten

Apfel:
Harberts Renette, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Luikenapfel, Schöner von Nordhausen, Roter Herbstkalvill, Erbachshöfer, , Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Maunzenapfel, Roter Trierer Weinapfel, Rote Sternrenette, Schafsnase, Winterglockenapfel, Winterrambur.

Birne:
Oberösterreicher Wein, Schweizer Wasserbirne, Doppelte Phillipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöstler, Palmischbirne.

Speierling (Sorbus domestica), Walnuss (Sämlinge)

7.4.5 Weitere grünordnerische Festsetzungen

Bestandssicherung/Pflanzerhaltungsgebot
Die vorhandenen Vegetationsbestände in den Randbereichen des Planungsgebietes sind zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigung zu schützen.

Vollzugsfristen
Die Ausgleichsmaßnahmen und die Einsaaten auf den privaten Flächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens ein Jahr nach Errichtung der Photovoltaik - Freilandanlage planmäßig, sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

Oberflächen auf privatem Grund
Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Schutz des Oberbodens
Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen weder unnatürlich noch verunstaltend wirken. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Der Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwertung zu sichern.
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass der jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist mit seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und ca. 1,50 m Höhe zu lagern.

Eine ortsnahe Verwertung von Mutterboden und ggf. kulturfähigem Unterboden ist ausdrücklich erwünscht. Oberboden („Mutterboden"), kulturfähiger Unterboden (z. B. „Rotlage“) und Untergrund sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen. Bei einer Zwischenlagerung sind sie getrennt voneinander und von sonstigem Material (z. B. Bauschutt) zu lagern.

Die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Bodenmaterialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht nach §§ 6 bis 8 BBodSchV sind zu beachten.

7.4.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortvarianten wurden im Vorfeld der Planung überprüft, Alternativstandorte wurden wegen mangelnder Verfügbarkeit ausgeschlossen.

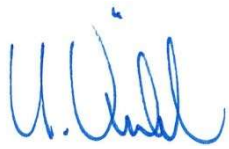
7.4.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden die Begründung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sowie die Angaben der beteiligten Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand und die Verkehrsbelastung der Kreisstraße.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf der insgesamt 6.700 m² großen Fläche im Norden von Rossach, Gemeinde Großheirath ist die Ausweisung einer Mischgebietsfläche für 4 Wohnhäuser und eine Lagerhalle für den Dach- und Fassadenreinigungsbetrieb Roland Lehmann, Ebensfeld geplant. Die Ausgleichsfläche wird mit 1.185 m² für die neu zu bebauenden Flächen festgelegt und innerhalb des Bebauungsplans ausgeglichen. Das Gelände wird zum Teil derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, bzw. ist mit Beton und Asphalt befestigt. Es befinden sich dort keine amtlich kartierten Biotope. Die vorhandene Hecke wird als schützenswerter Lebensraum erhalten
Die Bestandsaufnahme ergab, dass sich keine schützenswerten Flächen wie Wasserschutzgebiete, geschützte Tier- und Pflanzenarten oder Landschaftsschutzgebiete im Planungsbereich befinden. Erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wie Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild ist durch das bestehende Gewerbegebiet bereits geprägt und wird aufgrund der geplanten Ausgleichsflächen eher verbessert.
Lärmemissionen durch den Gewerbebetrieb wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht und entsprechend berücksichtigt.

Aufgestellt:
Weitramsdorf, 13.03.2024



……..

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf / Weidach