


Gde. Bischbrunn, Lkrs. Main-Spessart
Erlass einer Einbeziehungssatzung „Nordwestlicher Ortsrand“ in Bischbrunn


Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Erlass einer Einbeziehungssatzung „Nordwestlicher Ortsrand“ in Bischbrunn

Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Aufgestellt :
Marktheidenfeld, den 24.7.2017
Geändert :


.....
W. Leimeister
LANDSCHAFTSARCHITEKT



I. ANLASS

Es ist geplant, für die Grundstücke Fl.-Nr. 1614, 1615 (jeweils östliche Teilfläche), 1617 und 2775 Gemarkung Bischbrunn eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen werden.

Da durch die Planung eventuell nach nationalem oder europäischem Recht streng geschützte Tier – und Pflanzenarten betroffen sein könnten, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die Fläche erforderlich.

In der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden könnten, ermittelt und dargestellt
- ggfls. die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Ausnahme von Verboten gem. § 45 Abs.7 BNatSchG geprüft.

II. BESTAND

Bei den Grundstücken Fl.-Nr. 1614, 1615 und 2775 handelt es sich um Bereiche im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung, die gleichzeitig den Übergang zur freien Landschaft darstellen. Sie werden unterschiedlich stark genutzt. Bei den Grundstücken 1614 und 1615 handelt es sich im östlichen Bereich um hausnahe Grünflächen mit Schuppen, Lagerflächen, Obstbäumen unterschiedlichen Alters sowie um eine häufig gemähte, artenarme Grasfläche. Der westliche Teil der beiden Grundstücke wird als Wiese genutzt und 2x jährlich gemäht. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und im nordwestlichen Bereich stockt ein alter Gehölzbestand, vorwiegend aus *Acer pseudoplatanus*, *Prunus avium*, *Fagus silvatica*, *Picea abies*, *Larix decidua* und *Pseudotsuga douglasii*. Der Gehölzbestand setzt sich auf den nördlich, westlich und auch südlich angrenzenden Grundstücken fort. Teilflächen daraus sind als Biotope in der Bay. Biotopkartierung gelistet. Das Grundstück 2775 wird intensiv als Garten genutzt mit vereinzelt Bäumen, Ziersträuchern und Vielschnittrasen. Bei dem Grundstück 1617 handelt es sich um einen schmalen unbefestigten Weg.

Im Geltungsbereich befinden sich keine techn. Strukturen (z.B. Trockenmauern), offenen Gewässer od. wechselfeuchte Bereiche.

III. VERMEIDUNG

Zur Vermeidung unnötiger Eingriffe in den Naturhaushalt ist den Festsetzungen zur Grünordnung geregelt, dass alle Gehölzbestände an den Außengrenzen sowie die vorhandenen Obstbäume auf Fl.-Nr. 1615 erhalten und vor Beschädigungen während der Bauphase geschützt werden müssen.

Um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, ist in den Festsetzungen zur Grünordnung geregelt, dass jeweils an der Außengrenze zu Fl.-Nr. 1617 eine 1-2-reihige Hecke aus Wild- und Ziergehölzen sowie einem kleinkronigen Laubbaum angelegt und erhalten werden muss.

IV. EINGRIFFSSCHWERE UND AUSGLEICH

Entsprechend der derzeitigen Flächennutzung bzw. des Bestandes ist das gesamte Plangebiet hinsichtlich seiner Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in die Kategorie I (= Gebiet mit geringer Bedeutung) mit dem oberen Wert einzustufen. Da sich die Bebauung hinsichtlich ihrer Dichte und Grundflächenzahl an der angrenzenden Bebauung orientieren muss und im Bebauungsplan dort eine GRZ von max. 0,35 festgesetzt ist, wird den weiteren Berechnungen für die Einbeziehungssatzung ebenfalls eine GRZ von max. 0,35 (=niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zu Grunde gelegt. Daraus ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,5.

Gde. Bischbrunn, Lkrs. Main-Spessart
Erlass einer Einbeziehungssatzung „Nordwestlicher Ortsrand“ in Bischbrunn

Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Fl.-Nr. 1614 und 1615

Den nachfolgenden Berechnungen liegt eine Ausgangsfläche von ca. 1180 m² zu Grunde.
Damit errechnet sich folgende Kompensationsfläche:

Fläche = Ausgangsfläche x Kompensationsfaktor

Fläche = 1180 m² x 0,5

Fläche = 590 m²

Der notwendige Ausgleich für die Bebauung wird auf dem Grundstück selbst erbracht. Im westlichen Teil des Grundstücks wird ein Streuobstbestand mit 3 Reihen Obstbäumen im Hochstammqualität angelegt und unterhalten. Die Bäume müssen mit einem geeigneten Verbiss-Schutz gegen Wildverbiss geschützt werden. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist im Bereich der Ausgleichsfläche nicht zulässig. Ein- bis zweischürige Mahd auf der Fläche bei Abfuhr des Mähguts.

Arten: regionaltypische Sorten von Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss

Pflanzqualität : Hochstamm

Pflanzabstand ca. 8 x 10 m – max. 10 x 10 m

Die Fläche, die damit ökologisch aufgewertet und dauerhaft als Obstwiese unterhalten wird, beträgt ca. 700 m² (=20 x 35 m); sie befindet sich im Besitz der Antragsteller.

Der Eingriff ist damit fachlich und rechnerisch ausgeglichen.

Fl.-Nr. 2775

Der notwendige Ausgleich in geeigneter Form für die Bebauung mit einem Wohnhaus muss mit dem Bauantrag nachgewiesen. Die Ausgleichsmaßnahme muss nicht auf dem Fl.-Nr. 2775 erbracht werden.

Bei der Grundstücksgröße von ca.1000 m² und dem Kompensationsfaktor 0,5 ergibt sich ein Flächenbedarf für den Ausgleich von 500 m².

Die vorgesehene Ausgleichsfläche muss sich im Besitz des Antragsstellers befinden oder die Kompensation muss durch eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch abgesichert sein.

V. UMSETZUNG

Die festgesetzten Maßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchgeführt werden.