
Begründung Grünordnungsplan zum
Bebauungsplan Nr. 40 mit integr. Grünordnungsplan
„Erweiterung Gewerbegebiet Am Galgenbuck“
Gemeinde Großhabersdorf

F E R T I G U N G mit Ergänzungen zu Punkt 3.6.1. im Rahmen der 1. Änderung,
Stand 13.02.2025

Auftraggeber: **Gemeinde Großhabersdorf**
Nürnberger Straße 12
90613 Großhabersdorf
vertreten durch 1. Bürgermeister Herr Zehmeister

Auftragnehmer: Arbeitsgemeinschaft Stadt & Land,
Wilhelmstraße 30, 91413 Neustadt/ Aisch

Stand der Planung: 30.03.2023

Bearbeiter/in: Dipl. Ing. (FH) Sonja Goß
Ergänzung Dez. 2022: Herbert Studtrucker



.....
Herr Thomas Zehmeister
1. Bürgermeister



.....
Dipl. Ing. Herbert Studtrucker
Landschaftsarchitekt

1 Rechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)).

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz), sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens sind gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil des Bauleitplanes der Begründung beigefügt.

Inhaltliche Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen nach § 9 BauGB.

2 Planerische Vorgaben

Siehe Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplanes (AG STADT & LAND V. 28. MAI 2020).

3 Regelverfahren der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Eine Beschreibung und Bewertung des Planvorhabens mit den zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält der Umweltbericht (AG STADT & LAND 28. MAI 2020).

Im Folgenden wird die Bewertung sowie die Berechnung des zu leistenden Ausgleiches, in Anlehnung an den Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft` (BAYER. STAATSMINISTERIUM F. LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003) vorgenommen.

3.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

3.1.1 Südliche Teilfläche

Bestandserfassung südliche Teilfläche	Fläche	Bewertung	
		Kategorie	Wert
Teilversiegelte Fläche (Weg)	484m ²	Kategorie I	Unterer Wert
Ackerfläche, landwirtschaftliche Nutzfläche	13.717m ²	Kategorie I	Oberer Wert
Grünweg, unversiegelt	814m ²	Kategorie I	Oberer Wert
Intensiv genutztes Grünland, mäßig artenreich	12.181m ²	Kategorie II	Unterer Wert
Ruderalfläche > 5 Jahre 60+57=	117m ²	Kategorie II	Unterer Wert
Ruderalfläche > 5 Jahre, degradiert	60m ²	Kategorie II	Oberer Wert
Strukturarmer Graben und Versickerungsmulde	69m ²	Kategorie II	Unterer Wert
Strukturreicher Graben und Versickerungsmulde 183+403=	586m ²	Kategorie II	Oberer Wert
Gesamtfläche	28.028m²		

Matrix nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft",
Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage 2003

3.1.2 Nördliche Teilfläche

Bestandserfassung nördliche Teilfläche	Fläche	Bewertung	
		Kategorie	Wert
Teilversiegelte Fläche (Weg)	822m ²	Kategorie I	Unterer Wert
Grünweg, unversiegelt 71+84=	155m ²	Kategorie I	Oberer Wert
Ruderalfläche < 5 Jahre, Lagerplatz Grünschnitt	418m ²	Kategorie I	Oberer Wert
Ruderalfläche > 5 Jahre 1.332+368=	1.700m ²	Kategorie II	Unterer Wert
Degradierte, stark beeinträchtigte Magerstandorte 92+239+342=	673m ²	Kategorie II	Unterer Wert
Intensivrasen, Sportfläche	8.526m ²	Kategorie I	Oberer Wert
Feldgehölz, Hecken 166+797+347==	1.310m ²	Kategorie II	Oberer Wert
Asphalt, Pflasterfläche vollversiegelt	16m ²	- - -	- - -
Gesamtfläche	13.620m²		

Die Bestandserfassung und Bewertung fand auf zwei Ebenen statt. Zum einen wurden mit einer Kartierung nach dem Bayr. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ die Arten und Lebensräume ermittelt und zum anderen wurde dem Vorkommen von geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und dem Art.1 der Vogelschutzrichtlinie Rechnung getragen. Hierfür wurde für die nördliche Teilfläche das Büro Cordes aus Nürnberg mit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (CORDES 3/2019) beauftragt, die im Jahr 2021 für den Teil Nord ergänzt wurde.

Nachgewiesen werden oder potentiell im Planungsgebiet dort vorkommend konnten 21 Vogelarten. Durch die Planung gehen zwei bis drei Brutreviere der Feldlerche verloren. Eine Betroffenheit von gebüsch- und höhlenbrütende Vogelarten ist nur im Bereich der beiden vorhandenen Linden zu erwarten, sollten diese entfernt oder Schnittmaßnahmen innerhalb der Vogelschutzzeit durchgeführt werden.

Nach Anhang IV der FFH- Richtlinie geschützte Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen.

Das Plangebiet wird von Fledermäusen als Nahrungshabitat genutzt, Wochenstuben oder Sommerquartiere wurden auf der Fläche nicht vorgefunden. Eine Konfliktvermeidende Maßnahme ist durchzuführen (s. Punkt 3.3). Ein Störungs- und Schädigungsverbot ist nicht erfüllt.

Weitere prüfungsrelevante Säugetierarten fehlen ebenfalls bzw. finden auf der Fläche keine geeigneten Habitatstrukturen. Dies gilt auch für die Tiergruppe der Insekten (Libellen, Tagfalter, Käfer).

Bei den Ortsbegehungen zur Erfassung von Aktivitätsnachweisen wurden keine Zauneidechsen beobachtet. Habitate der zu prüfenden Amphibienarten sind aufgrund der fehlenden Lebensraumausstattung nicht zu erwarten.

Als Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind daher CEF-Maßnahmen für die Feldlerche und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen der Fledermäuse und der Vögel erforderlich, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG zu verhindern (CORDES 3/2019, SEITE 16).

3.2 Einstufung der Eingriffsschwere

Geltungsbereich auf Fl.nr. 955, 956, 960/15, 960/20, 961 Gmkg. Großhabersdorf		
Wertigkeit der Fläche für Natur und Landschaft Südliche Teilfläche	Einstufung der Eingriffsschwere	
	Typ A – hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere	Typ B – niedriger- mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ < 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I, unterer Wert Gebiet geringer Bedeutung teilversiegelte Fläche (Weg) 484m ²	Kompensationsfaktor 0,3 484* 0,3= <u>145,2m²</u>	- - -
Kategorie I, oberer Wert Gebiete geringer Bedeutung intensiv Ackerfläche 2.040+9.835=11.875m ²	Kompensationsfaktor 0,5 11.875* 0,5= <u>5.937,5m²</u>	- - -
Kategorie II, unterer Wert	Kompensationsfaktor 0,8	

Intensiv genutztes Grünland, mäßig artenreich 10.797m ²	10.797* 0,8= <u>8.637,6m²</u>	
Kategorie II, oberer Wert Strukturreicher Graben und Versickerungsmulde 348m ²	Kompensationsfaktor 0,8 348* 0,8= <u>278,4m²</u>	- - -
Kategorie I, oberer Wert Grünweg, unversiegelt 530m ²	Kompensationsfaktor 0,5 530* 0,5= <u>265m²</u>	- - -
Gebiete ohne Eingriff		
Kategorie I, oberer Wert Gebiete geringer Bedeutung intensiv Ackerfläche <u>1.476m²</u>	Teilflächen wird zur Ausgleichsfläche und ist vom Eingriff ausgenommen.	
Kategorie II, unterer Wert Ruderalfläche, Brachfläche, degradiert > 5 Jahre 60+60+57= <u>177m²</u> Intensiv genutztes Grünland, mäßig artenreich 1.036m ² +290m ² = <u>1.326m²</u>	Flächen liegen künftig im gesicherten Grünflächenbereich	- - -
Kategorie I, oberer Wert Grünweg, unversiegelt <u>284m²</u>	Flächen liegen künftig im gesicherten Grünflächenbereich	
Kategorie II, oberer Wert Strukturreicher Graben und Versickerungsmulde 55m ² +183m ² = <u>238m²</u>	Fläche liegt künftig im gesicherten Grünflächenbereich und am Rand des Geltungsbereiches.	- - -
Ausgleichsbedarf gesamt	15.263,7m²	- - -
	Gerundet 15.264m²	

Matrix nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft",
Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage 2003

Geltungsbereich auf Fl.nr. 713/4, 716/2, 716/3, 727/4, 960/29 Gmkg. Großhabersdorf		
Wertigkeit der Fläche für Natur und Landschaft Nördliche Teilfläche	Einstufung der Eingriffsschwere	
	Typ A – hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere	Typ B – niedriger- mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ < 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I, unterer Wert Gebiet geringer Bedeutung teilversiegelte Fläche (Weg) 822m ²	Kompensationsfaktor 0,3 822* 0,3= <u>246,6m²</u>	- - -

Kategorie I, oberer Wert Intensivrasen, Sportfläche 8.526m ²	Kompensationsfaktor 0,5 8.526* 0,5= <u>4.263m²</u>	
Kategorie II, unterer Wert Ruderalfläche, Brachfläche, degradiert > 5 Jahre; 368m ²	Kompensationsfaktor 0,8 368* 0,8= <u>294,4m²</u>	- - -
Kategorie II, unterer Wert Degradierete, stark beeinträchtigte Magerstandorte 92+239+342=673m ²	Kompensationsfaktor 0,8 673* 0,8= <u>538,4m²</u>	
Kategorie II, oberer Wert Feldgehölz, Hecken 166m ²	Kompensationsfaktor 1,0 166* 1,0= <u>166m²</u>	- - -
Kategorie I, oberer Wert Grünweg, unversiegelt 71m ²	Kompensationsfaktor 0,5 71* 0,5= <u>35,5m²</u>	- - -
Gebiete ohne Eingriff		
Ohne Kategorie Vollversiegelte Fläche <u>16m²</u>		
Kategorie I, oberer Wert Gebiete geringer Bedeutung Brachfläche < 5 Jahre, Lagerplatz <u>418m²</u>	Teilfläche wird zur Ausgleichsfläche und ist vom Eingriff ausgenommen.	
Kategorie II, unterer Wert Ruderalfläche, Brachfläche, > 5 Jahre <u>1.332m²</u>	Flächen liegen künftig im gesicherten Grünflächenbereich	- - -
Kategorie I, oberer Wert Grünweg, unversiegelt <u>84m²</u>	Flächen liegen künftig im gesicherten Grünflächenbereich	
Kategorie II, oberer Wert Feldgehölz, Hecken 797+347= <u>1.144m²</u>	Fläche liegt künftig im gesicherten Grünflächenbereich.	- - -
Ausgleichsbedarf gesamt	5.543,9m²	- - -
	Gerundet 5.544m²	

Durch die Bebauung der südlichen Teilfläche des Bebauungsplanes gehen Bruthabitate von Bodenbrütern (2 Reviere der Feldlerche) verloren. Zur Sicherstellung der kontinuierlichen Funktionalität des Lebensraumes, sind daher Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF- Maßnahme“) erforderlich.

Die Ergebnisse werden unter Punkt 3.3 und 4.1.2 dieser Begründung zitiert und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.3 Eingriffsvermeidung

Eine vollständige Vermeidung des Eingriffes kann planungsbedingt nicht stattfinden. Die Gewerbeflächen sind Teil der städtebaulichen Entwicklung und werden in der

vorgelegten Form und Bauweise realisiert. In Teilen können die Beeinträchtigungen des Eingriffs vermieden bzw. minimiert werden.

Schutzgut Boden, Wasser, Landschaftsbild / Erholung und Mensch / Erholung

- Durchführung von planinternen Ausgleichsmaßnahmen (lockere Gehölzpflanzungen auf extensiv genutzten Wiesen) d.h. im Vergleich zur Bestandssituation (Acker) kommt es in diesem Bereich zu keinem Eingriff im naturschutzfachlichen Sinn.

Schutzgut Arten und Biotope

- Vermeidungsmaßnahme V1: Einhaltung der Schutzzeiten für Brutvögel von März bis Ende September (1.3. bis 30.9.). Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit der Vogelarten durchzuführen.

3.4 Eingriffsverminderung

Schutzgut Boden und Wasser

- Verwendung sickerfähiger Beläge auf untergeordneten Flächen
- Oberflächenwasserrückhalt auf Privatgrundstücken mittels Zisternen bzw. Versickerungsmulden und Versickerung und Rückhalt im öffentlichen Entwässerungsgraben und Regenrückhaltebecken.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung, Mensch / Erholung

- geplante Maßnahmen zur Eingrünung (= planinterne Ausgleichsflächen) reduzieren die Fernwirksamkeit der Gebäude und verbessern die Einbindung ins Landschaftsbild

Schutzgut Arten / Lebensräume

- geplante Maßnahmen zur Eingrünung (= planinterne Ausgleichsflächen) erhöhen die Strukturvielfalt und schaffen neue bzw. zusätzliche Habitatstrukturen für Vögel, Kleinsäuger, Insekten und Reptilien

3.5 Begründung der Kompensationsfaktoren

Kategorie I oben, Komp.f. möglich 0,3- 0,6; gewählt: 0,3 teilversiegelte Fläche

Der unterste Wert von 0,3 ist durch die bereits bestehende Beeinträchtigung und dem geringen naturschutzfachlichen Wert gerechtfertigt.

Kategorie I oben, Komp.f. möglich 0,3- 0,6; gewählt: 0,5 intensive Ackerfläche, Grünweg und Intensivrasen, Sportfläche

Innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Acker- und Nutzflächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit hoher Grundflächenzahl führt zu einem weitgehenden Verlust sämtlicher Bodenfunktionen des Schutzgutes Boden. In der

Folge kommt es auch zu Veränderung im Oberflächenwasserabfluss bzw. der Grundwasserneubildung, die das Schutzgut Wasser erheblich beeinträchtigen. Der Verlust an Brut- und Nahrungshabitat der Feldlerche wird über die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert und führt daher an dieser Stelle nicht zu einem höheren Kompensationsfaktor.

Kategorie II unten, Komp.f. möglich 0,8- 1,0; gewählt: 0,8

Intensiv genutztes Grünland, mäßig artenreich; Ruderalfläche, Brachfläche, degradiert > 5 Jahre; degradierte, stark beeinträchtigte Magerstandorte

Aufgrund der mäßig bzw. degradierten Artenausstattung wird der unterste Faktor 0,8 gewählt.

Kategorie II oben, Komp.f. möglich 0,8- 1,0; gewählt: 0,8

Strukturreicher Graben und Versickerungsmulde

Der unterste Faktor von 0,8 wird gewählt, weil kein Totalverlust eintritt. In Teilen entsteht der Graben an anderer Stelle neu.

Kategorie II oben, Komp.f. möglich 0,8- 1,0; gewählt: 1,0

Feldgehölz, Hecken

Der Totalverlust des kleinen Heckenbestandes rechtfertigt den 1:1 Ausgleich.

3.6 Ausgleichsbilanzierung

3.6.1 Ausgleichsbilanzierung gemäß Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Im Rahmen des B-Planes werden Ausgleichsmaßnahmen gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung im Umfang von 20.808m² (5.544m²+ 15.264m²) festgesetzt. Eine Kompensation des zu erwartenden Eingriffes innerhalb des Plangebietes ist aufgrund des baulichen Entwurfes nur in einer Fläche von 2.611m² (AE 4) in der nördlichen Teilfläche und von 1027 m² (AE 3) in der südlichen Teilfläche möglich. Daher werden zusätzlich zwei planexterne Teilkompensationsflächen an drei weiteren Standorten notwendig:

AE 1 - Fl.nr. 1033 Gemeinde Großhabersdorf, Gemarkung Großhabersdorf.

AE 2 - Fl.nr. 2150 Gemeinde Großhabersdorf, Gemarkung Unterschlaubersbach

1. AE 3 - Südliche Teilfläche- Innerhalb der Baugrundstücke auf dem Baufeld mit Fl.nr. 961				
Kompensation	Vegetationstyp	Fläche in m ²	Kategorie	Aufwertungsfaktor
Ausgangszustand	Intensive Ackerfläche	<u>1.027m²</u>	I oben	
Ziel 1	Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaft.	<u>1.027m²</u>	III unten	<u>1,0</u>
2. AE 4 - Nördliche Teilfläche- Innerhalb der Baugrundstücke auf dem Baufeld mit Fl.nr. 716/2,716/3,727/4				
Ausgangszustand	Ruderalfläche, Brachfläche, > 5 Jahre <u>1.332m²</u>	<u>1.332m²</u>	II unten	
	Degradierte, stark beeinträchtigte Magerstandorte	<u>82m²</u>	II unten	
	Ruderalfläche Lagerplatz	<u>418m²</u>	I oben	<u>1,0</u>
Ziel 2	Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaft.	<u>1.332+82+418=1832_m²</u>	III unten	
Gesamtaufwertung		<u>1.832m²</u>		
Ausgangszustand	Degradierte, stark beeinträchtigte Magerstandorte	<u>174-82=92m²</u>	II unten	
	Intensivrasen, Sportfläche	<u>466m²</u>	I oben	
Ziel 3	Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaft.	<u>92+466=588m²</u>	III unten	1,0
Gesamtaufwertung		<u>588m²</u>		
Gesamtaufwertung aus Ziel 1 bis 3		1.027+1832+588 = 3447m²		

3. Außerhalb des südlichen und nördlichen Baufeldes				
Kompensation	Vegetationstyp	Fläche in m ²	Kategorie	Aufwertungsfaktor
Ausgleichsfläche AE 1				
Außerhalb des Gewerbegebietes auf Gemarkung Großhabersdorf mit Fl.nr. 1033				
Grundstücksgröße gesamt 13.087m² davon nutzbar 11.380m²				
Ausgangszustand (Nur Teilfläche möglich)	Intensivgrünland, mäßig artenreich	11.380m ²	II unten	- - -
Ziel	Seggen- oder binsenreiche Nasswiese	11.380m ²	III unten	1,0

Gesamtaufwertung	11.380m²	
------------------	----------------------------	--

Ausgleichsfläche AE 2				
Außerhalb des Gewerbegebietes auf Gemarkung Unterschlaubach mit Fl.nr. 2150				
Grundstückgröße gesamt 7.091m² davon wird real benötigt 4.004,80m²				
Ausgangszustand	Brachfläche < 5 Jahre	4.005m ²	I oben	- - -
Ziel	Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften 70% der Fläche	4.004,8m ² *70/100= 2.803,36m ²	III unten	
	Wärmeliebende Säume und Magerrasenstrukturen 30% der Fläche	4.004,8m ² *30/100= 1.201,44m ²	III unten	
Gesamtaufwertung		4.005//m²*		1,0
Ausgleichsbilanz	Ausgleichsbedarf (A) gem. Punkt 3.2	Maßnahmen (M)		Differenz aus A-M
Gesamt	20.808m² (5.544m²+ 15.264m²)	3.447m ² + 11.380m ² + 4.005m ² = 18.832m²		-1.976qm
Die Differenz von 1976 qm AE-Bedarf wird der CEF-Maßnahme 1 zugeordnet (Doppelfunktion)				

Ergänzende Angaben aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes, Planstand 13.02.2025:

Nördlicher Geltungsbereich:

Im Rahmend der 1. Änderung des BPL Nr. 40 wird eine Teilfläche aus Fl.-Nr. 717 in einer Größe von rund 200 m² in den Geltungsbereich des BPL 40 übernommen und die Festsetzung „Eingrünung“ verdrängt.

Südlicher Geltungsbereich:

Im Rahmen der 1. Änderung des BPL Nr. 40 wird die Fl.-Nr. 960/25 in einer Größe von rund 2825 m² in den Geltungsbereich des BPL 40 übernommen und die randliche Festsetzung „Eingrünung“ verdrängt.

Gesamtbilanz im Rahmen der 1. Änderung:

Die nach Südwesten orientierte 10 m breite Randeingrünung, die gleichzeitig auch als ökologische Ausgleichsfläche AE3 festgesetzt ist, wird um zwei Flächen erweitert (TF 1 neu 83 m² und 601 m², gesamt 684 m²). Zusätzlich wird der Grünzug innerhalb des BPL 40, Teil Süd um 3 m, entspricht rund 121 m², in das Grundstück Fl.-Nr. 960/18 hinein verbreitert (TF3 neu), um den Verlust an Randeingrünung auszugleichen.

Es werden also innerhalb des Südteils des Bebauungsplans 40 rund 805 m² Grünflächen (684 m² + 121 m²) neu geschaffen.

Das ergibt einen kleinen Überschuss an Grünfläche von 5 m², der darüber hinaus positiv zu bewerten ist, da die Teilflächen TF1 und TF2 neu zur ökologischen Ausgleichsfläche aufgewertet werden und nicht „nur“ Ortsrandeingrünung darstellen. Die Wertigkeit dieser Fläche nimmt dadurch zu, so dass auch ein qualitativer Überschuss vorhanden ist.

3.6.2 Ausgleichsbedarf Artenschutz gemäß §44 BNatSchG zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Kompensation	Vegetationstyp	Ausgleichsfläche (m ²)	Kategorie	Aufwertungsfaktor
CEF- Maßnahme 1: Fl.nr. 525 Gemarkung Großhabersdorf				
Ausgangszustand	Ackerfläche (Liste 1a gem. Leitfaden)	1 ha	I, oben	
Ziel	Entwicklung einer dauerhaften Ackerbrache (50%) und einer Blühfläche (50%)		II oben	1,0
	Die Maßnahmengestaltung zielt auf eine multifunktionale Nutzung der Ausgleichsfläche. Sie soll zugleich auch den Anforderungen der Schutzgüter Boden und Wasser dienen.			
Ausgleichsbilanz	Ausgleichsbedarf (A)	Maßnahmen (M)		
Gesamt	2 x 0,5 ha	1 ha		

Die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität selbst werden unter Punkt 4.1.4 aufgeführt.

4 Konzept und Maßnahmen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung

4.1.1 Südliche Teilfläche - Maßnahmen im Einzelnen

Teilfläche A (Ausgleichsfläche AE 3)

Entlang des neu herzurichtenden Entwässerungsgrabens entwickelt sich auf einer Breite von durchschnittlich 10,0m ein grüner Ortsrand. Damit werden künftige Gebäude besser in die Landschaft eingebunden. Durch eine Initiaalpflanzung aus standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern wird eine dauerhafte Randbepflanzung geschaffen. Die dazwischenliegenden Flächen sollen sich durch Selbstaussaat und regelmäßiger einmaliger Pflege pro Jahr sukzessiv und eigenständig mit dem Entwicklungsziel Ruderalfläche entwickeln. In die Zwischenflächen sind zur Verbesserung des Lebensraumes von Reptilien Bruchsteine als Lesesteinhaufen auf ca. 5m² Fläche einzubringen.

Der Graben selbst ist als natürlich geformte Mulde auszubilden. Ein technischer Ausbau ist nicht vorgesehen. Der unmittelbare Grabenbereich etwa 1,5m Breite ist von Gehölzaufwuchs freizuhalten.

Teilfläche B

Die Fläche bildet die Randeingrünung nach Osten aus und grenzt unmittelbar an den bestehenden Entwässerungsgraben, der außerhalb des Plangebietes liegt an. Auf einer unterschiedlichen Breite von 5,0 bis 7,5m entwickelt sich ein gehölzbestandener Streifen dessen Bedeutung mehr im Bereich des Arten- und Biotopbereiches liegt. Eine Einbindung in die Landschaft ist wegen des nahen Waldes nicht gefordert. Durch eine Initiaalpflanzung aus standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern wird eine dauerhafte Bepflanzung geschaffen. Die dazwischenliegenden Flächen sollen sich durch Selbstaussaat und regelmäßiger einmaliger Pflege pro Jahr sukzessiv und eigenständig mit dem Entwicklungsziel Ruderalfläche entwickeln. In die Zwischenflächen sind zur Verbesserung des Lebensraumes von Reptilien Bruchsteine als Lesesteinhaufen auf ca. 5m² Fläche einzubringen.

Private Grundstücke und deren Außenanlagen

Die Regelung der überbaubaren Flächen erfolgt über die städtebaulichen Festsetzungen. Die Begrünung der nicht bebauten Bereiche erfolgt in der Regel im Zuge der Bebauung. Aufgrund wachsenden Umweltbewusstseins baut das Konzept darauf, dass die Außenanlagen entsprechend begrünt und gestaltet werden. Um eine ausreichende Begrünung sicherzustellen, ist pro Grundstücksfläche ein Hochstamm zu pflanzen.

Auf den untergeordneten Flächen (z.B. Stellplätze) sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Flachdächer von untergeordneten Gebäuden (Carports, Garagen) sind zu begrünen. Der Oberflächenwasserrückhalt mittels Zisternen bzw. Versickerungsmulden und die Versickerung und der Rückhalt im öffentlichen Entwässerungsgraben und Regenrückhaltebecken ist durchzuführen.

4.1.2 Nördliche Teilfläche - Maßnahmen im Einzelnen

Teilfläche C und F

Die am nördlichen Ende des Plangebietes wild aufgewachsenen Gehölze, vorwiegend Schlehe, bleiben erhalten und sollen sich künftig zu einem stabilen Heckenbestand frei entwickeln. An den Rändern werden Neupflanzungen von Sträuchern angeordnet, um die Artenvielfalt zu erhöhen. Entwicklungsziel ist eine ältere Gebüsch- und Heckenlandschaft.

Teilfläche D (Ausgleichsfläche AE 4)

Die derzeit sehr unterschiedlich strukturierte, mit Rasenschnittgut angesammelte ruderalisierte Fläche wird Teil der Ausgleichsmaßnahmen. Dazu sind die mit organischen Abfällen belasteten Lagerflächen zu räumen; die Ansammlung von Steinquadern kann hingegen verbleiben. Die Fläche wird mit Strauch- und Einzelbaumpflanzungen ergänzt um eine Artenvielfalt und mittelfristig als Entwicklungsziel einen älteren Gebüsch- und Heckenbestand zu erhalten.

Die zwischen den Anpflanzungen liegenden Bereiche sollen sich durch Selbstaussaat und regelmäßiger einmaliger Pflege pro Jahr sukzessiv entfalten. Sie werden durch die Fortentwicklung der Hecken und Sträucher im Laufe der Zeit immer kleiner. Beabsichtigt ist, eine weitgehend eigenständige Entwicklung und Reduzierung des Pflegeaufwandes.

Teilfläche E

Die bereits bestehende Randeingrünung aus Einzelgehölzen und ruderalem Aufwuchs bleibt erhalten und wird weiter entwickelt. Dafür wird ihr mehr Entwicklungsraum zugeordnet. Ziel ist, eine mit Bäumen bestandene Hecken und ruderalen also strauchfreien, Elementen zu erhalten. Eine weitere Anpflanzung findet nicht statt. Von selbst aufkommende Gehölze sind erwünscht. Allerdings ist ein Anteil von etwa 20% gehölzfrei zu halten. Diese Flächen sind einer regelmäßigen, einmaligen Pflege pro Jahr zu unterziehen.

Teilfläche G

Die Fläche wird mit Strauch- und Einzelbaumpflanzungen hergerichtet um eine Artenvielfalt und mittelfristig als Entwicklungsziel einen älteren Gebüsch- und Heckenbestand zu erhalten.

Die zwischen den Anpflanzungen liegenden Bereiche sollen sich durch Selbstaussaat und regelmäßiger einmaliger Pflege pro Jahr sukzessiv entfalten. Sie werden durch die Fortentwicklung der Hecken und Sträucher im Laufe der Zeit immer kleiner. Beabsichtigt ist, eine weitgehend eigenständige Entwicklung und Reduzierung des Pflegeaufwandes.

Weitere öffentliche Grundstücke

Zur Kreisstraße hin entlang der Parkplätze erfolgt die Anpflanzung von großkronigen und standortgerechten Bäumen. Die Bäume dort erfüllen vor allem die Funktion der landschaftlichen Einbindung und der Beschattung. Die Unterpflanzung - im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen bezeichnet - orientiert sich an dem derzeitigen Bestand (degradierter Magerstandort, Seite 2). Mit einer an die standörtlich sandigen

und damit nährstoffarmen Verhältnisse angepassten Ansaat wird eine Vegetation initiiert, die pflegeextensiv und trotz der Lage an Verkehrswegen eine gewisse naturschutzfachliche Bedeutung haben kann. Die Pflege dieser Flächen orientiert sich an der Art der Vegetation und findet extensiv statt. Ein maximal dreimaliges Mähen ist ausreichend.

Grundstück innerhalb der Baugrenzen und deren Außenanlagen

Die Regelung der überbaubaren Flächen erfolgt über die städtebaulichen Festsetzungen. Die Begrünung der nicht bebauten Bereiche erfolgt in der Regel im Zuge der Bebauung. Aufgrund wachsenden Umweltbewusstseins baut das Konzept darauf, dass die Außenanlagen entsprechend begrünt und gestaltet werden. Um eine ausreichende Begrünung sicherzustellen, ist pro Grundstücksfläche ein Hochstamm zu pflanzen. Auf den untergeordneten Flächen (z.B. Stellplätze) sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Flachdächer von untergeordneten Gebäuden (Carports, Garagen) sind zu begrünen. Der Oberflächenwasserrückhalt mittels Zisternen bzw. Versickerungsmulden und der Rückhalt und Versickerung in einem Regenrückhaltebecken ist durchzuführen.

4.1.3 Ausgleichsflächen extern- Maßnahmen im Einzelnen

Flurnummer 1033 - Gemarkung Großhabersdorf (Ausgleichsfläche AE 1)

Gelegen im Oberen Bibertgrund innerhalb des FFH- Gebietes und umgeben von bereits wertvollen mageren Feucht- und Nasswiesen entsteht auf diesem Grundstück ein weiterer artenreicher Baustein. Die Gemeinde Großhabersdorf ist Eigentümer. Die Wiese wird künftig extensiv gepflegt und genutzt und bleibt ohne zusätzliche Düngung. Die grundwassergesättigten Böden, die Nähe zum Egelsbach und die bei Starkregen rasch überfluteten Wiesen beeinflussen positiv den Wandel hin zu einer deutlichen Verbesserung der feuchtebezogenen Artenvielfalt. Ebenso der zweimalige Mährythmus im Jahr. Die Erstmahd wird Ende Juni/ Anfang Juli stattfinden, der zweite Schnitt je nach Zugänglichkeit im Laufe des Septembers.

Ökologisch können von 13.087m² 11.380m² aufgewertet werden. Ein kleiner Teil mit 1.707m² ist bereits eine ausgewiesene Biotopfläche und kann deshalb nicht weiter verbessert werden. Es wird eine Aufwertung mit dem Faktor 1,0 vorgenommen. Gemäß Leitfaden ist bei dem beabsichtigten Entwicklungsziel einer seggen- oder binsenreichen Nasswiese eine Aufwertung von Kategorie II unten auf III unten zu realisieren.

Flurnummer 2150- Gemarkung Unterschlaubach (Ausgleichsfläche AE 2)

Die Fläche liegt nordwestlich von Großhabersdorf in der Gemarkung Unterschlaubach innerhalb der kürzlich vorgenommen Flurneuerung. Die Gemeinde Großhabersdorf ist Eigentümer. Die in den letzten Jahren abgeschlossene Flurneuerung in der Teilnehmergeinschaft Unterschlaubach ermöglichte ein in Ost- West- Richtung verlaufendes etwa 10m breites Grundstück am Rande zusammengelegter Ackerflächen. Es entstand innerhalb der letzten zwei Jahre eine Ruderalfläche mit überwiegend stickstoffzeigender Vegetation. Die bislang sich selbst ruderalisierende Fläche wird in einer Teilfläche zu einem Heckengehölz umgewandelt. An den Heckenrändern

zur Ackerfläche und zum geschotterten Weg hin entstehen Saumstrukturen, die sich gemäß dem Standort selbst einstellen sollen. Pflegerische Eingriffe zur Entfernung nicht gewünschter nitrophiler Pflanzenarten sind in den ersten Jahren erforderlich.

Es werden von der Gesamtfläche mit 7.091m² 4.005m² benötigt. Die Fläche A 2 wird mit dem Faktor 1,0 von Kategorie I oben auf III unten aufgewertet. Das Entwicklungsziel ist die Herstellung von älteren Gebüsch- und Heckenlandschaften (70% der Fläche) mit wärmeliebenden Säumen und Magerrasenstrukturen (30% der Fläche).

4.1.4 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Das Ausgleichskonzept setzt auf einen multifunktionalen Ansatz. Zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange, wird eine Mehrfachnutzung der Ausgleichsfläche angestrebt, d.h. die erforderliche Artenschutzmaßnahme dient zugleich dem Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten / Lebensräume, Boden und Wasser.

Die erforderlichen CEF- Maßnahmen für Bodenbrüter (verlorengelassene Lerchenlebensräume), die aufgrund der Ansprüche der Arten nur in offenen Agrarfluren ohne hohe Strukturen durchgeführt werden können, werden auf Fl.nr. 525 Gemeinde Großhabersdorf Gemarkung Großhabersdorf durchgeführt. Sie stellen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) dar und müssen vor Eintreten des Eingriffes (= Baufeldfreimachung) funktionsfähig sein.

Um die kontinuierliche ökologische Funktionalität der Bruthabitate der Feldlerchen zu sichern, sind folgende Maßnahmen durchzuführen.

CEF- Maßnahme 1:

Für den Verlust von zwei Brutrevieren der Feldlerche sind pro Revier 0,5 ha Blühfläche oder Ackerbrache anzulegen.

- Vorbereitung der Fläche durch Pflügen/Grubbern/Eggen (je nach Vorkultur) bis zum 15. März
- Ansaat einer mehrjährigen Blühmischung Regionalsaatgut aus niederwüchsigen, standorttypischen Ackerwildkräutern (gebietsheimisches Saatgut Region 12 Fränkisches Hügelland z.B. Mischung „Blühende Landschaft“ von Rieger & Hofmann)
- Umbruch der Fläche alle drei bis fünf Jahre
- Dauer der Maßnahmen mind. 25 Jahre

5. Bildanhang

Südliche Teilfläche Aufnahmen vom August 2018



Blick in Richtung Nordwest: In der Bildmitte quert der Entwässerungsgraben.



Blick in Richtung Nord: Südlicher Rand des bestehenden Gewerbegebietes; in der Bildmitte verläuft der landwirtschaftliche Grünweg, rechts davon sind die Randbereiche des Magergrünlandes zu erkennen.



Detail des Magergrünlandes mit Knautia arvensis, Trifolium repens und Ranunculus acris



Entwässerungsmulde mit geringem Seggenbestand (degradierte Feuchtfläche)

Nördliche Teilfläche Aufnahmen vom Dezember 2019



Blick in Richtung Nord: Kernfläche des Gewerbegebietes



Blick in Richtung Nord: Westlicher Rand des künftigen Gewerbegebietes; in der Bildmitte verläuft der Schotterweg, der die Grundstücke im Norden erschließt.



Bestehende Hecken an der Nordgrenze



Rasenschnittgut im Bereich nördlich des Sportplatzes