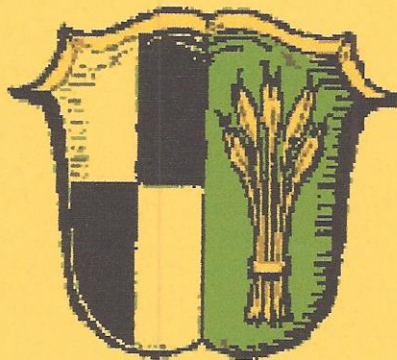


GEMEINDE GROßHABERSDORF, LANDKREIS FÜRTH

**GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN
NR. 25 "FERNABRÜNSTER STRAßE "**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG



LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.Ing (FH)

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549

91154 Roth
Fax. 09171/87560

www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de

Inhaltsverzeichnis

Planungsrechtliche Festsetzungen	2
§ 6.1 Einfriedungen	2
§ 6.2 Flächenbefestigungen	2
§ 6.3 Wertstoffsammlung, Abfallentsorgung	2
§ 6.4 Private Grünflächen	2
§ 6.5 Fläche mit Maßnahmen zur Regelung des Wasserhaushalts	2
§ 6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB.....	3
§ 6.7 Pflanzgebote gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB - Erhaltung	5
§ 6.8 Pflanzgebote gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB.....	5
Abs. 1 Baumpflanzungen mit Standortbindung (Pflanzgebot A).....	5
Abs. 2 Baumpflanzung mit Standortbindung im Bereich der Ausgleichsfläche (Pflanzgebot B)	5
Abs. 3 Baumpflanzung ohne Standortbindung (Pflanzgebot C)	6
Abs. 4 Unterpflanzung der Baumstandorte (Pflanzgebot D)	6
Abs. 5 Fassadenbegrünung (Pflanzgebot E)	6
Abs. 6 Dachbegrünung (Pflanzgebot F).....	7
§ 6.9 Oberbodenschutz	7
§ 6.10 Umsetzung	7
Begründung.....	8
Lage des Planungsgebietes	8
Planungsabsicht.....	8
Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	9
Regionalplan	9
Flächennutzungs- und Landschaftsplan	10
Sonstige Planungsvorgaben.....	10
Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft.....	10
Arten und Lebensgemeinschaften.....	11
Geologie und Boden.....	11
Wasserhaushalt	12
Luft / Lokalklima	12
Landschaftsbild und Erholung	12
Auswirkungen des Bebauungsplans auf Natur und Landschaft.....	13
Arten und Lebensräume	13
Flächenverluste durch Bodenversiegelung	13
Erholung und Landschaftsbild	13
Lokalklima, Wasserhaushalt.....	13
Bilanzierung des Eingriffs	14
Bestandskategorien.....	14
Eingriffstyp	15
Bilanzierung	15
Maßnahmen der Grünordnung	16
Bepflanzung / Erhaltung von Gehölzen und Vegetationsbeständen	16
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	17
Verbesserung des Wasserhaushalts	17
Aufstellungsvermerk:.....	18

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§6 Grünordnung

§ 6.1 EINFRIEDUNGEN

1. Zur freien Landschaft und den Nachbargrundstücken sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig.
2. Die Errichtung von Mauerwerk, Beton- oder sonstigen Abgrenzungen der Grundstücke im Sockelbereich ist unzulässig. Der freie Durchgang für Kleintiere muß gewährleistet bleiben. Durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig. Zäune müssen einen ausreichenden Abstand zur Geländeoberkante aufweisen oder in Abständen von höchstens 10 m mit Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere versehen werden.
3. Zulässige Einfriedungen sind Maschendrahtzäune, Holzlattenzäune und Stabgitterzäune.

§ 6.2 FLÄCHENBEFESTIGUNGEN

Sofern nicht aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Bodenversiegelung zwingend erforderlich ist, müssen Lagerflächen und Kraftfahrzeugstellplätze mit teildurchlässigen Belägen (Rasenfugenpflaster, Großfugiges Pflaster, durchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen, o.ä.) befestigt werden.

§ 6.3 WERTSTOFFSAMMLUNG, ABFALLENTSORGUNG

Geeignete Einrichtungen für die Wertstoffsammlung und Abfallentsorgung sind im Rahmen der Genehmigungsplanung für Bauwerke entsprechend der spezifischen Erfordernisse nachzuweisen. Hierfür notwendig werdende bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten und dürfen vom öffentlichen Straßen- und Wegeraum nicht einsehbar sein.

§ 6.4 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Zur landschaftlichen Einbindung, zur Erhaltung von Vegetationsbeständen und zur Untergliederung des Sondergebietes sind nach §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB private Grünflächen festgesetzt, deren Lage und Abmessung sich nach den Eintragungen im Planblatt bemißt.

§ 6.5 FLÄCHE MIT MAßNAHMEN ZUR REGELUNG DES WASSERHAUSHALTS

Im Anschluß an die Grünfläche entlang des Radweges an der Ortsumgehungsstraße ist nach §9 Abs.1 Nr. 16 BauGB ein offener Graben zur Aufnahme unbelasteter Dach- und Oberflächenwässer mit einer Breite von durchschnittlich 2,5 m festgesetzt. Der Graben ist so an das Muldensystem innerhalb der Ausgleichsfläche anzuschließen, daß eine Absetzung und zeitlich verzögerte Ableitung von Abflußspitzen in den Neubach möglich ist.

Die genaue Dimensionierung des Grabens und ggf. die Ergänzung mit einer Rigole erfolgen nach Maßgabe der hydraulischen Erfordernisse im Rahmen der Tiefbauplanung.

§ 6.6 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS.1 NR. 20 BAUGB

Die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die nachfolgend festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen:

1. Umgestaltung und Entwicklung der 976 m² großen östlichen Teilfläche der Flur Nr. 7/10 Gemarkung Großhabersdorf:

Auf der bisher als intensives Grünland genutzten Fläche im Überschwemmungsbereich des Neubach bzw. der Biebert ist der Oberboden abzutragen, abzufahren und anderen Ortes zu verwenden.

Ferner sind auf der Fläche flache Mulden und Seigen anzulegen, wobei der Abtrag insgesamt dem Volumen der Auffüllung auf den westlichen Teilflächen des Geltungsbereiches entsprechen muß, damit der Retentionsraum unverändert erhalten bleibt.

Bei der Anlage der Mulden ist darauf zu achten, daß auch bei Niedrigwasserstand ein Anschluß an den Neubach besteht, damit Fische bei ablaufendem Hochwasser ggf. wieder in diesen zurückkehren können, und nicht in der austrocknenden Fläche zurückbleiben.

Die Rohbodenflächen sind über die natürliche Vegetationsentwicklung (Sukzession ohne Ansaat) zur Feuchtwiese und seggenreichen Hochstaudenflächen zu entwickeln.

Hierzu sind zunächst 2 Mahdzeitpunkte, jeweils nach dem 15.06. und nach dem 01.10. des Jahres, unter Abfuhr des Mähgutes vorzusehen. Zur späteren Unterhaltung sind eine einmalige Mahd der Grünlandbereiche nach dem 15.06. und eine Herbstmahd der Hochstaudenbereiche in den Mulden sowie im Uferbereich des Neubach in mehrjährigem Turnus ausreichend.

2. Umgestaltung und Entwicklung einer 1.273,2 m² großen Teilfläche auf der Flur Nr. 137 Gemarkung Großhabersdorf.

Auf der bisher ackerbaulich genutzten Fläche ist gemäß der Plandarstellung, angrenzend an ein nördlich bestehendes Feldgehölz und den östlich angrenzenden Wald, eine Waldmantelpflanzung mit Saum zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Diese Nutzung ist durch Grundbucheintrag dinglich zu sichern.

Der Krautsaum ist auf der Südseite mit einer Tiefe von 5,0 m zu entwickeln und durch abschnittsweise Herbstmahd alle 2 bis 4 Jahre zu erhalten. Das Mähgut ist abzufahren.

Der Waldmantel ist durch Vorpflanzung vor die vorhandenen Gehölzbestände anzulegen und durch bedarfsweise Entnahme von Einzelbäumen und ein abschnittsweises auf Stock setzen der Gehölze alle 10 bis 15 Jahre in seinem gestuften Aufbau zu erhalten. Insbesondere ist auf die Einhaltung der Schutzabstände zu der bestehenden 2x380 – 1x220KV Freileitung zu achten.

Mehrreihige Pflanzung mit 2 x 1,5 m Abstand in Gruppen zu 3-5 Pflanzen einer Art.
Geeignete Arten (vom bestehenden Wald in Richtung Krautsaum):



Abbildung 1: Ausgleichsfläche, unmaßstäblich

1-2. Reihe	Vogelbeere Hainbuche	(<i>Sorbus aucuparia</i>) (<i>Carpinus betulus</i>)
3-4. Reihe	Feld-Ahorn Vogelbeere Vogelkirsche	(<i>Acer campestre</i>) (<i>Sorbus aucuparia</i>) (<i>Prunus avium</i>)
5-8. Reihe	Feld-Ahorn Hartriegel Kornelkirsche Pfaffenhütchen Haselnuß Heckenkirsche	(<i>Acer campestre</i>) (<i>Cornus sanguinea</i>) (<i>Cornus mas</i>) (<i>Euonymus europaeus</i>) (<i>Corylus avellana</i>) (<i>Lonicera xylosteum</i>)
9.-10. Reihe	Pfaffenhütchen Liguster Schlehe Heckenrosen	(<i>Euonymus europaeus</i>) (<i>Ligustrum vulgare</i>) (<i>Prunus spinosa</i>) (<i>R. canina</i> , <i>R. pendulina</i>)

§ 6.7 PFLANZGEBOTE GEM. § 9 ABS.1 NR. 25B BAUGB - ERHALTUNG

Die im Planblatt gekennzeichneten Bäume und Sträucher sowie die sonstigen Vegetationsbestände sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Bauarbeiten sind die Bestände gem. DIN 18920 RSBB zu sichern.

§ 6.8 PFLANZGEBOTE GEM. § 9 ABS.1 NR. 25A BAUGB

Auf privaten Grünflächen sind an den im Plan eingetragenen Standorten Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Arten und Größen zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Das Pflanzgut muß den Gütebestimmungen der FLL entsprechen.

Es ist darauf zu achten, daß Bäume in mindestens 2,5 m Abstand zu Anlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden, oder für den Fall einer Unterschreitung geeignete Schutzmaßnahmen vorgesehen werden. Dies gilt analog für die Leitungen der übrigen Versorgungsträger.

ABS. 1 BAUMPFLANZUNGEN MIT STANDORTBINDUNG (PFLANZGEBOT A)

An den im Planblatt eingetragenen Standorten sind im Bereich der Fernabrünster Straße Winterlinden zur Verlängerung der bestehenden Allee zu pflanzen. Die Verwendung von Hochstämmen gewährleistet hierbei die erforderlichen Sichtdreiecke im Zufahrtsbereich.

Geeignete Pflanzqualität:

Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)	H 4xv STU 18-20
--------------	--------------------------	-----------------

ABS. 2 BAUMPFLANZUNG MIT STANDORTBINDUNG IM BEREICH DER AUSGLEICHSFLÄCHE (PFLANZGEBOT B)

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten innerhalb der Fläche mit Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen zur optischen Abgrenzung zum Einkaufsmarkt hin hochstämmige Laubbäume I. Ordnung gepflanzt werden.

Geeignete Arten z.B.:

Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)	H 14-16
Erle	(<i>Alnus glutinosa</i>)	H 14-16
Stiel- Eiche	(<i>Quercus robur</i>)	H 14-16

ABS. 3 BAUMPFLANZUNG OHNE STANDORTBINDUNG (PFLANZGEBOT C)

Im Bereich der Stellplätze ist pro 7 angefangener Stellplätze ein mittelkroniger Laubhochstamm zu pflanzen, wobei die Stellplätze zu unterbrechen sind und die Baumscheibe mindestens 10 m² aufweisen muß.

Geeignete Arten und Pflanzqualitäten:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)	H 4xv STU 16-18
Hainbuche	(Carpinus betulus)	H 4xv STU 16-18
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)	H 4xv STU 16-18
Mehlbeere	(Sorbus aria)	H 4xv STU 16-18

ABS. 4 UNTERPFLANZUNG DER BAUMSTANDORTE (PFLANZGEBOT D)

Zum Schutz der Flächen vor Überfahren sind Hochborde und Poller vorzusehen. Zur Unterpflanzung der Baumstandorte im Bereich der Fernabrünster Straße und im Bereich der Stellplätze eignen sich z.B. die folgenden Arten:

Geeignete Arten:

Bodendeckerrosen	(Rosa spec.)	Tb, wurzelecht
Kriech-Weide	(Salix repens)	v. Str. 3Tr. 60-100
Fingerstrauch	(Potentilla fruticosa)	Tb
Hohes Johanniskraut	(Hypericum moserianum)	Tb
Johannisbeere	(Ribes alpinum)	v. Str. 3Tr. 60-100
Storachschnabel	(Geranium in Sorten)	Tb
Efeu	(Hedera helix)	Tb

ABS. 5 FASSADENBEGRÜNUNG (PFLANZGEBOT E)

Die nicht durch Fenster unterbrochenen Fassadenflächen der Hauptgebäude sind durch Kletterpflanzen zu begrünen.

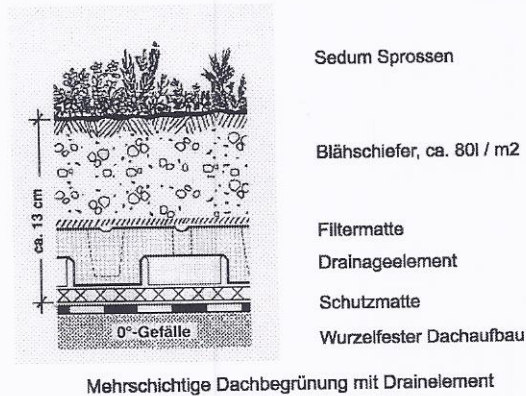
Artenauswahl:

Hedera helix (Efeu)	
Parthenocissus qu. "Engelmannii" (Wilder Wein)	keine Kletterhilfe erforderlich
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)	
Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie)	
Lonicera i.S. (Geißblatt)	
Clematis tangutica (Gelbe Waldrebe)	
Clematis montana "Rubens" (Waldrebe)	technische Rankhilfe erforderlich
Clematis vitalba (Wilde Waldrebe)	
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)	
Wisteria sinensis (Blauregen)	
Polygonum aubertii (Knöterich)	

ABS. 6 DACHBEGRÜNUNG (PFLANZGEBOT F)

Das Flachdach des Hauptgebäudes ist mit einer extensiven Dachbegrünung (Sedummischung) mit mindestens 7 cm Schichtaufbau zu versehen.

Der nachstehende schematische Dachaufbau stellt eine Empfehlung dar.

**§ 6.9 OBERBODENSCHUTZ**

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, daß seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gem. DIN 18915 sind zu beachten.

§ 6.10 UMSETZUNG

Die grünordnerischen Maßnahmen sowie die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flur Nr. 7/10 und 137, Gemarkung Großhabersdorf sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahme umzusetzen.

Aufgestellt:

Gemeinde Großhabersdorf

Großhabersdorf, den 03. Mai 2002

1. Bürgermeister



geändert:

BEGRÜNDUNG

LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Sondergebiet liegt im Südosten der Gemeinde im Talraum der Biebert.

Es schließt westlich an ein vorhandenes Mischgebiet an und wird nördlich von der Umgehungsstraße und dem parallel verlaufenden Radweg begrenzt. Die östliche Grenze des Geltungsbereichs bildet der Neubach. Südlich schließt sich der offene Talraum der Biebert an.

Die Lage des ca. 0,6 ha umfassenden Geltungsbereichs zeigt der folgende Übersichtsplan:

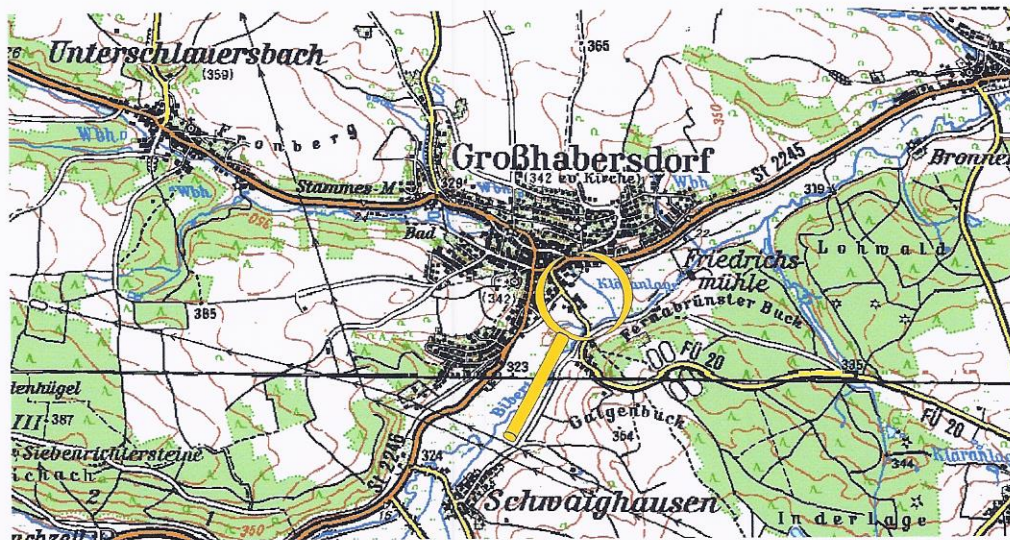


Abbildung 2: Lageplan, unmaßstäblich

PLANUNGSABSICHT

Die Ausweisung der Sonderbaufläche Nr. 25 "Fernbrünster Straße" soll die Errichtung eines Einkaufsmarktes in verkehrsgünstiger Ortsrandlage ermöglichen. Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im sensiblen Talraum sind im Rahmen der Abwägung umfangreiche grünordnerische Festsetzungen beschlossen worden.

PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

REGIONALPLAN

Die Gemeinde Großhabersdorf liegt als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum an der Entwicklungsachse Zirndorf-Großhabersdorf, die regionale Bedeutung hat. Weiterhin liegt der Geltungsbereich in einem ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen, der durch die Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten nachhaltig gestärkt werden soll.

Hierzu soll gem. A V 2.6.6 die kleinzentrale Versorgungsinfrastruktur weiter ausgebaut werden.

Gemäß A IV soll hierbei die Erholungs- und Biotopvernetzungsfunction des Biebertales, das als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt ist, besonders berücksichtigt werden.

Die Flächen im Talraum sind im Regionalplan der Industrieregion 7 ferner als Regionaler Grünzug "Biebertal" dargestellt.



Abbildung 3: Ausschnitt REP, unmaßstäblich

FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den westliche Teil des Geltungsbereichs als Mischgebiet und den östlichen als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren gem. den Darstellungen des Bebauungsplanes geändert werden.

Ein Landschaftsplan liegt bisher nur im Entwurfsstadium vor. Er stellt die Ufergehölze am Neubach als zu erhalten dar und schlägt ergänzende Neupflanzungen im südlichen Anschluß vor.

SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN

Flächen der amtlichen Biotopkartierung sind im Geltungsbereich nicht erfaßt worden. Die außerhalb des Geltungsbereichs verlaufende Biebert wurde unter der Nummer 6530-178.01 kartiert.

Gemäß des bayerischen Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP) stellt der Neubach einen lokal bedeutsamen Biotop dar, der als funktionsfähiger Lebensraum für Fließgewässerorganismen entwickelt werden soll.

ERFASSUNG UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Erhebung von Realnutzung und Vegetation wurde im Sommer 2001 durch das Büro Ermisch & Partner durchgeführt und ist im Bestandsplan dargestellt, der der Begründung beiliegt.



Abbildung 4: Geltungsbereich von Ost nach West

Zum Kartierungszeitpunkt wies der Geltungsbereich die folgende Nutzungsverteilung auf:

Nutzung	Fläche in m ²	Anteil %
Bestehende Wohnbebauung einschließlich Parkplätze, Garagen und Pflasterflächen	1506,00	25,80%
Wirtschaftsgrünland	4217,00	72,23%
Uferstreifen mit Gehölzen und Krautsaum	115,00	1,97%
Gesamtsumme	5838,00	100,00%

ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN

Wirtschaftsgrünland

Die potentielle natürliche Vegetation im Geltungsbereich ist bei Hohenester als Traubenkirschen-Erlen-Eschen Auwald (*Pruno-Fraxinetum*) dargestellt.

Aktuelle Vegetation ist eine mehrschürige intensiv genutzte Talfettwiese mit folgenden dominanten Arten:

Rumex acetosa, *Trifolium repens*, *Trifolium pratense*, *Taraxacum officinalis*, *Plantago media*, *Ranunculus acris*, *Cardamine amara*, *Achillea millefolium*, *Bellis perennis*, *Holcus lanatus*, *Lolium repens*, *Alopecurus pratensis*, *Arrhenatherum elatius*.

Der schmale Uferstreifen am Neubach weist neben den dargestellten Gehölzen überwiegend Nährstoffzeiger wie *Urtica dioica*, *Aegopodium podagraria* und *Lamium maculatum* auf. Vereinzelt finden sich *Filipendula ulmaria* und *Ranunculus ficaria*.

Einzelbäume und Gehölzbestände

Neben der entlang des Radweges gepflanzten Spitz-Ahorn Reihe (*Acer platanoides*) finden sich am Neubach Bruchweiden (*Salix fragilis*), Sand-Birken (*Betula pendula*) und Erlen (*Alnus glutinosa*) mit Stammumfängen bis 1,4 m.

GEOLOGIE UND BODEN

Quartäre Lehme, Sande und Schotter der Hauptterrasse nehmen den westlichen Teil des Geltungsbereichs ein, auf denen sich Braunerden mit guter Basenversorgung entwickelt haben. Südlich und östlich schließen grundwassernahe quartäre Talfüllungen der Biebert an, deren Bodenbildungen als Gleye anzusprechen sind.

WASSERHAUSHALT

Der Geltungsbereich am Rande des Talraums liegt teilweise innerhalb der vom Wasserwirtschaftsamt dargestellten Hochwasserlinie, so daß die geplante Bebauung Auswirkungen auf das Abflussgeschehen im Talraum hat. Um den Retentionsraum trotz der bis zu einer Differenz von max. 0,5 m vorgesehenen Auffüllung volumengleich zu erhalten ist daher ein entsprechender Abtrag an anderer Stelle erforderlich.

Die quartären Talfüllungen leisten mit ihrer hohen Durchlässigkeit weiterhin einen wesentlichen Beitrag zur Grundwasserneubildung im oberflächennahen Grundwasserstockwerk und haben daher besondere wasserwirtschaftliche Bedeutung.

LUFT / LOKALKLIMA

Die Grünlandflächen im Geltungsbereich leisten einen Beitrag zur Kaltluftbildung im Talraum der Biebert, der insgesamt eine wichtige übergeordnete Frischluftbahn in Richtung Zirndorf darstellt.

LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich wird vor allem durch die offene Struktur der Aue geprägt, in der die bereits vorhandene Bebauung an der Fernabrünster Straße eine Zäsur darstellt, die den angrenzenden Grünzug beeinträchtigt.

Angesichts des geplanten relativ großen Baukörpers, kommt daher einer Fassadenuntergliederung und der Bepflanzung der Sonderbaufläche für die landschaftliche Einbindung besondere Bedeutung zu.



Abbildung 5: Zu erhaltender Gehölzbestand am Neubach

AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS AUF NATUR UND LANDSCHAFT**ARTEN UND LEBENSÄRUME**

Der Bebauungsplan Nr. 25 ermöglicht die Neuversiegelung bzw. Umgestaltung von 3.114 m² intensiv genutztem Grünland. Aufgrund der momentanen Nutzung und der vorhandenen Artenausstattung erscheint dieser Eingriff ausgleichbar.

FLÄCHENVERLUSTE DURCH BODENVERSIEGELUNG

Gewachsener und belebter Boden ist in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar.

Für Erschließung und Bebauung werden innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt 4.620 m² in Anspruch genommen, die als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung stehen.

ERHOLUNG UND LANDSCHAFTSBILD

Die vorgesehene Neubebauung stellt einen randlichen Eingriff in den regionalen Grünzug dar, der jedoch durch die Lage unmittelbar an der Ortsumgehungsstraße, die baulich-gestalterischen Defizite im Umfeld und die im Osten vorhandene Eingrünung relativiert wird.

LOKALKLIMA, WASSERHAUSHALT

Für die Versickerung und Verdunstung von Niederschlägen stehen nach der Umsetzung des Bebauungsplanes 0,46 ha weniger zur Verfügung.

Stellplätze und Dachflächen können sich im Sommer stark aufheizen und zu einer Veränderung des Mikroklimas führen.

BILANZIERUNG DES EINGRIFFS

Die Bilanzierung der Eingriffs erfolgt anhand des Leitfadens "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen mit Stand vom September 1999.

BESTANDSKATEGORIEN

Gemäß der vorliegenden Bestandsbeschreibung wird der Geltungsbereich wie folgt den Kategorien I – II (Gebiet geringer Bedeutung – Gebiet mittlerer Bedeutung) zugeordnet.

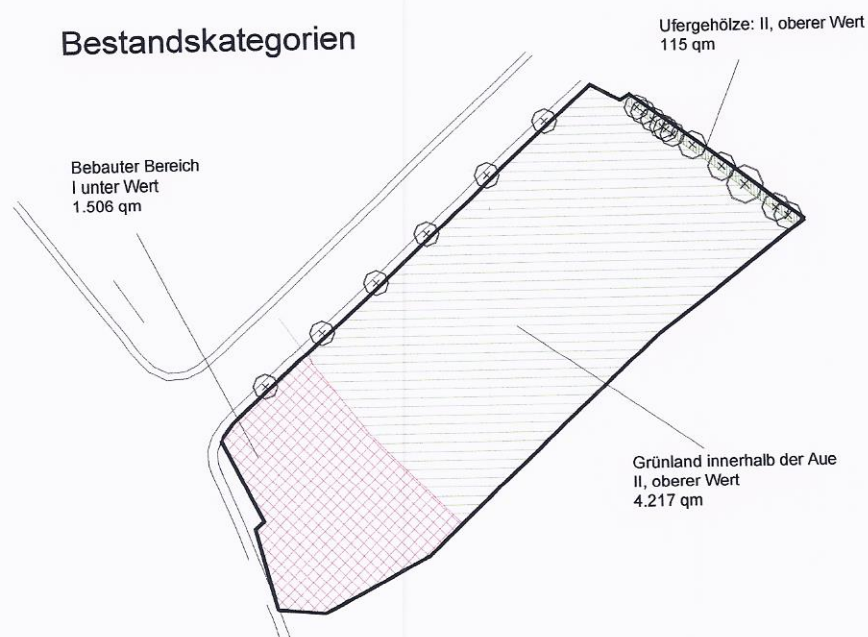


Abbildung 6: Kategorieeinstufung gem. Leitfaden

Kategorien gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung	Vegetationstyp / Nutzung	Fläche in m²	Anteil %
Kategorie II, oberer Wert	Grünland, Auenstandorte	4217,00	72,23%
Kategorie II, oberer Wert	Bauminself, Gehölze am Ufer	115,00	1,97%
Gebiete mit bestehendem Baurecht I, unterer Wert	Wohnbebauung	1506,00	25,80%
Gesamtfläche		5838,00	100,00%

EINGRIFFSTYP

Aufgrund der geplanten Grundflächenzahl über 0,35 ist die geplante bauliche Nutzung dem **Eingriffstyp A** (hoher Versiegelungs bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen.

BILANZIERUNG

Geplante Ausgleichsflächen die mit keinem Eingriff in den Bestand verbunden sind, werden nicht bilanziert.

Weiterhin nicht bilanziert sind Eingriffe, die aufgrund der Einzelbaugenehmigungen bzw. des Bestandsschutzes bereits zulässig waren.

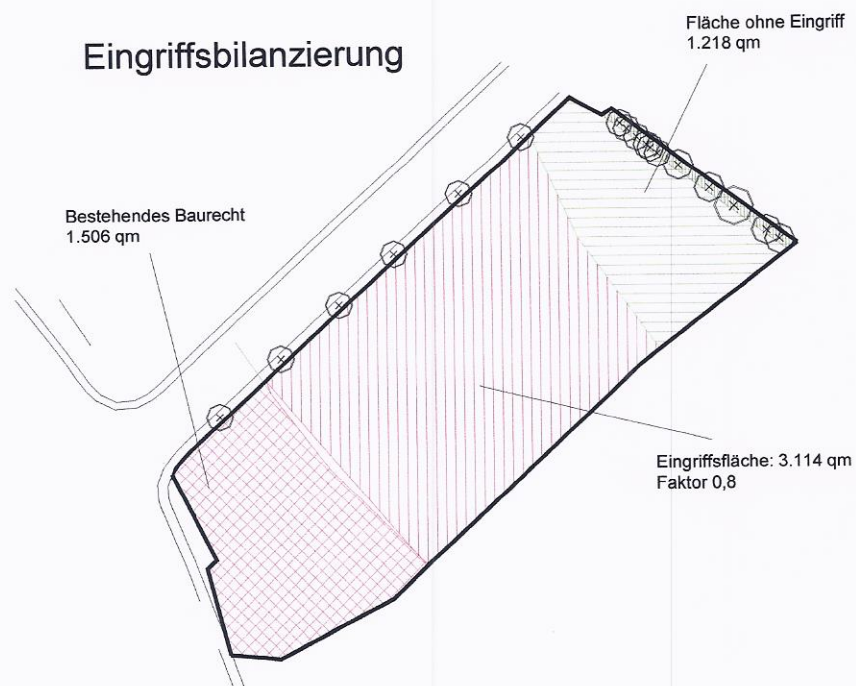


Abbildung 7: Bilanzierte Eingriffsflächen

Aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung wie z.B. der vorgesehenen Bestandserhaltung, der Festsetzung teildurchlässiger Befestigungen der Nebenflächen, umfangreicher Pflanzgebote einschließlich Dachbegrünung und der vorgesehenen Oberflächenwasserversickerung wurden aus der Matrix nach Abb. 7 des Leitfadens folgende Kompensationsfaktoren festgelegt:

	zu bilanzierende Eingriffsfläche, GRZ 0,8	Kompensations- faktor	erforderliche Ausgleichsfläche
Kategorie II, oberer Wert	3114,00	0,80	2491,20
Flächen gesamt	3114,00		2491,20

im Geltungsbereich anrechenbare Ausgleichsfläche:	Aufwertung von Wirtschaftsgrünland einschließlich Uferstreifen um eine Wertstufe		1218,00
Ausgleichsfläche Flur Nr. 137 Gmk Großhabersdorf			1273,20
Summe Ausgleichsflächen			2491,20

alle Angaben in m²

MAßNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

BEPFLANZUNG / ERHALTUNG VON GEHÖLZEN UND VEGETATIONSBESTÄNDEN

Alle Pflanzmaßnahmen gründen auf §9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB.

- Die festgesetzten Gehölzpflanzungen dienen der Abschirmung der Sonderfläche zum Talraum sowie der Einbindung in die freie Landschaft. Die Artenauswahl orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation und den aktuellen Standortbedingungen.
- Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen und der Kfz- Stellplätze wurden hochstämmige, mittelkronige Laubbäume festgesetzt. Die Pflanzungen tragen vor allem zur optischen Einbindung und Untergliederung der Baufläche bei.
- Die Begrünung der Fassaden in Teilbereichen wurde festgesetzt, obwohl sie einen geringen Mehraufwand bei der Bauausführung und Unterhaltung bedeutet. Sie trägt in dem Gebiet, das bezüglich des Landschaftsbildes besonders sensibel ist, zur Durchgrünung und landschaftlichen Einbindung bei gleichzeitig geringem Platzbedarf bei.
- Die Dachbegrünung dient nicht nur der optischen Einbindung sondern leistet auch einen erheblichen Beitrag zur Kleinklimaverbesserung, zur zur Rückhaltung von Niederschlägen innerhalb eines wasserwirtschaftlichen Vorranggebietes und damit zur Abflussversteigerung.

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Zum Ausgleich der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wurden folgende Ausgleichsflächen und -maßnahmen vorgesehen:

- Die Anlage flacher Mulden und Seigen auf Rohbodenstandorten in Grundwassernähe schafft Standortbedingungen für die Entwicklung von Arten der Feucht und Nasswiesen und kann sich als Amphibienlebensraum in der Aue entwickeln.
- Die Entwicklung eines extensiven Uferstreifens in Form einer Hochstaudenflur entlang des Neubachs deckt sich mit den Zielen von Landschaftsplan und ABSP.
- Der Aufbau gestufter Waldränder mit Saum trägt der Forderung des Regionalplans nach einer stärkeren Flurdurchgrünung im Westen von Großhabersdorf Rechnung. Neben der Neuschaffung südexponierter hochwertiger Lebensräume, v.a. für die Vogelwelt, wird auch eine Aufwertung des Landschaftsbildes erreicht.

VERBESSERUNG DES WASSERHAUSHALTS

Die Festsetzungen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes, die auf der Grundlage von § 9 Nr. 20 BauGB und §9 Nr. 16 BauGB getroffen wurden, leisten einen Beitrag zum Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in einem Gebiet, das aufgrund seiner durchlässigen Böden eine hohe Grundwasserneubildungsrate aufweist:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Die Reduzierung wasserundurchlässiger Beläge auf ein Mindestmaß, sowie der Einsatz von teildurchlässigen Belägen für die Stellplätze sind Maßnahmen, die die Beeinträchtigungen des Wasser- und Bodenhaushalts möglichst gering halten. Sie tragen auch zur Erhöhung der Luftfeuchte und Verbesserung des Lokalklimas bei. Dies gilt analog für die festgesetzte Dachbegrünung.

- Regenwasserversickerung

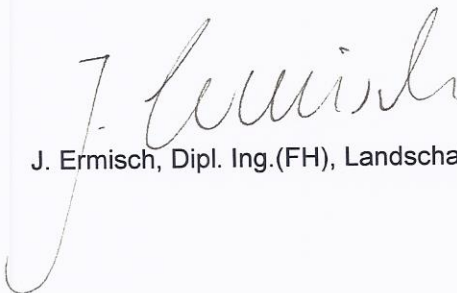
Die Abführung und Versickerung bzw. Verdunstung von unbelasteten Dach- und Oberflächenwässern in einem offenen Graben, der gegebenenfalls mit Rigolen ergänzt werden kann, leistet einen wichtigen Beitrag zu Verdunstung, Grundwasseranreicherung und Abflussverstetigung im Planungsbereich. Dies gilt analog für die festgesetzte Dachbegrünung.

AUFSTELLUNGSVERMERK:

Ermisch & Partner Landschaftsplanung, Gartenstraße 13, 91154 Roth,
Tel. 09171 / 87549, Fax. 09171 / 87560; Web: www.ermisch-partner.de

Roth, den

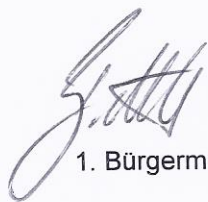
19.11.01


J. Ermisch, Dipl. Ing.(FH), Landschaftsarchitekt

Gemeinde Großhabersdorf

Großhabersdorf, den

03. Mai 2002


1. Bürgermeister

geändert: