

Markt Mömbris, OT Strötzbach

1. Änderung Bebauungsplan „Dorf- und Sportplatz“

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Entwurf)

Anrechenbare Eingriffsflächen

Als Eingriffsfläche wird die Gemeinbedarfsfläche definiert, die im Norden über den rechtskräftigen B-Plan von 1993 hinausgeht und in die (landwirtschaftliche) Grünfläche zwischen Turnhalle und Fleutersbach eingreift.

Sie hat eine Größe von 2.473 m² (Abb.1) und wird im Westen durch Gärten der angrenzenden Wohnbebauung, im Süden durch ein Bestandsgebäude (Rohbau Turnhalle) und im Osten durch einen geschotterten Feldweg begrenzt. Abgesehen von einer mehrstämmigen Weide ist die Fläche gehölzfrei.

Die verbleibende Wiesenfläche bis zum Fleutersbach hat eine Größe von 941 m² und wird als Ausgleichsfläche in den B-Plan einbezogen (Abb. 1).

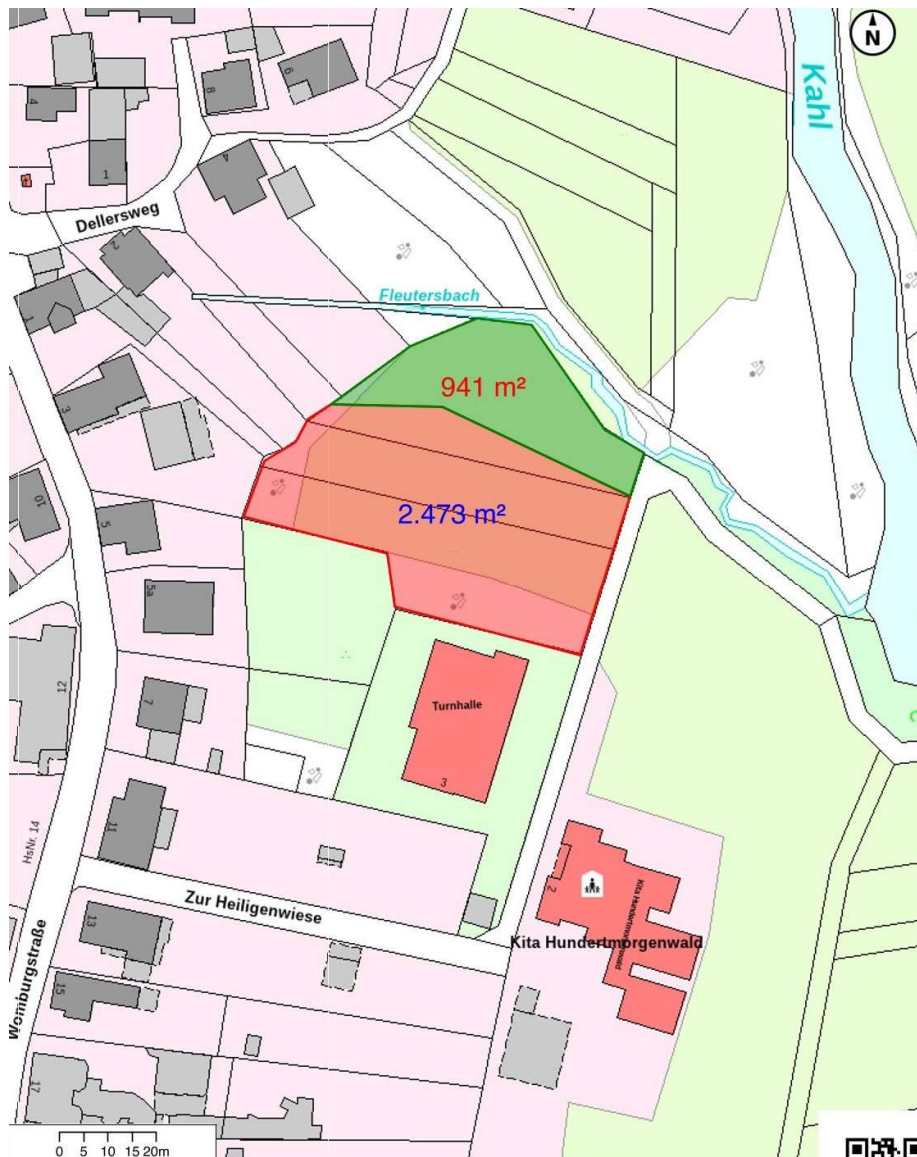


Abb. 1: Eingriffs- und Ausgleichsfläche (Quelle: Bayernatlas)

Ausgangsbewertung

Die im Eingriffsbereich vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen (BNT), nämlich die Wiesenflächen und der nach dem Bau der Turnhalle verbliebene Erdwall nördlich der Halle, werden nach der Biotopwertliste wie folgt eingestuft:

Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (G 211) 2.040 m ² x 6 Wertpunkte/m ²	12.240 WP
Abgrabungs- und Aufschüttungsflächen (O 641) und Brachen mit artenarmen Ruderal- und Staudenflächen (P 432) 433 m ² x 3 Wertpunkte/m ²	1.299 WP
Summe Eingriff 2.473 m²	13.539 WP

Innerhalb des Eingriffsbereichs stellt der B-Plan eine durch Baugrenzen definierte maximal bebaubare Fläche dar. Diese hat eine Größe von ca. 1.000 m². Daraus würde sich im Eingriffsbereich eine GFZ von 1.000 : 2.473 ergeben, also ca. 0,4 ergeben.

Dieser Wert wird als Beeinträchtigungsfaktor angesetzt, der zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs heranzuziehen ist.

Daraus ergibt sich. $13.539 \text{ WP} \times 0,4 = 5.416 \text{ WP}$

Daneben kann noch ein sogenannter „Planungsfaktor“ berücksichtigt werden, soweit im B-Plan geeignete Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsschwere festgesetzt werden.

Je nach deren Ausgestaltung sind Abzüge bis zu 20 % möglich.

Der B-Plan enthält verschiedene Festsetzungen zur Verminderung der Eingriffsschwere bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Arten und Lebensräume:

- Dachflächen mit weniger als 15° Neigung sind zu mindestens 2/3 extensiv zu begrünen oder mit Photovoltaikanlagen auszustatten
- Notwendige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszuführen oder in seitliche Vegetationsflächen zu entwässern
- Für eine Regenwassernutzung ist eine mindestens 10 m³ große Zisterne vorzusehen
- Vorlage und Umsetzung eines umweltbezogenen und ökologischen Freiflächengestaltungsplans, Bepflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen
- Eingrünung mit heimischen Gehölzen am nördlichen Rand der Gemeinbedarfsfläche (zeichnerische Darstellung)

Zudem bedingt die vorgesehene Nutzung „Kindertagesstätte“ eine Außengestaltung mit Spielflächen und Bepflanzungen, also einem hohen Anteil an unversiegelten Flächen.

Die daraus insgesamt resultierende Minderung der Eingriffsschwere wird mit einem Planungsfaktor (Abzug) von 15 % berücksichtigt.

Somit verbleiben $5.416 \text{ WP} - 15 \% = 4.603 \text{ WP}$ als Ausgleichsbedarf

Bestimmung und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Wiesenfläche zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem Fleutersbach liegt im Geltungsbereich des B-Plans und wird als Ausgleichsfläche (AF) festgesetzt.

Sie hat eine Größe von 941 m² (Abb. 1).

Ihre heutige Ausprägung wird – ebenso wie der größte Teil des Erweiterungsbereichs der Gemeinbedarfsfläche – nach der Biotopwertliste wie folgt eingestuft:

Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (G 211)

Ausgangswert 941 m² x 6 Wertpunkte/m² 5.646 WP

Auf der Fläche sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Extensivierung der Wiesennutzung (spätere, max. 2 x jährliche Mahd) zur Förderung einer möglichst artenreichen Vegetationsstruktur
- Anpflanzung von standortgerechten Auegehölzen entlang des Fleutersbachs zur Ergänzung des Ufersaums
- Anpflanzung eines Gehölzstreifens aus heimischen Bäumen und Sträuchern entlang der Gemeinbedarfsfläche zur landschaftlichen Eingliederung des Baukörpers

Der Flächenansatz beträgt etwa 50 % für die Wiesennutzung und je 25 % für die Gehölzpflanzungen. Daraus ergibt sich nach der Biotopwertliste:

Artenarmes Extensivgrünland (G 213)* 471 m ² x 8 Wertpunkte/m ²	3.768 WP
Auengebüsch entlang Fleutersbach (B 114) 235 m ² x 12 Wertpunkte/m ²	2.820 WP
Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung (B 212) 235 m ² x 9 Wertpunkte/m ² **	2.115 WP
Summe AF 941 m²	8.703 WP

* G 214 „artenreiches Extensivgrünland“ kann (noch) nicht angesetzt werden, da nicht sicher ist, ob dieser Biotoptyp auf dem Standort überhaupt erreicht werden kann

** 1 WP Abzug, da die „mittlere Ausprägung“ erst nach mehr als 25 Jahren erreicht wird

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ergibt einen Zugewinn von

8.703 WP – 5.646 WP (Ausgangswert) = 3.057 WP

Daraus ergibt sich folgende Bilanzierung:

4.603 WP (Ausgleichsbedarf) – 3.057 WP (Zugewinn AF) = 1.546 WP

Somit verbleibt noch ein Kompensationsumfang von 1.546 WP

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird in nachfolgender Tabelle zusammengefasst:

Biotop- / Nutzungstyp	Fläche (m²)	WP/m²	GRZ/BF	Summe WP	
Grünland	2.040	-6	0,40	-4.896	
Erdwall	433	-3	0,40	-520	
Zwischensumme	2.473			-5.416	
Planungsfaktor 15%				812	
Ausgleichsbedarf				-4.603	-4.603
AF Extensivgrünland	471	8		3.768	
AF Auengehölz	235	12		2.820	
AF Feldgehölz	235	9		2.115	
Summe AF				8.703	
abzügl. Ausgangswert	-941	6		-5.646	
Zugewinn AF				3.057	3.057
verbleibender Ausgleichsbedarf					-1.546

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 1.546 WP muss auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden.

Frühere Ausgleichsfläche Fl.Nr. 15112

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich auf Fl.Nr. 15112 (1.328 m²) eine bereits für Ausgleichsmaßnahmen bestimmte Fläche. Diese wurde bei der Aufstellung des Ökokontos (Entwurf) im Jahr 2004 definiert und 2008 in das Ökoflächenkataster übertragen (s. Anlage Ökokonto). Bei der Aufstellung des B-Plans „Krummwiese-Reichertsfeld“ (Strötzbach) wurde die anrechenbare Teilfläche des Grundstücks zum Ausgleich eingesetzt.

Das damalige Ausgleichskonzept sah vor:

Erhalt der extensiven Grünlandnutzung auf dem gesamten Grundstück – keine Anrechnung
Pflanzung von 4 Obstbäumen am westlichen Oberhang – Anrechnung von 400 m² (= 0,04 ha)

Die nun vorgesehene Nutzungsänderung auf der Gesamtfläche ist bereits in der obigen Bilanzierung enthalten.

Die im Zuge des früheren Ausgleichs vorgesehene Anpflanzung von 4 Obstbäumen auf 400 m² muss jedoch zusätzlich berücksichtigt werden, auch wenn sie tatsächlich nicht ausgeführt wurde.

Die Übertragung in die Biotopwertliste ergibt:

Bestand

Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (G 211)
400 m² x 6 Wertpunkte/m² 2.400 WP

Planung alt

Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland,
junge Ausprägung (B 431)
400 m² x 8 Wertpunkte/m² 3.200 WP

Es wäre also durch die damalige Ausgleichsmaßnahme eine Erhöhung von 800 WP eingetreten, die ebenfalls auszugleichen sind.

Externe Ausgleichsmaßnahme Entsiegelung Wegfläche

Im Zuge der Erneuerung des Bahnübergangs „Mühlweg – Flederichsmühle“ wurde vom Markt Mömbris auf Fl.Nr. 1277 eine Wegentsiegelung durchgeführt, aus der ein Überschuss von 2.430 Wertpunkten verblieben ist. Dieser sollte dem Ökokonto gutgeschrieben werden (s. Anlage, Schreiben LRA vom 09.02.2022 und Bilddokumentation).

Diese Ersatzmaßnahme wird bei der Bilanzierung herangezogen.

Bilanzierung

Ausgleichsbedarf aus dem Plangebiet	- 1.546 WP
Ersatz für frühere Ökokontofläche im Plangebiet	<u>- 800 WP</u>
Ausgleichsbedarf gesamt	- 2.346 WP
<u>Ersatzmaßnahme Wegentsiegelung</u>	<u>+ 2.430 WP</u>
Bilanz	+ 84 WP

Somit kann der durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Dorf- und Sportplatz“ entstehende Eingriff ausgeglichen werden.



Aschaffenburg, 29.02.2024

Markt Mömbris

Mömbris,

Anlagen:

Auszug Ökokonto 2004, Fläche 12 (3 Seiten)

Schreiben des LRA AB zu Fl.Nr. 1277, Naturschutz, vom 09.02.2022

Bilddokumentation Fl.Nr. 1277

Verwendete Quellen:

Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2014):

Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)

Anhang Fotodokumentation



Erweiterungsfläche mit mehrstämmiger Weide, Blick nach Norden zum Fleutersbach



Erweiterungsfläche, Blick nach Süden auf Bestandsgebäude



Erdwall mit ruderaler Vegetation am Bestandsgebäude



Fleutersbach mit Uferbewuchs (Erlen, Weiden)