

1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan
„Gewerbegebiet Hainberg-Areal“

Begründung Teil Grünordnungsplanung

FASSUNG DES ENTWURFS VOM 26.9. 2024

(Beteiligung der Öffentlichkeit §3(2) BauGB und der Behörden §4(2) BauGB)

VERFASSER

Günther Maak (Dipl.- Ing. Landschaftsarchitekt)

Am Stiegel 5
97286 Winterhausen
09333/903637
maak.office@t-online.de

Inhaltsangabe Teil Grünordnungsplanung

1. Aufgaben des Grünordnungsplans und umweltrelevante Prüfpflichten

- 1.1. Vermeidungsgebot gemäß § 15 BNatSchG
- 1.2. Artenschutz
- 1.3. Eingriffsregelung nach dem BauGB

2. Bestandsbewertung

- 2.1 Übersicht über naturräumliche Lage, Geologie, Böden und Oberflächenwasser
- 2.2 Schutzgebiete, geschützte Biotope und Waldflächen im nahen Umgriff, aber außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung
- 2.3 Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Änderungsbereichs
- 2.4 Prüfung des Artenschutzes

3. Grünordnerisches Konzept und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

4. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

- 4.1 Berechnung des Kompensationsbedarfs
- 4.2 Festlegung des Ökologischen Ausgleichs

Anlagen:

- Übersichtskarte zur Grünordnung: Biotop- und Nutzungstypen
- Übersichtskarte zur Grünordnung: Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen
- Bericht zum Artenschutz der Kaminsky Naturschutzplanung GmbH:
Kartierung, Kontrolle und Verschluss von Baumhöhlen

1. Aufgaben des Grünordnungsplans und umweltrelevante Prüfpflichten

Nach Art.4 BayNatSchG sind Grünordnungspläne Bestandteile des Bebauungsplans. Darin werden die Belange des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes berücksichtigt, eine angemessene Freiflächenentwicklung im Siedlungsgebiet vorgesehen und notwendige ökologische Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

1.1 Vermeidungsgebot gemäß § 15 BNatSchG

Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem quantitativ oder qualitativ geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden kann. Das gemeindliche Planungsziel als solches wird durch das Vermeidungsgebot nicht infrage gestellt. Bei Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen muss zusätzlich geprüft werden, ob die Erteilung einer Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG bzw. einer Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG möglich ist.

1.2 Artenschutz

Der Artenschutz ist grundsätzlich im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Dabei ist der in den §§ 44 bis 47 BNatSchG geregelte besondere Artenschutz, der europarechtliche Vorgaben der FFH- und Vogelschutz-Richtlinie in nationales Recht umsetzt, abwägungsfest, d.h. die in § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG enthaltenen Verbote können nicht „weggewogen“ werden. Artenschutzmaßnahmen sind frühzeitig in die Bauleitplanung zu integrieren.

1.3 Eingriffsregelung nach dem BauGB

Die Handhabung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Baugesetzbuch (BauGB) unter Bezugnahme auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes geregelt. Nicht vermeidbare Eingriffe sollen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Nach § 1a Abs. 3 Sätze 2 bis 4 BauGB erfolgt der Ausgleich durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

2. Bestandsbewertung

2.1 Übersicht über naturräumliche Lage, Geologie, Böden und Oberflächenwasser

Die natürlichen Grundlagen wurden schon ausführlich bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2012 beschrieben und werden hier nur auszugsweise wiederholt:

Das Planungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Untereinheit des Mellrichstädter Gäus. Dieser erstreckt sich östlich der Rhön und wird von einzelnen Höhenrücken geprägt, die von Tälern, meist Trockentälern unterbrochen werden.

Die eh. Kaserne liegt dabei eingebettet in einer Geländemulde zwischen den Hängen des Hainbergs im Norden und dem Wolfsberg im Süden in einem von Westen zum Streutal hin erstreckenden Trockentälchen, welches sich ab dem Bereich der Kaserne aufweitet.

Geologisch bestimmend ist hier der mittlere Muschelkalk, im Übergangsbereich zum Oberen Muschelkalk, der nordwestlich der Kaserne ansteht. Die Böden des mittleren Muschelkalkes ergeben mergelige und tonige Lehmböden.

Die Niederschlagsverhältnisse sind von der Lage im Regenschatten der Rhön geprägt. Die Niederschläge bewegen sie sich im Raum Mellrichstadt nur zwischen 550-650 mm.

Ständig wasserführende Gräben oder Quellen sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser versickert im Bereich des Muschelkalks schnell. Im Bereich westlich der Kaserne stoßen 2 Trockengräben in West-Östlicher Richtung auf die Kaserne zu. Beide Gräben sind ab Beginn der eh. Kaserne verrohrt, der nördliche, größere Graben mit einer Rohrleitung von 1200 mm Durchmesser. Der südliche Graben wird über eine 300 mm Rohrleitung der größeren Rohrleitung zugeführt. Östlich der Kaserne verläuft der Trockengraben (Wiestalgraben) als Gewässer 3. Ordnung entlang der Zufahrtsstraße Richtung Streuniederung. Die Gräben führen nur ausnahmsweise nach stärkeren Regenfällen Wasser.

2.2 Schutzgebiete, geschützte Biotope und Waldflächen im nahen Umgriff, aber außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets Bayerische Rhön verlaufen meist am Rande des Hainbergareals, nur im nordwestlichen Bereich ist das Waldstück innerhalb des eh. Kasernengeländes ein Stück weit in das Landschaftsschutzgebiet einbezogen.

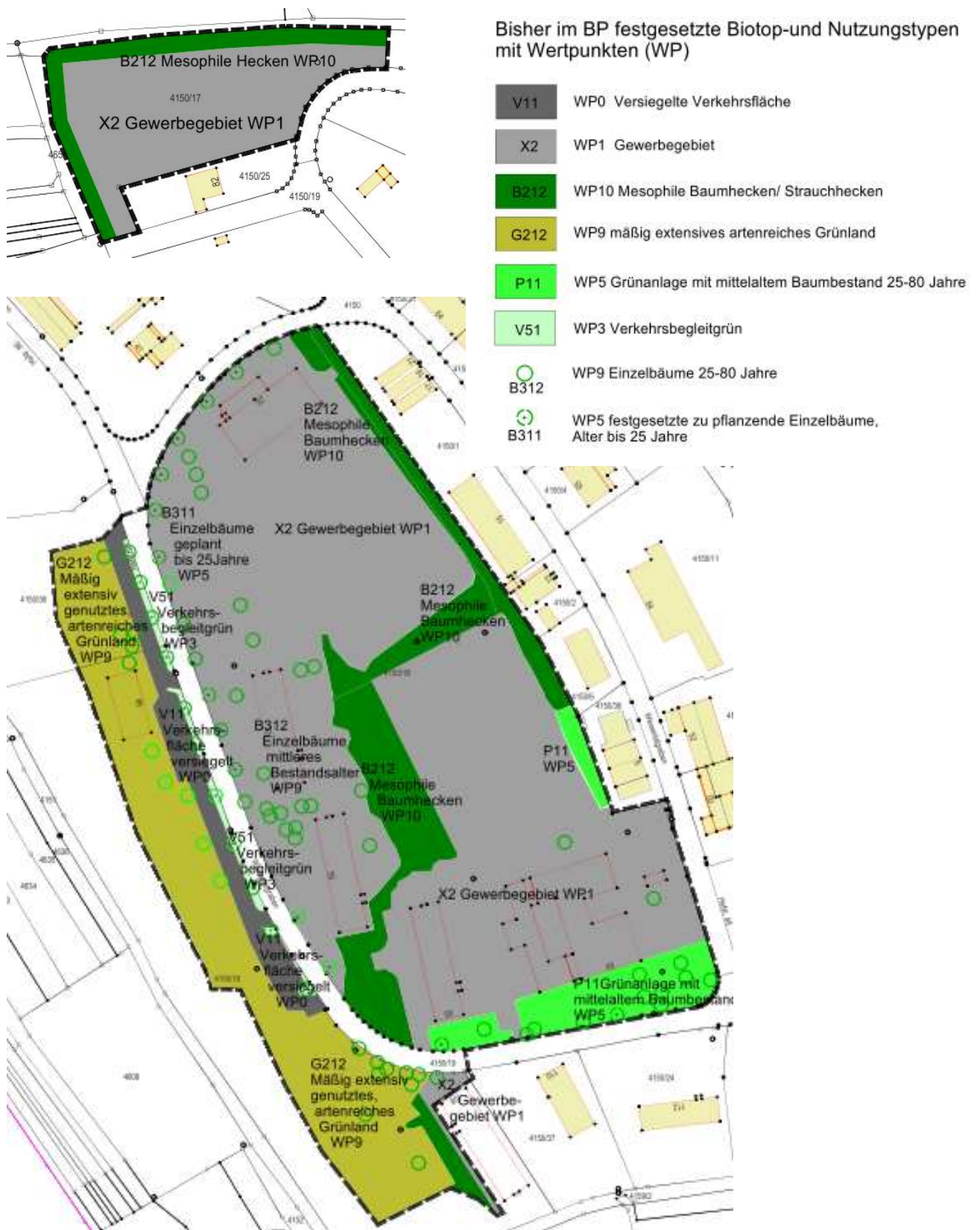
Nördlich und nordöstlich der Kaserne liegen die zahlreichen einzelnen Teilflächen des Biotopkomplexes 5527 0062, Hecken- und Gebüschkomplexe mit eingelagerten Magerrasen – und Altgrasflächen. In der Artenschutzkartierung des Landesamtes für Umweltschutz ist die Heckenlandschaft nördlich der Kaserne unter der Nummer ASK 55270210 als wichtiger Lebensraum für Dorngrasmücke, Nachtigall, Turteltaube bzw. unter ASK 55270010 als wichtiger Lebensraum für den Neuntöter festgehalten.

Im Bebauungsplan von 2012 ist der Westrand des eh. Kasernengeländes als Waldfläche festgesetzt. Die Waldzonen auf steilen Böschungen sind als ca. 60-jähriger Pionierwald zu charakterisieren, mit vorwiegend Aspe, Bergahorn, Vogelkirsche, Feldahorn, Hasel. Die Bestockung erfüllt auch eine wichtige Bodenschutzfunktion auf den steilen Geländeböschungen. Diese Waldzonen liegen an der Geltungsbereichsgrenze der 1. Änderung, schließen direkt an die festgesetzten ökologischen Ausgleichsflächen an und werden bei der Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

Bei der Bebauungsplanänderung wird nicht in Schutzgebiete oder geschützte oder kartierte Biotope eingegriffen.

2.3 Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Änderungsbereiches

Karte: Angabe der Biotop- und Nutzungstypen mit Wertpunkten (WP)



Die in der vorhergehenden Karte dargestellten Biotop- und Nutzungstypen beziehen sich auf die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und Grünstrukturen. Die Wertpunkte ergeben sich aus dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Verbindung mit der Bayerischen Kompensationsverordnung und werden im Folgenden beschrieben:

Geschlossene Gehölzbestände

Das Gelände wurde beim Bau der Kaserne nach Westen hin in den Hang hinein terrassiert. Die Böschungen, die sich dabei ergeben haben, sind mit geschlossenen Gehölzbeständen als mesophile Baumhecken/Strauchhecken bestockt, die im Bebauungsplan von 2012 als zu erhalten festgesetzt waren. Sie bestimmen bisher maßgeblich den Charakter des zentralen Bereichs mit und werden mit 10 Wertpunkten versehen.

Offene Gehölzbestände als Einzelbäume und Baumgruppen

Im südlichen Bereich und der Stabsgebäude und der Kantine verleiht der Baumbestand aus Einzelbäumen bzw. kleinen Baumgruppen der Kaserne einen parkartigen Charakter. Auch der westliche Bereich im Umfeld der Unterkunftsgebäude wird durch zu erhaltende (oder ggf. zu ersetzende) Einzelbäume geprägt. Folgende Baumarten bilden dabei den Schwerpunkt: Birken, Schwarzkiefern, Spitzahorn, Bergahorn, Winterlinden.

Die bestehenden Bäume mit durchwegs mittlerem Bestandsalter bis 80 Jahren innerhalb der Gewerbeflächen werden entsprechend des Kronendurchmessers mit 9 Wertpunkten belegt, die ausgewiesenen Grünflächen (Wiese oder Rasen) mit zu erhaltendem Baumbestand flächig mit 5 Wertpunkten. Die im Bebauungsplan vorgesehenen zu pflanzenden Bäume entlang der Ringstraße erhalten 5 Wertpunkte.

Extensiv genutztes Grünland

Die als artenreiches Grünland im Bebauungsplan festgesetzten ökologischen Ausgleichsflächen am westlichen Rand des Geltungsbereiches werden mit 9 Wertpunkten belegt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 2012 wurde die früher mit Kompaniegebäuden zum Großteil versiegelte Fläche bei der Bilanzierung um eine Wertstufe erhöht. In der Realität ist der Artenreichtum allerdings noch nicht erreicht.

Verkehrsbegleitgrün

Die schmalen Grünstreifen zwischen der Ringstraße und den westlich gelegenen Parkplätzen erhalten als Verkehrsbegleitgrün 3 Wertpunkte.

Gewerbegebiete und Parkplätze

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete werden mit 1 Wertpunkt und die versiegelten Parkplätze mit 0 Wertpunkten belegt.

2.4 Prüfung des Artenschutzes

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 2012 wurde eine Relevanzprüfung der möglicherweise betroffenen Arten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine geographische Datenbankabfrage zum TK25 Blatt (Mellrichstadt) und eine lebensraumbezogene Datenbankabfrage (Siedlung, Hecken und Gehölze) über die LfU Arbeitshilfe durchgeführt und bei den Festsetzungen berücksichtigt.

Wegen der bei der Änderung des Bebauungsplans erfolgenden Eingriffe in zusammenhängende Baumhecken wurde zur Sicherheit auch der Lebensraum Wald mit der potenziell vorkommenden Haselmaus berücksichtigt.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sind mögliche Verbotstatbestände und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen geprüft worden. Im Dezember 2023 wurden von Biologen der Kaminsky Naturschutzplanung GmbH die zur Rodung vorgesehenen Gehölzbestände im Änderungsbereich auf Habitatstrukturen (Höhlen und Spalten) bzw. auf Besatz derselben untersucht. (siehe Bericht im Anhang)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden bei den unvermeidbaren Eingriffen Festsetzungen zu zeitlichen Beschränkungen, Kontrollgängen, Ersatzquartieren oder Ausgleichsflächen als Ersatzbiotope getroffen.

Es ist in den Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung folgendes aus Artenschutzgründen festgelegt:

- Unvermeidliche Rodung von Gehölzen nur vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, vorher Prüfung auf Habitatstrukturen wie Höhlen und Spalten. Eine die Rodung der Wurzelstöcke darf allerdings erst nach dem Ende der Winterruhe der potentiell vorkommenden Haselmäuse erfolgen.
- Zeitnahes Aufhängen von Ersatzquartieren in Form von Vogel- und Fledermauskästen sowie Haselmauskobeln.
- Bei den Gebäudeabbrüchen wäre der Zeitraum vom 15. September bis 31. Oktober optimal um die für Fledermausarten und gebäudebrütende Vogelarten kritische Sommer-Fortpflanzungszeit und die Zeit der Winterruhe potentiell vorkommenden Fledermäusen zu umgehen. Sollte dieses nicht möglich sein, sind die Gebäude unmittelbar vor Abbruch gutachterlich zu kontrollieren. Das Nähere ist in diesem Fall dann mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären.
- Für den Abtrag von Boden/Bodenvegetation und Auffüllungen ist im Hinblick auf bodenbrütende Vogelarten der beste Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar. Sollte dieses nicht möglich sein, sind die Flächen unmittelbar vor Baubeginn gutachterlich zu kontrollieren. Das Nähere ist in diesem Fall dann mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären.
- In der Ausgleichsfläche A2 sind seit 2012 2 Habitate für die potenziell vorkommende Zauneidechse festgelegt. Es sind jetzt optimalere Standorte (z.T. besonnt und am Rand von Gehölzen) bei A2.1 und A4) vorgesehen.

3. Grünordnerisches Konzept und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Entsprechend den übergeordneten Planungsvorgaben, die Zersiedlung des Landschaftsraumes zu vermeiden und eine flächensparende Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes stärker verdichtete und großflächigere gewerbliche Bauflächen im ehemaligen Kasernengelände angeboten werden.

Dabei ist es unvermeidlich im Kernbereich Eingriffe in die bisher erhaltenen Gehölzgruppen und Einzelbäume vorzunehmen, um großflächige Nutzungen zu ermöglichen. Es werden insgesamt 5.400m² Baumhecken beseitigt. Allerdings soll wenigstens der Gehölzbereich am Ostrand des Änderungsbereiches so weit wie möglich erhalten bleiben und nach Süden erweitert werden. Mit dieser Erweiterung werden 1.100m² Baumhecken neu geschaffen. Weiterhin werden zusätzlich auf der eh. Kleinkaliberanlage im Norden über 800 m² und am Rand der Ausgleichsfläche A2 1.400m² neue Gehölzflächen festgesetzt, so dass der Verlust an Gehölzflächen insgesamt verringert wird.

Weiterhin soll der Grünzug am Südrand (im Vorfeld der eh. Kantine) als parkartige Eingangssituation mit Einzelbäumen weitgehend erhalten bleiben und mit neuen Bäumen ergänzt werden. Dieser charakteristische parkartige Charakter nördlich und südlich der Haupterschließungsstraße war schon im Bebauungsplan von 2012 grundsätzlich festgelegt. Es ist anzumerken, dass der Baumbestand südlich der Hauptstraße von der Stadt Mellrichstadt entsprechend der Festlegung des Bebauungsplans von 2012 wieder zu ergänzen ist.

Der Verlust an bestehenden Einzelbäumen bzw. im Bebauungsplan von 2012 festgesetzten Bäumen wird im Änderungsbereich kompensiert durch die Neupflanzung von Bäumen im Bereich der PKW-Parkplätze im Südosten sowie beiderseits der westlichen Erschließungsstraße. Von der Anzahl her wird die identische Zahl an Einzelbäumen wieder vorgesehen.

Die ökologische Ausgleichszone A2 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurde im Bebauungsplan 2012 bewusst dem ökologisch wertvollen Pionierwald vorgelagert. Die ursprüngliche textliche Zielvorgabe „magere Säume und Magerrasen auf magerem Substrat“ und der Schnittzeitpunkt wurden im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde geändert, weil wegen des Auftrags von tonigem Oberboden keine mageren Säume oder Magerrasen möglich sind und bei dem vorhandenen Boden realistische Vorgaben nötig werden, die dennoch die Qualität einer Ausgleichsfläche erfüllen können. Es wird als Ziel die Entwicklung von artenreichem, extensivem Grünland festgesetzt. Pflege als zweischürige Wiese mit Mähgutabfuhr. Bei der Änderung wird der Zusatz „öffentliche Grünfläche“ gestrichen, die Fläche wird privat gewidmet.

Die beiden A2.1 gekennzeichneten Flächen werden von der Mähnutzung ausgenommen und der durch natürliche Sukzession entstandene Gehölzbestand wird erhalten, um den Verlust an Gehölzflächen durch die Rodungen im Kernbereich zu verringern.

Die ursprünglich westlich der Erschließungsstraße aufgereihten eh. Kompaniegebäude, wurden bisher bis auf eines, das sich ausnahmsweise noch im guten Bauzustand befindet, abgebrochen und das Gelände begrünt. Aus Gründen der Nachhaltigkeit wird dieses Gebäude nun doch erhalten. Gegenüber der Vorentwurfplanung vom Mai 2024 wird der Eingriff in die Ausgleichsfläche im Umfeld des Gebäudes Nr.9 um 800m² verringert, so dass die zusammenhängende Biotopstruktur vor dem westlich gelegenen Pionierwald erhalten bleiben kann. Als Ausgleich für den verbleibenden Eingriff wird die Ausgleichsflächen A4 randlich der eh. Kleinkaliberschießanlage wesentlich vergrößert und in ihrer ökologischen Funktion in Verbindung mit der Landschaft gestärkt.

Externe Ausgleichsflächen

Wegen der stärkeren Verdichtung und intensiveren Nutzung im Kernbereich der ehemaligen Kaserne reichen jedoch die Flächen auf dem Gelände der eh. Kaserne für einen vollständigen ökologischen Ausgleich nicht aus. Es werden Flächen im direkten Umgriff vorgesehen.

Der Hang des Hainbergs nordöstlich der Kaserne ist nach Süden exponiert und kleinteilig strukturiert mit Ackerflächen, Grünlandflächen unterschiedlicher Qualität, Verbuschungsflächen, sowie als Biotop kartierten Hecken. Da bietet sich hinsichtlich der Erhaltung von kleinflächigen Grünlandflächen eine dauerhafte, rechtlich festgelegte Extensivierung an, nachdem die extensiven und artenreichen Grünlandflächen von der Fläche her abnahmen. Die Flurnummern 4138 und 4139 werden als externe ökologische Ausgleichsflächen festgelegt. Die Exposition und der magere Muschelkalkboden lassen bei entsprechend optimierter Pflege eine artenreiche extensive Wiese erwarten. Bei Flurnummer 4139 ist zunächst eine Erstpflge zur Beseitigung der schon seit Jahren eingesetzten Verbuschung erforderlich. Die vorhandenen Hecken auf beiden externen Ausgleichsflächen bleiben selbstverständlich erhalten.

4. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

4.1 Berechnung des Kompensationsbedarfs

Die Berechnung erfolgt nach dem Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft in Verbindung mit der Bayerischen Kompensationsverordnung.

Eingriffe in bestehende Ausgleichsfläche A2

Es werden Teile der im Bebauungsplan von 2012 festgelegten Ausgleichsfläche A2 beansprucht: Das Gebäude 9 sollte ursprünglich abgerissen werden, wird aber jetzt mit Umgriff wieder in Nutzung genommen. Dies bedeutet, dass zunächst die Fläche des bestehenden Ausgleichs (Gebäude, Zuwege und weitere jetzt in Anspruch genommene Flächen) und die damalige (2012) angesetzte Aufwertung für diese Fläche an anderer Stelle wieder als Ausgleichsfläche zu erbringen ist. Zusätzlich ist der neu stattfindende Eingriff für die Versiegelung bzw. Abwertung zu bepunkten. Gleiches gilt für die Versiegelung eines Teils der Ausgleichsfläche A2 für LKW-Stellplätze westlich der Ringstraße.

Auszug aus Tabelle (aus BP 2012) mit angerechneter Aufwertung um eine Stufe:

Ökologischer Ausgleich		Faktor	Ökologischer Ausgleich m ²
A2 Grünzug West am Waldrand			
Entsiegelung der Bauflächen und Verkehrsflächen und Entwicklung von artenreichem, extensivem Grünland, mageren Säumen und Magerrasen auf magerem Substrat. Schnittzeitpunkt ab 1.6.jeden Jahres, Mähgutabfuhr, Artenschutzmaßnahmen für Fledermäuse und Zauneidechse (Fledermauskästen, Lesesteinhaufen)	11.800	1,0	11.800

Änderungsbereich A	Nr.	Bereich Parkplätze westlich Ringstraße	Fläche (m ²)
Verlust Teilfläche von A2		Bezug Stand Bebauungsplan 2012	Fläche (m²)
verlustig gehende Ausgleichsfläche A2 (Aufwertung BP 2012 um eine Stufe)	3+4	Für Erweiterung Stellplätze für LKWS	388

Eingriff		Multikon	
Verlust Teilfläche von A2		Bezug Stand Bebauungsplan 2012	Fläche (m²)
verlustig gehende Ausgleichsfläche A2 (Teilfläche) nach Aufwertung BP 2012 um eine Stufe)	1	für Gebäude 9 mit Umgriff (Realgröße des Gebäudes plus Zuwege, geringe Erweiterung der Baugrenze und Grünflächen im Vorfeld des Gebäudes)	862

Von den 11.800 m² der Ausgleichsfläche A2 werden nun im Rahmen der 1. Änderung 862 m² für das Gebäude 9 mit Umgriff und 388m² für die LKW-Parkplätze beansprucht. Gegenüber dem Vorentwurf ist die beanspruchte Ausgleichsfläche aber stark reduziert. In Summe ist eine Ausgleichs-Fläche von 1.250m² an anderer Stelle festzulegen, die nun ebenfalls um eine Stufe aufgewertet wird.

Nach Verlegung dieser Teilbereiche der 2012 festgelegten Ausgleichsflächen werden die sonstigen Eingriffe der 1. Änderung des Bebauungsplans aus Gründen der praktischen Zuordnung in der Tabelle in 3 Bereiche gruppiert. Der Bereich A westlich der Ringstraße in Verbindung mit der Errichtung von LKW-Parkplätzen, der Bereich B der zentrale Kernbereich und die Multicon-Fläche mit Erhaltung des eh. Kompaniegebäude Nr. 9 mit Umgriff.

Änderungsbereich A	Nr.	Bereich Parkplätze westlich Ringstraße	Fläche (m ²)	Wertzahl (WP)	GRZ/ Eingriffs-	Ausgleichs-bedarf Wertpunkte (WP)	Zwischen-
Versiegelung ursprüngliche Ausgleichsfläche A2 für LKW-Stellplätze	3	Neuer Eingriff durch Versiegelung (Stand Wertpunkte Intensivgrünland brachgefallen)	336	5	1	1.680	
Versiegelung Verkehrsbegleitgrün, für LKW-Stellplätze	2	Verkehrsbegleitgrün BNT V51	212	3	1	636	
Rodung Einzelbäume		Einzelbäume 3 Stück (mittelkronig)	3x 40	9		1.080	
Zwischensumme Parkplätze Westrand							3.396

Änderungsbereich B	Nr.	Zentraler Bereich: Bezug Stand Bebauungsplan 2012	Fläche (m ²)	Wertzahl (WP)	GRZ/ Eingriffs-	Ausgleichs-bedarf Wertpunkte (WP)	Zwischen-
Flnr 4150, Zentraler Bereich Südhälfte GE	5	Erhöhung bleibender Gewerbeflächen GRZ von 0,6 auf 0,8	23.630	1	0,2	4.726	
Rodung Gehölzgruppen-Feldgehölze im zentralen Bereich,	6	Gehölzgruppen aus Landschaftsgehölzen, Bestand bis 80 Jahre BNT: B212	4.915	10	1	49.150	
Rodung punktuelle Randbereiche von Gehölzgruppen am Ostrand	7	Gehölzgruppen aus Landschaftsgehölzen, Bestand bis 80 Jahre BNT: B212 Nähe eh. Turnhalle/ Exerzierplatz	82	10	1	820	
verbleibender Grünzug Ost	8	baubedingte Beeinträchtigung verbleibender Grünzug Ost in Breite von 2m, Länge 220m	440	10	0,4	1.760	
Rodung Einzelbäume		zu erhaltende Einzelbäume (großkronig) 2 Stück	2 x 100	9	1	1.800	
Rodung Einzelbäume		Einzelbäume (mittelkronig) 17 Stück	17 x 40	9	1	6.120	
Rodung Einzelbäume		Einzelbäume (kleinkronig) 6 Stück	6 x 25	9	1	1.350	
Zwischensumme Kernbereich							65.726
Summe A +B		Kernbereich und Parkplätze westl. Ringstraße					69.122

In Summe ergeben sich im Bereich der LKW-Stellplätze westlich der Ringstraße und im Kernbereich einen Aufwertungsbedarf von 69.122 Wertpunkten, zusätzlich zur Bereitstellung einer Fläche von 388m² für den verlustig gehenden Flächenanteil der bisher festgesetzten Ausgleichsfläche A2.

Bei den Multiconflächen ergibt sich neben dem Ausgleich für den verlustig gehenden Flächenanteil von A2 von 862 m² zusätzlich ein Aufwertungsbedarf von 410 Wertpunkten wegen des Umgriffs der Baugrenze, der über den nicht abgebrochenen Gebäudebestand hinausgeht.

Änderungsbereich	Nr.	Neuer Eingriff Multiconfläche Umgriff Geb. 9	Fläche (m ²)	Wertzahl (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf Wertpunkte (WP)	Zwischensumme
ergänzte gewerbliche Nutzung Gebäude Nr.9 und Umgriff	1	Vergrösserte Baugrenze innerhalb GE	81	5	1,0	410	
ZW-Summe Multicon						Wertpunkte	410

4.2 Festlegung des ökologischen Ausgleichs

4.2.1 Ausgleich für den Bereich der Multiconflächen (Gebäude 9): Ausgleich für die verlustig gehenden Flächenanteile der bestehende Ausgleichsfläche A2

Fläche für Ausgleich	Nr.	Fläche in m ²
Flächenausgleich an anderer Stelle (Aufwertung um mindestens eine Stufe)		
Ergänzung der Wildstrauch- Hecke mit Benjeshecke aus Wurzelstöcken BNT: B112 WP10 (bisher Gewerbegebiet X2 WP1) sowie vorgelagerte Lesesteinhaufen	A 4	862

Fläche für Ausgleich	Nr.	Fläche in m ²	WP Bestand	WP Ziel	WP Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)	
Multiconfläche Nr. 3, eh. Kleinkaliberanlage, im BP GE mit GRZ 0,7, mit Fläche von 4.880 m ² . Reduzierung GRZ von 0,7 auf 0,5	1a	3.698	1 (GRZ 0,7)	1 (GRZ 0,5)	0,2	739	
Zwischensumme Multicon							739

Die beiden Multiconflächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans, nämlich das Kompaniegebäude Nr. 9 (Eingriff gegenüber BP2012) und die eh. Kleinkaliberschießanlage (Ausgleich gegenüber BP2012) sind in der Bilanzierung mindestens ausgeglichen.

4.2.2. Ausgleich für den Bereich der LKW-Stellplätze und den Kernbereich

Fläche für Ausgleich	Nr.	Fläche in m ²
Flächenausgleich an anderer Stelle (Aufwertung um mindestens eine Stufe)		
Flnr. 4.139 extern: Verbuschtes Grünland G211 Aufwertung um mindestens eine Stufe zu G214	8	388

Fläche für Ausgleich	Nr.	Fläche in m ²	WP Bestand	WP Ziel	WP Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
----------------------	-----	--------------------------	------------	---------	---------------	-----------------------

Flnr. 4139 extern: Verbuschtes Grünland Aufwertung von G211 zu G214 Flächenausgleich für ursprüngliche Ausgleichsfläche 4.949m ² minus 388m ²	A8	4.393	5	12	7	30.751
Gewerbefläche zu Gehölzgruppen (Ergänzung östlicher Randstreifen von A2.1)	A2.1	205	1	10	9	1.845
Entsiegelung Asphalt zu Verkehrsbegleitgrün (3 Teilflächen)	3a	277	0	3	3	831
Gewerbefläche Verkehrsbegleitgrün	2a	63	1	3	2	126
7 zusätzlich geplante Bäume (bisher 10 Stück festgesetzt)		7 x 40	0	5	5	1.400
Zwischensumme Westrand						34.953
Fläche für Ausgleich	Nr.	Fläche in m²	WP Bestand	WP Ziel	WP Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
Ergänzung Gehölzgruppe Ost: Gewerbefläche zu Mesophiler Hecke BNT: B112 (südlicher Teil und Kleinfläche 14m ² neben Eingriff Nr.7 im Norden)	A6	743	1	10	9	6.687
Ergänzung Gehölzgruppe Ost: Grünfläche zu Mesophiler Hecke BNT: B112 (nördlicher Teil)	A6	375	5	10	5	1.875
Gewerbefläche zu privater Grünfläche (Umfeld Parkplatz Ost)	4a	811	1	5	4	3.244
Flnr. 4138 extern: Grünland extensiv G211 WP6 und G212 WP8 zu je 50% zu G214	A7	7.808	7	12	5	39.040
26 zusätzlich geplante Bäume (bisher 19 Stück festgesetzt)		26 x 40	0	5	5	5.200
Zwischensumme Kernbereich						56.046
Summe A und B						90.999

Die mit A2.1 gekennzeichneten Flächen auf den schon bisher festgelegten A2-Flächen werden von der Mähnutzung ausgenommen und der durch natürliche Sukzession entstandene Gehölzbestand wird erhalten, ohne dass eine Wertsteigerung bilanziert wird. Nur die Ergänzung des östlichen Randstreifens auf bisher festgesetzter Gewerbefläche wird als Aufwertung angerechnet.

Für vollständigen Ausgleich durch die Eingriffe im zentralen Bereich müssen die externen Flächen (A7 und A8) im näheren Umgriff zugeordnet werden.

Die externe Ausgleichsfläche Flnr. 4138 wurde bisher im Vertragsnaturschutzprogramm gefördert. Allerdings wurde die Fläche nicht gemäht, sondern gemulcht, so dass keine Nährstoffe entzogen worden sind. Die durch 2 Biotophecken gegliederte Fläche stellt sich vom Artenreichtum her unterschiedlich dar. Teilflächen haben mehr als 10 typische Wiesenarten aufzuweisen, andere Teilflächen nicht. Die jeweiligen Flächenanteile mit Wertpunkten 6 bzw. 8 werden auf 50% geschätzt. Der Deckungsgrad von Magerzeigern ist in jedem Fall gering. Nach dem Auslaufen der Förderung kann die Fläche als ökologische Ausgleichsfläche verwendet werden. Nach der neuen Festsetzung mit Abräumen des Mähguts dürfte die Qualität in Richtung artenreiche, extensive Wiese mit erhöhtem Anteil an Magerzeigern merklich zunehmen, um das Ziel 12 Wertpunkte zu erreichen.

Die externe Ausgleichsfläche Flnr. 4139 ist eine seit Jahren brachgefallene ehemalige Wiese, die in Verbuschung übergegangen ist. Hier ist zunächst bei einer Erstpflge die Verbuschung zu beseitigen. Die künftige Pflege orientiert sich an den Zielen wie bei Flnr. 4138.

Fazit

Während sich die Eingriffe und die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Multiconflächen innerhalb des eh. Kasernengeländes in der Bilanz die Waage halten, übersteigen die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe westlich der Ringstraße und die Maßnahmen im Kernbereich, insbesondere mit den externen Ausgleichsflächen mit 90.999 Wertpunkten den Ausgleichsbedarf von 69.122 Wertpunkten um gut 21.877 Wertpunkten.

Die Stadt Mellrichstadt kann nach Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen diese Wertpunkte auf ein Ökokonto gutschreiben lassen.

Maak, September 2024