

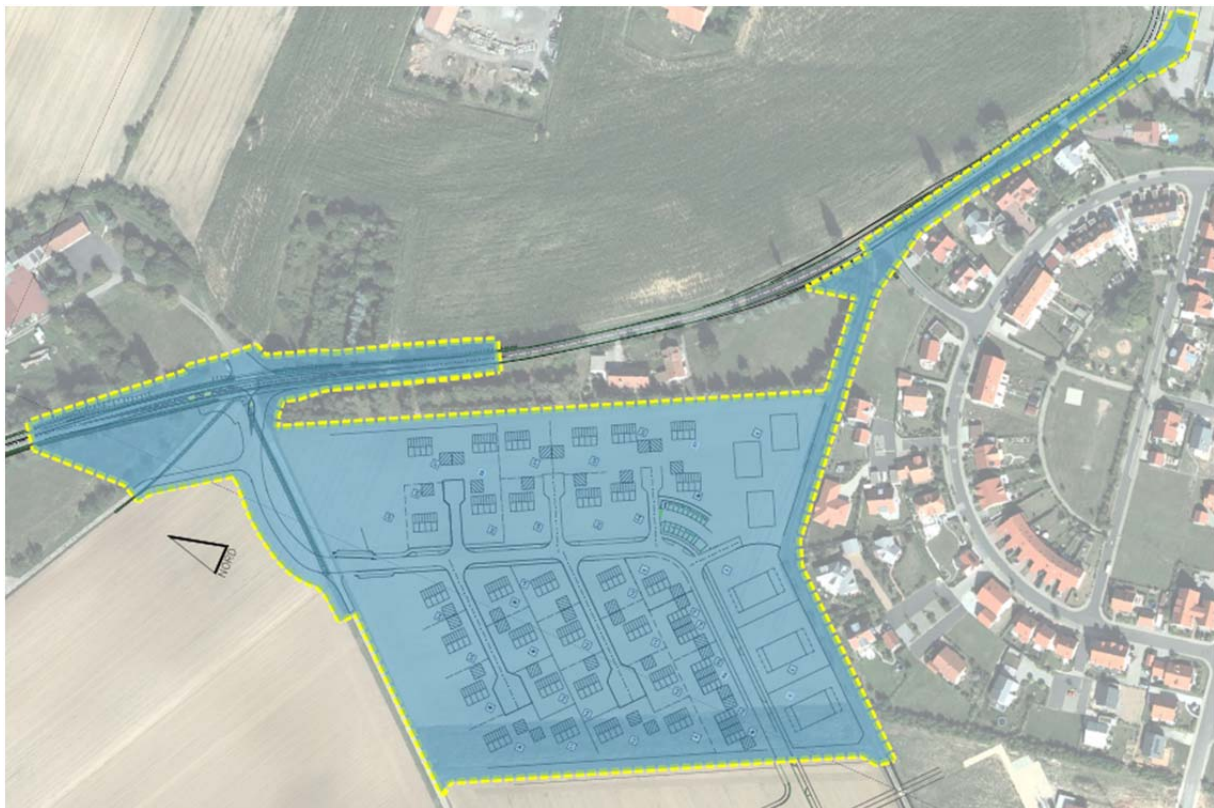
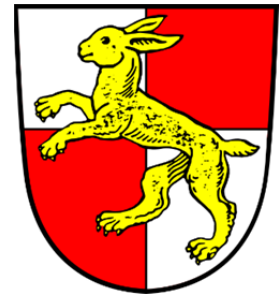
Umweltbericht

zum

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Allgemeines Wohngebiet „Westlich der Sailershäuser Straße“

Stadt Haßfurt, Gemarkung Haßfurt
Landkreis : Haßberge

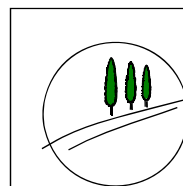


Entwurfsverfasser:



Ingenieurbüro ALKA
Großer Anger 34
97437 Haßfurt

Für die Sachbearbeitung:



Landschaftsplanung

Dipl.-Ing.
Christian Sandner
Hohe-Wart-Straße 16
97437 Haßfurt
09521-953 972
C.Sandner@gmx.de

Stand:16.05 2017



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	4
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind.....	7
1.2.1	Regionaler Raumordnungsplan.....	7
1.2.2	Flächennutzungsplan FNP	7
1.2.3	Schutzgebiete	9
2	Naturräumliche Vorraussetzungen	9
2.1	Lage im Raum	9
2.2	Potentiell natürliche Vegetation	10
3	Bestandsaufnahme, Bestandsbewertung und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	11
3.1	Schutzgut Boden	11
3.2	Schutzgut Wasser.....	11
3.3	Schutzgut Klima / Luft.....	12
3.4	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.....	13
3.5	Schutzgut Landschaftsbild / Erholungseignung	14
3.6	Mensch	15
3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	16
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	16
5	Maßnahmen bei Eingriffsrealisierung	17
5.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	17
5.1.1	Schutzgut Boden	17
5.1.2	Schutzgut Wasser.....	17
5.1.3	Schutzgut Klima / Luft.....	17
5.1.4	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.....	18
5.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG, „CEF-Maßnahmen“)	18
5.3	Ausgleich	19
5.3.1	Bewertung des Ausgangszustandes	19
5.3.2	Kompensationsermittlung	19
5.4	Geplante Ausgleichsmaßnahmen	20
6	Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 15, 20 und 25 BauGB)	22
6.1	Festsetzungen	22



6.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	25
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
8	Anlage	27
8.1	Berechnung des Ausgleichsbedarfs	27
8.2	Interne Ausgleichsflächen A1	28
8.3	Externe Ausgleichsfläche A2	29



1 Einleitung

Die Stadt Haßfurt plant im unmittelbaren Stadtgebiet die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich der Sailerhäuser Straße“ für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wird nach §2 BauGB in Verbindung mit §1 und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes findet Anlage 1 des BauGB Anwendung.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Einhergehend mit der positiven Entwicklung der Stadt Haßfurt im Bereich industrieller und gewerblicher Neuansiedlung, der Verbesserung des Einzelhandels und der zunehmenden kulturellen Entwicklung steigt auch der Wohnraumbedarf im Stadtgebiet an. Zwar versuchte die Stadt Haßfurt bisher im Rahmen der Städtebauförderung und aktuell durch ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) die Schaffung von Wohnraum im Innenstadtbereich zu beleben, doch die erhebliche Nachfrage nach Wohnbauland, besonders durch junge Familien, kann dadurch sowohl quantitativ als auch durch die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bauwerber nicht abgedeckt werden.

Die 2013 begonnene Erschließung des Wohnbaugebietes „Am Osterfeld - Teil 2“ am westlichen Ortsrand von Haßfurt mit einer Fläche von ca. 8,7 ha und 91 Bauparzellen wurde im Frühjahr 2016 abgeschlossen. Zwischenzeitlich sind bereits ca. 40 Grundstücke bebaut bzw. befinden sich in der Bebauungsphase. Für weitere 20 Grundstücke liegen bereits Bauanträge vor. Zum Verkauf stehen keine Grundstücke mehr zur Verfügung. Die Nachfrage nach stadtnahem Bauland sowohl durch Bauträger als auch durch Familien ist weiterhin gegeben, so dass es für die Stadt Haßfurt erforderlich wird, weitere Baufläche zu erschließen.

Zu diesem Zweck plant die Stadt Haßfurt, das allgemeine Wohngebiet (WA) „Westlich der Sailerhäuser Straße“ auszuweisen, um die nachfolgenden Planungsziele zu verwirklichen.

- a) Abdeckung der Nachfrage nach Bauparzellen für die Errichtung von Eigenheimen
- b) Nachhaltige Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Leitfadens der lokalen Agenda 21
- c) Bereitstellung verschiedener Baustrukturen auf darauf ausgerichteten Grundstücksgrößen:
Einzelhaus/Doppelhaus/Mehrfamilienhaus/Reihenhaus
- d) Zulassung moderner zeitgemäßer Gestaltungsformen
- e) Integration von ruhendem Verkehr in die Erschließungsstruktur



Zur Realisierung der Planungsziele wurde das Baugebiet wie folgt strukturiert:

Der Geltungsbereich für die Bebauung sieht insgesamt 40 Bauparzellen vor. Die Nutzung ist entsprechend § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgelegt. Als Bauweise sind 29 Bauparzellen für Einzelhäuser, 6 Bauparzellen für Doppelhäuser, 4 Bauparzellen für Mehrfamilien- und Reihenhäuser und 1 Bauparzelle für den Gemeinbedarf vorgesehen.

Die Standorte für die Bebauung sind durch die Baugrenzen festgelegt. Eine optimierte Ausrichtung nach Südwesten ist durch eine mögliche Modellstellung im Bebauungsplan aufgezeigt.

Zusammenfassend gliedert sich die Nutzung wie folgt:

Bauweise	
Einzelhäuser	29
Einzel- und Doppelhäuser	6
Mehrfamilien- und Reihenhäuser	4
Fläche für Gemeinbedarf	1
Bauparzellen gesamt	40

Tendenziell besteht derzeit eine stärkere Nachfrage nach Baugrundstücken mit Flächen zwischen 600 und 700 m². Nur vereinzelt werden größere Grundstücke um 1.000 m² gesucht, v. a. für Reihen- und Mehrfamilienhäuser u. ä. Im Interesse der Bedarfsgerechtigkeit und Nachhaltigkeit der Bauleitplanung werden daher vermehrt mittlere Grundstücksgrößen ausgewiesen.

Die Grundstücksgrößen bewegen sich in folgendem Rahmen:

Größe in m²	Anzahl von Bauparzellen
> 300 – 400 m ²	6 (Doppelhaushälften)
> 500 – 600 m ²	4
> 600 – 700 m ²	16
> 700 – 800 m ²	9
> 800 – 900 m ²	0
> 1000 m ²	5



Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6,0 ha mit folgenden Flurstücken:

Flur-Nr.:	Lagebezeichnung	Nutzung
1055	„Osterfeld“	Anwandweg mit Flurgraben (Teilfläche)
1056	„Osterfeld“	Grünfläche
1058	„Osterfeld“	„Ackerland“
1059	„Osterfeld“	„Ackerland“
1060	„Osterfeld“	„Ackerland“
1060/1	„Osterfeld“	„Ackerland“
1061	„Osterfeld“	Flurweg (Wiesenweg)
1068	Hundsrück	Flurweg (Teilfläche)
1084	Hundsrück	„Ackerland“
1085	Hundsrück	„Ackerland“
1087	Sailerhäuser Straße	„Grünland/Aussiedlerhof“
1090	Sailerhäuser Straße	Kreisstraße HAS 8
1091	„Mittelweg“	Grünland (Teilfläche)
1093	„Mittelweg“	Flurweg (Teilfläche)
1116	„Mittelweg“	Ackerland (Teilfläche)
1118	„Mittelweg“	Ackerland (Teilfläche)
1119	„Mittelweg“	Grünland
1122	„Großer Anger“	Ackerland
1057/2	Sailerhäuser Straße	Grünland (Teilfläche)
1090/1	Sailerhäuser Straße	Kreisstraße HAS 8
1315/8	Kehlstraße	Parkfläche (Teilfläche)
1090/2	Kehlstraße	Straße
1090/3	Uchenhofer Straße	Straße
1090/4	Kehlstraße	Parkfläche (Teilfläche)
1047/10	Kehlstraße	Straße
1047/11	Kehlstraße	Parkfläche

Die Grundflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung liegt im Baugebiet je nach Art der Bebauung zwischen 0,35 und 0,4. Die Geschossflächenzahl ist für die Bereiche zwei und drei auf 0,5, für die Bereiche eins und vier auf 0,7 festgesetzt. Die offene Bauweise soll die kleinformatige Siedlungsstruktur erhalten.



Geltungsbereich	Fläche	In %
Größe des Geltungsbereiches	5,5 ha	100,00 %
= Bruttobaufläche	55.025 m ²	100,00 %
./. Verkehrsflächen	5.961 m ²	10,83 %
./. Öffentliche Grünflächen, Anwandwege, Gräben	4.414 m ²	8,02 %
./. Äußere Erschließung mit Gehweganbindung	9.118 m ²	16,57 %
./. Ausgleichsflächen	5.416 m ²	9,84 %
Nettobaufläche	30.116 m ²	54,73 %

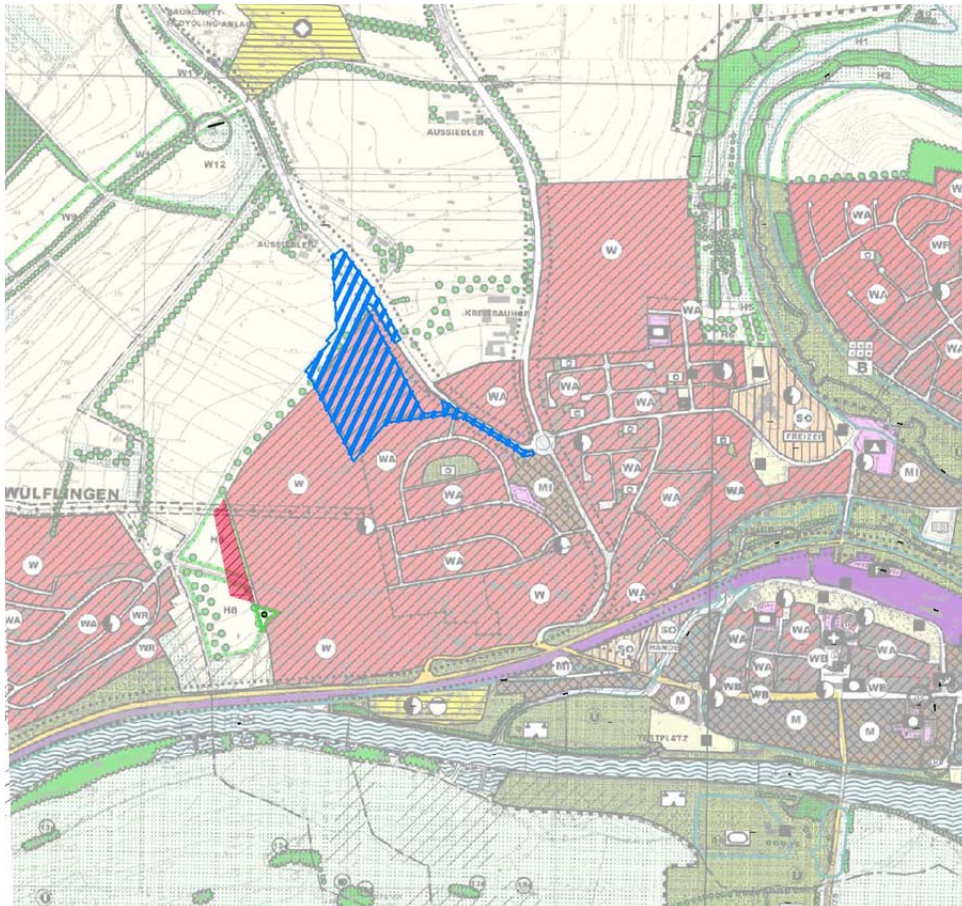
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan

Siedlungserweiterungen im Sinne des regionalen Raumordnungsplanes sollen nach Maßgabe der zu Beginn des Kapitels 11.3 im Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) genannten allgemeinen Grundsätze und Hinweise zur Siedlungsentwicklung und -gestaltung erfolgen. Zwischen der Stadt Haßfurt und Wülfingen soll zusätzlich eine Grünzäsur (S23 LEP) am westlichen Stadtrand ein endgültiges Zusammenwachsen verhindern und so die räumliche Eigenständigkeit und Identität der Orte erhalten.

1.2.2 Flächennutzungsplan FNP

Die Stadt Haßfurt verfügt über einen festgestellten Flächennutzungsplan i. d. F. der Bekanntmachung der 2. Änderung vom 19.05.2001 mit den Änderungen 1 - 12. Das Plangebiet ist hier als Wohnfläche (W) dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Die hier im westlichen Bereich der Stadt Haßfurt zwischen Wülfingen und der Sailerhäuser Straße für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehenden Entwicklungsflächen betragen vor der Erweiterung „Osterfeld-Teil II“ ca. 14,0 ha.

Für die weitere Erschließung im nordöstlichen Abschnitt steht nun noch eine Fläche von ca. 5,5 ha für das neue Baugebiet „Westlich der Sailerhäuser Straße“ zur Verfügung.

Dabei erfolgt im Wesentlichen eine Entwicklung des Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan. Lediglich im nord-westlichen Bereich wird die Grenze der „Pufferzone“ – zur Erzielung einer sinnvollen und wirtschaftlichen Grundstücksaufteilung um ca. 8 m in nord-westlicher Richtung verschoben.

Gleiches erfolgt im nord-westlichen Randbereich. Die Grenze wird hier im westlichen Bereich ca. 8,0 m nach Norden und im Osten um ca. 9,0 m in süd-östlicher Richtung verschoben, so dass hier ein flächenmäßiger Ausgleich besteht.

Aufgrund der neuen Zufahrt im nördlichen Bereich des Planungsgebiets mit Anschluss an die Sailerhäuser Straße (Kreisstraße HAS 8) wird hier eine Querung der Pufferzone (Trenngrün) erforderlich. Diese wird zwischen Zufahrt und Linksabbiegespur in nördliche Richtung verlagert, wodurch Fläche und Tiefe der Pufferzone erhöht werden.



Die im Flächennutzungsplan erforderlichen, geringfügigen Änderungen und Anpassungen werden im Rahmen der nächsten Änderung eingearbeitet. Auf ein eigens dafür durchzuführendes Änderungsverfahren wird verzichtet.

1.2.3 Schutzgebiete

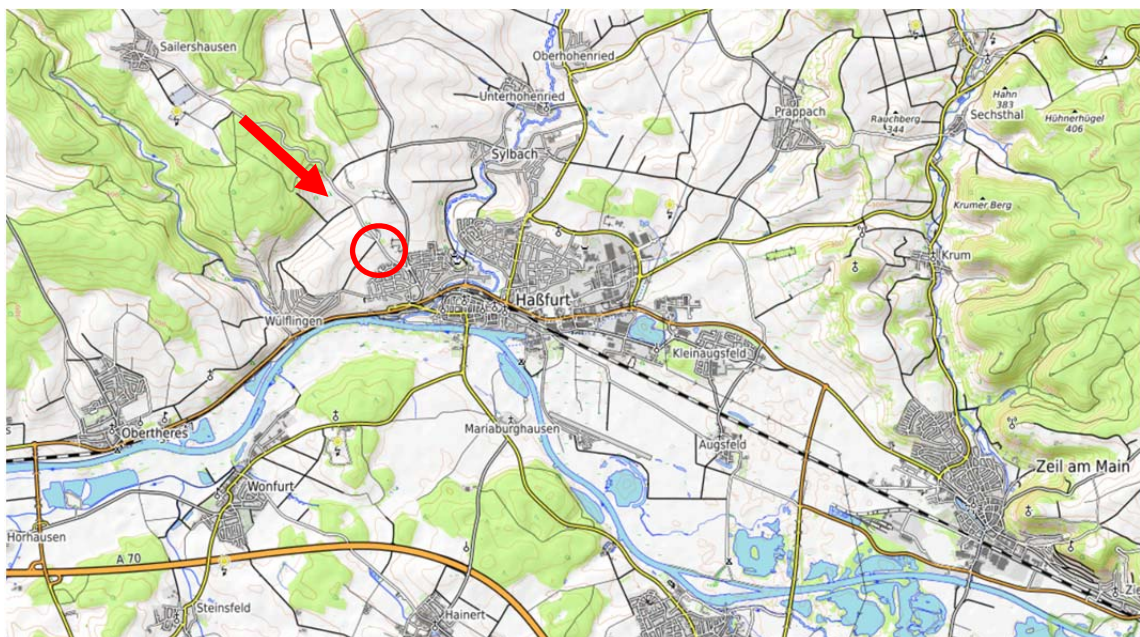
Durch die Planungen sind keine Schutzgebiete wie FFH-, SPA-, Landschafts- oder Naturschutzgebiete betroffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine gesetzlich geschützten oder kartierten Biotope.

2 Naturräumliche Voraussetzungen

2.1 Lage im Raum

Die Stadt Haßfurt, zugleich Kreisstadt des Landkreises Haßberge, liegt im Regierungsbezirk Unterfranken. Haßfurt gehört zur Planungsregion 3 „Main-Rhön“. Im Regionalplan 3 „Main-Rhön“ ist Haßfurt als „Mittelzentrum“ eingestuft. Neben dem Hauptort Haßfurt gehören neun weitere Stadtteile und Weiler zur Stadt. Dies sind: Augsfeld, Mariaburghausen, Oberhohenried, Prappach, Sailershausen, Sylbach, Uchenhofen, Unterhohenried und Wülflingen.

Das Planungsgebiet liegt am nord-westlichen Stadtrand westlich der Sailerhäuser Straße.



Lage im Raum

© OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)



Das geplante Baugebiet liegt im Naturraum 13 Mainfränkische Platten, im Südwestzipfel der Untereinheit 138.1 südliches Grabfeld, angrenzend an das Hesselbacher Waldland und das Steigerwaldvorland (137). Die verschiedenen Naturräume werden durch die unterschiedliche Bewirtschaftung der Flächen verdeutlicht. Während sich im Osten großflächige Gäuelandschaften des Grabfeldes anschließen und im südlich gelegenen Maintal der Ackerbau dominiert, geht die Landschaft im Norden und Westen schnell in dichte Laubwälder über. Der Naturraum des Grabfeldes ist morphologisch nur schwach durch Dellen und flache Mulden gegliedert und entwässert über die Nassach in den Main. Das Untersuchungsgebiet liegt am Fuße des nördlich von Wülflingen flach aufragenden Todsberges (285 m ü NN) auf einem leicht nach Südosten geneigten Sattel. Im Süden und Osten schließt es an das bestehende Baugebiet an.

Topografisch fällt das Gelände im Planungsbereich von Norden (263 m ü NN) nach Süden (252 m ü NN). Die mittlere Geländeneigung beträgt ca. 3 %. Vom Westen her ist im ersten Drittel des Planungsbereiches ein leichter Höhenrücken vorhanden. Geologisch stehen Schichten des Keupers und des oberen Muschelkalks an, die mit Terrassenschottern des Mains oder Löß überdeckt sind.

2.2 Potentiell natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation (PNV) stellt einen gedachten Zustand dar, bei dem die abiotische Qualität des Standortes (Boden- und Klimafaktoren) in Beziehung gesetzt wird zu der jeweils zugeordneten, als höchstentwickelbar zu denkenden Vegetation. Der direkte Einfluss des Menschen auf die Vegetationsentwicklung wird dabei gedanklich ausgeblendet und es verbleibt nur das Beziehungsgefüge zwischen Vegetation und der Summe der Standortfaktoren. Letztere können gegenüber dem ursprünglichen Zustand vom Menschen deutlich abgewandelt sein, sei es durch Beeinflussung des Grundwasserhaushaltes oder der Flusssynamik, dauerhafte Aufdüngung und mehr. Die PNV folgt einem aktualistischen Ansatz und kann für unterschiedliche Zeitstellungen entworfen werden.

(http://www.lfu.bayern.de/natur/potenzielle_natuerliche_vegetation/doc/pnv_erlaeuterung.pdf)

Im Untersuchungsraum würde sich auf den sandig lehmigen, teilweise lößüberdeckten mäßig basenreichen, mäßig nährstoffversorgten Terrassenlagen ein Flattergrasbuchenwald (*Milio-Fagetum sylvaticae*) einstellen.



3 Bestandsaufnahme, Bestandsbewertung und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Die Untersuchungsfläche wird aktuell größtenteils als Ackerstandort genutzt. Als Ausgangsmaterial der Bodenbildung werden Gesteine des unteren Keupers und oberen Muschelkalks im Untergrund erwartet. Darüber lagern lokal altpleistozäne Schotter des Mains oder Löß. Die daraus entstandenen Lehmböden haben eine mittlere Qualität und enthalten je nach Ausgangsmaterial Löß oder Gesteinskomponenten.

Das Rückhaltevermögen der Böden für sorbierbare Stoffe ist ebenso wie die Erosionsgefährdung mittel.

Auswirkung

Durch die Baumaßnahmen (Straßen, Stellplätze und Gebäude) wird die Oberfläche der Böden direkt versiegelt. Zusätzlich treten Verdichtungen auch während der Bauphase durch das Befahren mit Baumaschinen und die Lagerung von Baustoffen im Umfeld der Baustellen auf. Die Bodenfunktionen wie das Filter- und Puffervermögen für Nähr- und Schadstoffe gehen in diesen Bereichen nahezu komplett verloren. Vertikaler Feuchtigkeitstransport oder Luftaustausch kann nicht mehr stattfinden. Die Bodenfruchtbarkeit sinkt oder kommt zum Erliegen. Die natürliche geologische Schichtenlagerung wird im Bereich von Baugruben sowie durch Bodenauf- und -abtrag gestört.

Bewertung:

Durch den Bau von Straßen, Wegen und Gebäuden sowie die Anlage von Gärten wird die Bodenfunktion im Bereich des Bebauungsplans gestört. Die Erheblichkeit für das Schutzgut Boden ist mit hoch zu bewerten.

3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer oder Quellfassungen sind nicht vorhanden. Die Böden weisen nur eine geringe bis mittlere Neigung zur Grundwasserneubildung auf, sodass die Infiltration vor allem zur Zeit der Schwarzbrache sehr gering ist. Die Grundwasseroberfläche wird im Festgestein erst in großen Tiefen erwartet. Nähere Angaben sind in dem noch zu erstellenden geotechnischen Bericht enthalten. Bislang wird anfallendes Niederschlagswasser dezentral über Grabensysteme abgeleitet.



Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Auswirkung :

Die Versickerung von anfallenden Niederschlägen ist aufgrund der Bodenverhältnisse und Stauhorizonte im Untergrund nicht oder nur in geringem Maße möglich. Dennoch wird durch die dauerhafte Begrünung der Gärten die Infiltrationsleistung durch Wurzelröhren und Regenwurmgänge lokal erhöht. Anfallendes Niederschlags- und Drainagewasser, das nicht versickert, wird in separaten Leitungen in die Nassach und anschließend in den Main abgeführt.

Bewertung :

Aufgrund der relativ geringen Grundwasserneubildungsrate im Eingriffsgebiet und dem bereits jetzt durch Grabensysteme regulierten Wasserhaushalt ist mit einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu rechnen.

3.3 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung:

Im Untersuchungsgebiet herrscht ein subatlantisches bis subkontinentales Klima. Der Jahresniederschlag liegt im langjährigen Mittel zwischen 650 mm und 750 mm. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt ca. 8,5 °C. Die Wärmeausgleichsfunktion des Untersuchungsraumes ist gering, die Inversionsgefährdung hoch (LEK).

Auswirkung:

Die Versiegelung von Böden führt kleinräumig zu einer erhöhten Aufheizung und somit zu einer weiteren Reduzierung der Wärmeausgleichsfunktion im Untersuchungsgebiet. Dieser Verschlechterung wird mit Baum- und Heckenpflanzungsgeboten im Bebauungsplan begegnet. Auswirkungen auf den Kaltluftabfluss wurden nicht untersucht.

Bewertung:

Die Ausweisung des Baugebietes hat keinen Einfluss auf das Schutzgut Klima.



3.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Beschreibung:

Flora:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht in erster Linie aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, teil- oder ganz versiegelten Straßen und Wegen und Begleitgrün geringer Qualität.

Die überplanten Flurstücke sind aktuell intensiv landwirtschaftlich als Ackerstandorte genutzt. Randbereiche, Gräben und Böschungen sind mit Glatthafer dominierten, durch den Getreideanbau geprägten, krautarmen, nitrophilen Säumen bewachsen. In exponierten Teilbereichen treten Mager- und Trockenheitszeiger wie Wiesenflockenblume (*Centaurea jacea*), Odermennig (*Agrimonia eupatoria*) oder Schafgarbe (*Achillea millefolium*) sowie gängige Krautarten auf. Feldgehölze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur an der mit zusätzlichen Abbiegespuren auszubauenden HAS8 Richtung Sailershausen vorhanden. Zwischen den bisher erschlossenen und dem neu auszuweisenden Baugebiet sind die gepflanzten, freiwachsenden Hecken als Trenngrün zu erhalten.

Fauna:

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG geprüft. Eine Betroffenheit ergab sich für Vögel und Zauneidechsen. Erhebliche Auswirkungen auf andere Tiergruppen konnten aufgrund von Lebensraumausstattung, Gebietskenntnis, Datengrundlage und Ortseinsichten ausgeschlossen werden.

Auswirkung:

Die Bautätigkeit führt zu einer Zerstörung der annuellen Pflanzenbestände durch Befahren und Überbauung.

Vögel und andere Tiere werden durch Baulärm, Licht und Staub sowie durch die erzeugte Unruhe gestört. Die Bebauung des Ackers mit Gebäuden und Verkehrsflächen hat für feldbrütende Vogelarten einen dauerhaften Habitatverlust zur Folge. Lärm, Staub und Licht führen auch während der Nacht zu zusätzlichen Störungen der Tierwelt.

Bewertung:

Mit der Ausweisung des Bebauggebietes ist ein Flächenverlust verbunden. Betroffen sind überwiegend Flächen geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Kleinflächig werden Gehölzbestände untergeordneter Wertigkeit gerodet.

Bezüglich der Fauna ist durch die Vorbelastung des Untersuchungsgebietes durch Verkehr und angrenzende Bebauung, nicht mit besonders seltenen oder störungsempfindlichen Arten zu rechnen. Die Ausweisung des Baugebietes führt zu baubedingten Störungen und vor allem zu einem Habitatverlust für Feldvögel. Der



Eingriff hat eine mittlere Erheblichkeit und wird durch gezielte Maßnahmen ausgeglichen.

3.5 Schutzgut Landschaftsbild / Erholungseignung

Beschreibung:

Das Untersuchungsgebiet ist im Landschaftsentwicklungskonzept Main-Rhön (LEK) als Gebiet mit mittlerer Eigenart eingestuft. Die Eigenart einer Landschaft entsteht aus dem Zusammenwirken natürlicher und kultureller Faktoren. Sind als Folge des landschaftlichen Veränderungsprozesses diese prägenden Einflüsse im Landschaftsbild nur noch schlecht oder kaum mehr ablesbar, tritt ein Nivellierungseffekt ein und die Landschaft verliert an Eigenart. Die Eigenart kann zur Kennzeichnung der Empfindlichkeit einer Landschaftseinheit gegenüber Eingriffen herangezogen werden: je höher die Eigenart eines Teilraumes, desto störender werden sich die negativen Auswirkungen eines Eingriffs bemerkbar machen. Zu den Gebieten mittlerer Eigenart zählen großflächig genutzte Agrar- und Waldlandschaften ohne kleinräumige Gliederungseinheiten.

Im Untersuchungsraum ist das Landschaftsbild durch die relativ ausgeräumte, intensiv genutzte Agrarlandschaft geprägt. Im weiteren Umgriff befinden sich vereinzelt Heckenstrukturen und Solitärgehölze sowie großflächige Siedlungen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans enthält Ackerlagen, Wegraine und Böschungen sowie Schotter- und Pflasterwege ohne zusätzliche Strukturen.

Die Eignung der Landschaft als Erholungsraum ist von mehreren Faktoren abhängig: Stadtnähe ist neben dem Landschaftsbild und der Biotopausstattung ein positiver Effekt, wohingegen Lärm zu einer Abwertung führt. Das Untersuchungsgebiet ist im LEK als „potentiell geeignet mit hohen Entwicklungsmöglichkeiten“ eingestuft. Aktuell wird das Gebiet von Spaziergängern aus den umliegenden Baugebieten genutzt. Fernwanderwege oder wichtige Radwegeverbindungen liegen nicht vor.

Auswirkung:

Das geplante Baugebiet liegt zwischen Wülflingen und dem bestehenden Baugebiet Osterfeld. Die Spitze des Todsberges (285,6 m ü NN) überragt das Erschließungsgebiet auch weiterhin. Neu geplante randliche Eingrünungen sorgen für eine gute Einbindung in die Landschaft und die Trennung zwischen der Stadt Haßfurt und Wülflingen. Zusätzlich gliedern Heckenzüge die einzelnen vorausgegangenen Erschließungsabschnitte.

Bewertung:

Das Landschaftsbild wird aufgrund der Vorbelastung des Landschaftsraumes nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt.

Die Attraktivität des Gebietes steigt für Spaziergänger, da vorhandene Wege erhalten bleiben und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Wegeverbindungen hinzu



kommen. Ferner führen die als Trenngrün fungierenden großflächigen Streuobstwiesen zu einer Strukturaufwertung der Landschaft.

Die Ausweisung des Baugebietes weist bezüglich der Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungseignung eine geringe Erheblichkeit auf.

3.6 Mensch

Beschreibung:

Das geplante Baugebiet liegt nördlich der Eisenbahnlinie Bamberg - Würzburg und der Bundesstraße B26. Somit ist vor allem im südlichen Teilbereich mit Straßen- und Zuglärm zu rechnen. Dies wurde in einem ersten Lärmgutachten vom 30.11.2012 durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH für das Gesamtgebiet „Am Osterfeld-Teil 2“ und „Westlich der Sailerhäuser Straße“ geprüft.

Zusätzlich stellte sich heraus, dass im nördlichen Bereich, in Richtung Sailerhäuser Straße mit zusätzlichen auf diesen Bereich einwirkenden Immissionen durch den Kreisbauhof und das Schützenhaus zu rechnen ist. Im Rahmen der Nachberechnung in Februar 2016 wurden sowohl für das Schützenhaus als auch für den Kreisbauhof lärmindernde, Faktoren in Ansatz gebracht, die eine Erschließung des Planungsgebietes, als „Allgemeines Wohngebiet“ zulassen.

Ohne Lärmschutzmaßnahmen würde die Lärmbelastung innerhalb des geplanten Baugebietes die geltenden Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit überschreiten und einer Ausweisung des Baugebietes entgegenstehen.

Auswirkung:

Zur Vermeidung von Lärmstörungen durch den Straßen- und Eisenbahnverkehr wird unter der Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchungen der Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH empfohlen, verschiedene Maßnahmen zur Reduzierung des Lärmaufkommens vorzunehmen.

Der aktive Schallschutz wird durch passiven Schallschutz (Schlafräume, Nachtzeit, Spitzenpegel) ergänzt, dessen Erfordernis sich im Wesentlichen auf den Verkehrslärm (Bahnlinien) während der Nachtzeit begründet.

Ferner ist eine Reduzierung der als Gewerbelärme eingestuftes Geräuschimmissionen aus den Bereichen Kreisbauhof und Schießanlage notwendig:

- Die nächtliche Salzbeladung des Kreisbauhofs muss „geräuschlos“ über ein Silo erfolgen.
- Beim Schützenhaus ist an der Gewehrhalle eine Torkonstruktion mit entsprechend gedämmtem Pufferraum einzubauen und an der Pistolenhalle ist eine immissionswirksame Pegelreduzierung erforderlich.



Die erforderlichen Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes beschrieben und beziehen sich hauptsächlich auf Forderungen i. Z. mit der Anordnung der Schlafräume sowie den Einbau von Schallschutzfenstern.

Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Immission im Bereich der Schallquellen (Bahn) scheiden auf Grund der hohen zu erwartenden Kosten verbunden mit den dabei erforderlichen erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die zerschneidende Barrierewirkung von Lärmschutzwänden aus. Nach Berechnungen des Gutachters wäre ein/e 10–12 m hohe Lärmschutzwand/wall erforderlich, was jedoch nicht zu einem vollständigen Lärmschutz innerhalb des Baugebietes führen würde.

Bewertung:

Von dem geplanten Baugebiet selbst sind keine störenden Emissionen, die über den Belastungspegeln der vorhandenen Siedlungen reichen, zu erwarten.

In den angrenzenden Siedlungsbereichen ist während der Bauphase mit vorübergehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch den Baustellenbetrieb und den damit verbundenen Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen.

Bei Beachtung der schalltechnischen Vorgaben ist auch innerhalb des Baugebietes nicht mit erheblichen Belastungen für den Menschen zu rechnen. Während der Bauphase treten geringe Nachteile für die angrenzenden Wohngebiete auf.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmäler und Sachgüter sind im Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplans keine bekannt. Zur Sicherung eventuell gefundener, bislang nicht bekannter Bodendenkmäler wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der Realisierung des Vorhabens sind die vorab beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden. Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet weiterhin intensiv ackerbaulich genutzt. Dies kann, vor allem in Verbindung mit Hangneigung und verminderter Infiltration, zu Erosion von Bodenteilchen, Düngemitteln und Pestiziden führen.



5 Maßnahmen bei Eingriffsrealisierung

5.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.1.1 Schutzgut Boden

Zum Schutz der wichtigen Bodenfunktionen soll die Versiegelung auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Die Anlange von Gärten mit dauerhaftem Grün fördert das Bodenleben, den Luft- und Gasaustausch sowie die Infiltration von Niederschlagswasser. Flächenbefestigungen sollen einen Mindestfugenabstand von einem Zentimeter aufweisen.

Bodenverdichtungen müssen mit einer entsprechenden Tiefenlockerung beseitigt werden.

5.1.2 Schutzgut Wasser

In der Gesamtkanalisationsplanung für das Stadtgebiet Haßfurt ist die Erweiterung des Kanalnetzes durch das Plangebiet bereits vorgesehen. Die Entwässerung soll dabei im Mischsystem erfolgen. Ein entsprechender Anschlusskanal mit hydraulischer Berechnung wurde bereits bei der Erschließung (2004) des Baugebietes „Osterfeld“ berücksichtigt.

Die Versickerungsleistung der Böden ist gering. Zur Ableitung von Drainagen- und Schichtenwasser (Fremdwasser) wird deshalb ein eigenes, im öffentlichen Bereich geschlossenes Leitungssystem parallel zum Mischwasserkanal erstellt. Die einzelnen Grundstücke erhalten je eine Anschlussmöglichkeit an das Fremdwassersystem. Die Ableitung des Schichtenwassers erfolgt über einen Anschluss in das bereits im Baugebiet „Osterfeld“ bestehende Fremdwasserableitungssystem in Richtung Ablaufleitung RÜ 2. Dabei ist eine Ergänzung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis (Einleitung in die Nassach) erforderlich.

5.1.3 Schutzgut Klima / Luft

Zum Schutz von Klima und Luft müssen die entsprechenden Vorschriften und Grenzwerte eingehalten werden.



5.1.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

- V1: Baufeldräumung und Bodenbewegungen zur Erschließung des Planungsgebietes erfolgen außerhalb der Brutzeit der potentiell betroffenen Feld- und Heckenvögel im Zeitraum 15.09. eines Jahres bis zum 10.02. des folgenden Jahres.
- V2: Schonung der randlichen Hecken- und Gehölzbestände; unvermeidbare Rodungs- und Fällarbeiten erfolgen nur außerhalb der Brutzeit der potentiell betroffenen Feld- und Heckenvögel im Zeitraum 15.09. eines Jahres bis zum 10.02. des folgenden Jahres.
- V3: Bodenbewegungen im Bereich der Streuobstwiese (Nr. 7 in Karte Punkt 6.2 saP) und der randlichen Stra0enböschung in der Sommeraktivitätszeit der Zauneidechsen vom 01.04. – 30.08.

5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG, „CEF-Maßnahmen“)

CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.



5.3 Ausgleich

Die Ausweisung des Baugebietes ist mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der entsprechend auszugleichen ist. Die Bewertung der Erheblichkeit wird in der folgenden Matrix dargestellt:

<u>Schutzgut</u>	<u>Erheblichkeit</u>
Boden	hohe Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Klima	keine Erheblichkeit
Arten und Lebensgemeinschaften	mittlere Erheblichkeit
Landschaftsbild / Erholung	geringe Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

5.3.1 Bewertung des Ausgangszustandes

Zur Bewertung des Ausgangszustandes werden die betroffenen Flächen in verschiedene Kategorien eingeteilt. Demnach handelt es sich um Flächen folgender Kategorien:

Bestand	Einstufung nach der Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland, teilversiegelte Flächen vgl. Liste 1a	Kategorie I (oberer Wert)
extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün, bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen vgl. Liste 1b	Kategorie II (unterer Wert)

5.3.2 Kompensationsermittlung

Der Kompensationsbedarf wird anhand des „Leitfaden(s) Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums festgelegt. Kategorie I gilt für Gebiete von geringer Bedeutung, unter anderem für Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland und ausgeräumte Agrarlandschaften. Die Grundflächenzahl (GRZ) für den Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet „Am Osterfeld - Teil 2“ liegt zwischen 0,35 und 0,4. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,35 liegt der Kompensationsfaktor, je nach Schwere des Eingriffs in Matrix B „niedriger bis mittlerer Versiegelung- bzw.



Nutzungsgrad“ zwischen 0,2 und 0,5. Aus Liste 1a „Einstufung des Zustandes des Plangebietes nach Bedeutung der Schutzgüter“ ergibt sich, dass für Ackerflächen der obere Wert (0,5), für teilversiegelte Flächen wie Schotter- und Pflasterwege der untere Wert (0,2) anzusetzen ist. Für eine Grundflächenzahl größer 0,35 ist Typ A mit Ausgleichsfaktoren zwischen 0,3 und 0,6 anzuwenden. Auch hier gilt nach Liste 1a zunächst der obere Wert. Der kann durch grünordnerische Maßnahmen reduziert werden. Für die Bewertung der Fläche 1 ist der Faktor aufgrund der Festsetzung von dauerhaft begrünten Flachdächern um 0,1 gesenkt worden. Die Ausgleichsfaktoren beinhalten bereits die notwendige Erschließung.

Der Bebauungsplan hat einen Geltungsbereich von ca. 6,0 ha, ausgleichspflichtig sind ca. 4,3 ha.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes in Abhängigkeit der unterschiedlichen Eingriffsbereiche:

Fläche	Bestand	Kategorie	betroffene Fläche in m ²	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
1	Acker, Intensivgrün	A I GRZ > 0,35	12.316	0,5	6.158
2	Acker, Intensivgrün	B I GRZ ≤ 0,35	26.274	0,5	13.137
3	Acker, Intensivgrün	A I GRZ > 0,35	1.677	0,6	1.006
4	Straßenbegleitgrün	A II GRZ > 0,35	2.474	0,8	1.979
		Summe	42.741		22.280

Verteilung der Ausgleichsflächen:

Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 22.280 m². Hiervon können vor Ort durch die Anlage von Streuobstwiesen auf Extensivgrünland und die Pflanzung von Hecken 5.416 m² erbracht werden. Es besteht somit ein zusätzlicher externer Ausgleichsbedarf von 16.864 m². Der zusätzliche Ausgleichsbedarf wird durch die ökologische Aufwertung von Fl.-Nr. 766 mit einer Gesamtfläche von 29.044 m² in der Gemarkung Wülflingen erbracht. Die Fläche soll als Ganzes umgestaltet werden, sodass sich ein Ausgleichsüberschuss von 12.180 m² ergibt, der auf das Ökokonto der Stadt Haßfurt gebucht werden kann.

5.4 Geplante Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft

An der Westseite des geplanten Baugebietes ist als Abgrenzung gegenüber der offenen Landschaft und als Grünstäur für die Trennung des Stadtgebietes von Haßfurt mit der Ortschaft Wülflingen eine Streuobstwiese angelegt. Dieser Grüngürtel wird nach Norden weiter entwickelt. Die Streuobstbäume sollen zum einen das



Landschaftsbild aufwerten und das geplante Baugebiet eingrünen, zum anderen muss der Bestand locker genug sein, um verschiedenen Feld- und Wiesenvögeln als Lebensraum dienen zu können. Des Weiteren sollen die Ackerflächen als extensiv genutztes, artenreiches Grünland angelegt und gepflegt werden.

Anlage Ausgleichsfläche A1: Übergangsbereich Wohngebiet zur freien Landschaft

- Fortführung des Trenngrüngürtels zwischen Haßfurt und Wülflingen
- Anlage, Pflege und Erhalt von Obstbäumen
- Anlage, Pflege und Erhalt von Heckenzügen
- Anlage, Pflege und Erhalt einer extensiv genutzten, artenreichen, Wiese

Anlage Ausgleichsfläche A2: Fl.-Nr. 766 Gemarkung Wülflingen (29.044 m²)

- Anlage, Pflege und Erhalt von Heckenzügen
- Anlage, Pflege und Erhalt von Obstbäumen (Mostbirnen) innerhalb der Hecke
- Anlage, Pflege und Erhalt von Wildobstbäumen auf der Freifläche
- Anlage, Pflege und Erhalt einer extensiv genutzten, artenreichen, Wiese
- Anlage, von flachen Mulden im Bereich des Baches
- Anlage von Lesestein- und Totholzhaufen an der Hecke



6 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 15, 20 und 25 BauGB)

6.1 Festsetzungen

Zur Durchgrünung des Geltungsbereiches des geplanten Baugebietes sind verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt worden. Sie betreffen sowohl private Gärten, als auch öffentliche Grundstücke.

- Das in der Zeichenerklärung angegebene Einzelpflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich. Die Bäume sind entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen.
- Gartenanlagen sind möglichst mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen. Pro Grundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum und drei Sträucher entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Alternativ können zwei Obstbäume (Hochstamm) anstatt eines Laubbaumes gepflanzt werden.
- Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot sind durchgehend auf die gesamte Länge Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen. Je angefangene 15 m zu bepflanzende Fläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Strauchpflanzung hat mind. 3-reihig mit Sträuchern und Heistern der Gehölzliste zu erfolgen. Der Anteil an Heistern hat mindestens 5% zu betragen.
- Die Pflanzung der Gehölze auf den im privaten Pflanzgebot festgelegten Flächen hat in der auf die Fertigstellung des Rohbaus folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.
- Die öffentlichen grünordnerischen Maßnahmen sind in der Pflanzperiode an die Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen anschließend plangemäß, vollständig und fachgerecht in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Haßberge durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs (insbesondere Obstbäume mittels Schnittmaßnahmen) zu fördern und zu pflegen. Ausfälle von Gehölzen sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Zum Schutz der Gehölze innerhalb des Baugebietes können diese Pflanzungen mit einer Verzögerung von vier Jahren nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden.
- Mindestabstand zu Ver- und Entsorgungsleitungen:
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m Entfernung zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausgleichsfläche A1: Übergangsbereich Wohngebiet zur freien Landschaft

- > Fortführung des Trenngrüngürtels zwischen Haßfurt und Wülflingen
- > Anlage, Pflege und Erhalt von Obstbäumen
- > Anlage, Pflege und Erhalt von Heckenzügen
- > Anlage, Pflege und Erhalt einer extensiv genutzten, artenreichen, Wiese



Ausgleichsfläche A2: Fl.-Nr. 766 Gemarkung Wülflingen

- > Anlage, Pflege und Erhalt von Heckenzügen
- > Anlage, Pflege und Erhalt von Obstbäumen (Mostbirnen) innerhalb der Hecke
- > Anlage, Pflege und Erhalt von Wildobstbäumen auf der Freifläche
- > Anlage, Pflege und Erhalt einer extensiv genutzten, artenreichen, Wiese
- > Anlage von flachen Mulden im Bereich des Baches
- > Anlage von Lesestein- und Totholzhaufen an der Hecke

- Gehölzliste

Die angegebenen Qualitäten sind Mindestanforderungen.

Bäume Qualität: H. 3xv, StU 10-12 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Pyrus communis	Kulturbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Klimangepasste Gehölze

Empfehlungen der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz

Alnus spaethii	Purpurerle
Crataegus crus-galli	
"Splendens"	Hahnendorn
Crataegus lavalley "Carrierei"	Apfeldorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Gleditsia triacanthos "Skyline"	Gleditschie
Malus trilobata	Zierapfel
Malus tschonoskii	Wollapfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus padus "Schloß Tiefurt"	Traubenkirsche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sorbus intermedia	echte Mehlbeere



Obstbäume: Qualität: H., 2xv, StU 8-10 cm,
Stammhöhe 180 cm

Arten lokal bewährter Sorten von:

Apfel
Birne
Kirsche
Speierling
Walnuss
Zwetschge

Heister Qualität: I.Hei, 1xv, 100-125 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher Qualität: v.Str. 60-100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa glauca	Blaublättrige Rose
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Gewöhnlicher Kreuzdorn
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

- Empfohlene Pflanzen zur Auswahl an Haus und Garten

Fassadenbegrünung:

Vitis vinifera	Weinrebe
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu
Clematis viticella	italienische Waldrebe



Lonicera periclymenum	Geißschlinge
Lonicera henryi	Geißschlinge
Ramblerrosen, öfter blühende Kletterrosen	Geißschlinge
Spalierobst	Apfel, Birne

Empfohlene Arten für **Schnitthecken**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus belulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster

Gütebestimmungen

Für Pflanzenlieferungen gelten die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen gemäß DIN 18916. Die aufgeführten Qualitäten und Mengen sind Mindestangaben. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Haßberge abgenommen werden.

6.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Bepflanzungen sind von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Haßberge oder einem externen Gutachter zu prüfen.

Die Pflanzung ist nach frühestens einem Jahr in der Mitte der Vegetationsperiode abzunehmen. Ausfälle bis 5% sind tolerierbar, solange ein geschlossener Gesamteindruck entsteht, ausgefallene Hochstämme sind immer zu ersetzen.

Maßnahme	Durchführungszeitraum
Kontrolle, ob die Pflanzung entsprechend der Planung umgesetzt wurde	Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung
Überprüfung des Anwachsergebnisses; Kontrolle der Pflanzenausfälle und der Artenzusammensetzung	nach ca. 1 Jahr, in der Mitte der Vegetationsperiode
Kontrolle der Pflanzenausfälle	nach 4 Jahren



7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Haßfurt plant die Ausweisung des Baugebietes „Westlich der Sailerhäuser Straße“. Hierfür soll auf einer Fläche von knapp 5,5 ha ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, das die Möglichkeit bietet, verschiedene Haustypen zu bauen. Die Flächen sind größtenteils im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Westlich anschließend befindet sich ein im Regionalplan geforderter und im Flächennutzungsplan konkretisierter Trenngrünstreifen, der ein Zusammenwachsen der Stadt Haßfurt mit der Ortschaft Wülflingen verhindern soll. Der Grünstreifen wird entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Pläne mit einer extensiven Streuobstwiese angelegt und dient als Ausgleichsfläche für die Eingriffe in Natur und Landschaft. Zusätzlicher Ausgleichsbedarf wird in der Gemarkung Wülflingen erbracht, Überschüsse auf das Ökokonto der Stadt Haßfurt gebucht.

Im Rahmen des Monitorings des gegenständlichen Bebauungsplan-Verfahrens sollte die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere der Randeingrünung und der Ausgleichsflächen einer Überwachung unterzogen werden. Die Durchführung dieses Monitorings erfolgt vier Jahre nach Umsetzung der Pflanzmaßnahmen bis für diese ein Eigenständiges weiterwachsen postuliert werden kann.

Bei Einhaltung der vorgenannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist eine Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes „Am Osterfeld Teil“ vertretbar.

Haßfurt, den 16.05.2017

Für die Sachbearbeitung

Dipl.-Ing. (FH) Kai Niedergesäß
ALKA
INGENIEURBÜRO

Dipl.-Ing. Christian Sandner
(Landschaftsplanung)



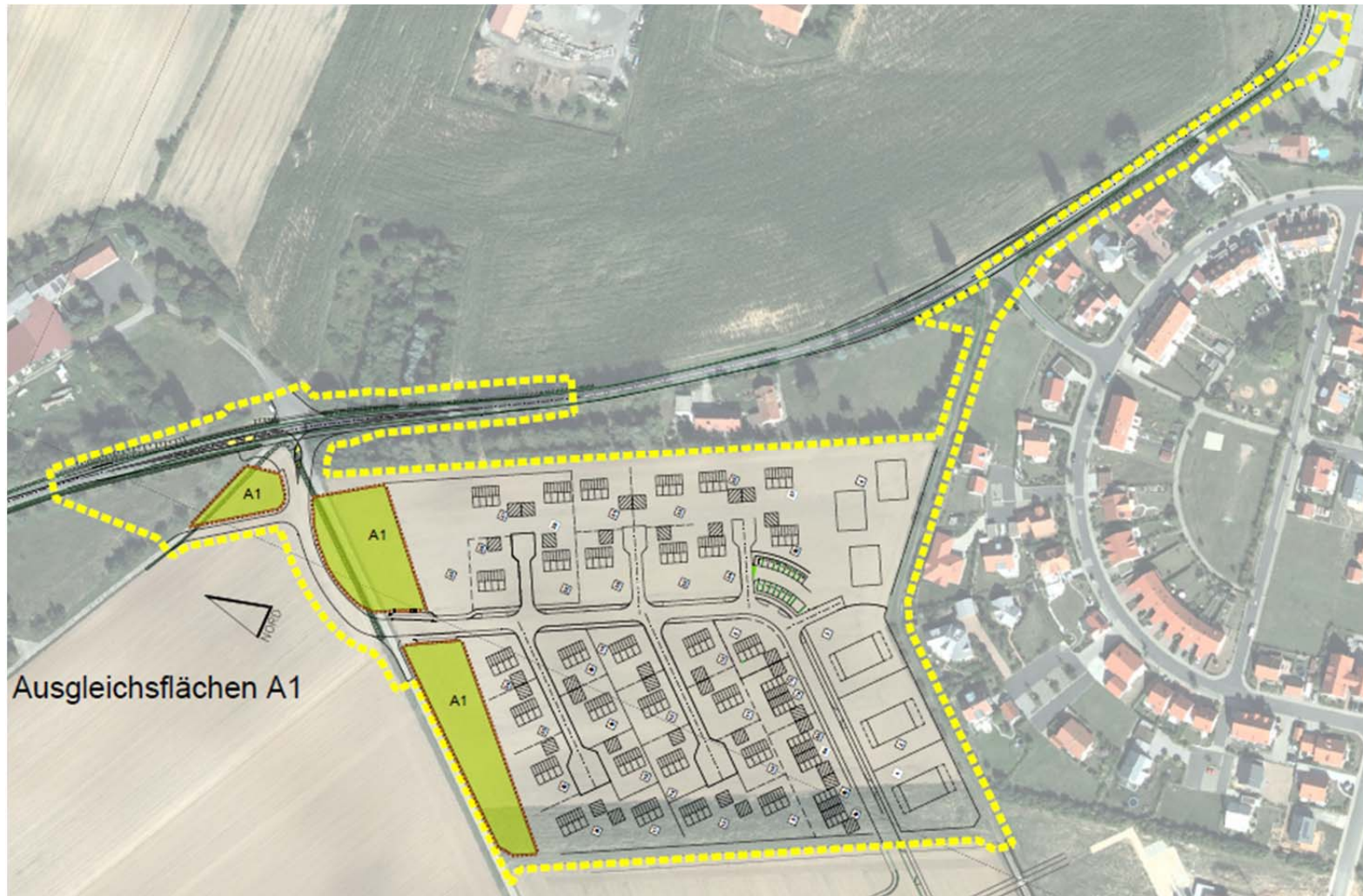
8 Anlage

8.1 Berechnung des Ausgleichsbedarfs





8.2 Interne Ausgleichsflächen A1





8.3 Externe Ausgleichsfläche A2

