

**Landschaftspflegerische  
Maßnahmen und Ausgleich  
zum  
Bebauungsplan**

**„Untere Mühle“**

**der Stadt Bad Rodach - Landkreis Coburg**

**01.03.2021**

Stadt Bad Rodach  
Markt 1, 96476 Bad Rodach  
Tel.: 09564 9222-18  
Fax: 09564 9222-25

## **Grundlagen:**

Grundlage für die Festlegung der landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Untere Mühle“ und die hieraus resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

## **Kurzbeschreibung des Vorhabens:**

Für die Umwandlung von Grünflächen in ein sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO wird ein entsprechender Ausgleich notwendig.

## **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:**

Vorrangiges Ziel der Ausgleichsmaßnahmen ist es, möglichst gleichwertige und gleichartige Lebensräume wie die Verlorengehenden wiederherzustellen.

Aus landschaftsökologischer Sicht werden vorwiegend heimische Pflanzenarten verwendet, die sich an der aktuellen, natürlichen Vegetation orientieren.

## **Regelablauf der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

### **I. Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt**

Es liegt ein ausgleichspflichtiger Eingriff vor!

### **II. Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der geplanten Vorhaben**

Es werden extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen bebaut. Es handelt sich um Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II) im Bereich des oberen Wertes (artenreiches oder extensiv genutztes Grünland - nicht in 1c erfasst).

Entsprechend der Planung ist das Gebiet als Fläche mit niedrigem Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu bewerten (Typ B). Teile dieser Flächen sind bereits bebaut (ca. 816 m<sup>2</sup>). Die geplante Bebauung erfolgt als Ersatzbauten bzw. Ergänzungen.

### **III. Vermeidung von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben - Maßnahmen**

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge

- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen
- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4 bzw. DIN 18920)
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen

#### Schutzgut Wasser

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser
- Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl
- Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung

#### Schutzgut Boden

- Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Regelungen gemäß §1a Abs. 1 BauGB)
- Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung

#### Schutzgut Klima/Luft

- Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkungen)
- Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z. B. Kaltluftentstehungsgebiete
- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen:
  - naturnahe Gewässerufer
  - markante Einzelstrukturen des Reliefs (z. B. Kuppen, Hänge, Geländekanten)
  - Waldränder
  - einzelnstehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen
  - Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen
- Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen

#### Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

- Dauerhafte Begrünung von Flachdächern
- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen, etc.
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten

#### **IV. Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs + V. Auswahl geeigneter Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich - mit Beschreibung der Maßnahmen:**

Es liegen keine Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild vor. Es wird ausschließlich Bebauung nach Typ B umgesetzt. Die Flächen werden bezüglich der sich ergebenden Beeinträchtigungsintensität gleich bewertet.

Die Lage und die Bepflanzung der anzulegenden Ausgleichsfläche wurde in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Coburg - Untere Naturschutzbehörde - festgelegt:

Nach Absprache mit dem Naturschutz (fachlicher Naturschutz, insbesondere Eingriffsbeurteilungen) am Landratsamt Coburg ist die ausgewählte Fläche mit ca. 3300 m<sup>2</sup> Fläche unter Berücksichtigung der Größe des Baugebietes, der vorhandenen Bebauung und der zusätzlich geplanten neuen Bebauung als Ausgleichfläche festgesetzt worden.

Es soll eine Streuobstwiese angelegt werden. Der Abstand der Reihen soll 10 - 15 m, der Abstand der Bäume untereinander auch 10 - 15 m betragen, so dass die Fläche maschinell gepflegt werden kann. Alle 1-3 Jahre muss gemäht werden und das Mähgut muss abgefahren werden. Schlegeln ist nicht zulässig.

Pflege:

Die Gras- und Krautsäume sowie die vorhandene Wiese sind biotopprägend ohne Düngung und Einsatz von Bioziden dauerhaft zu pflegen.

Alle 1-3 Jahre muss gemäht werden und das Mähgut muss abgefahren werden.

Schlegeln ist nicht zulässig.

Die Obstbäume und Sträucher sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen.

Gehölzausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Es dürfen weder Dünge- noch Pflanzenschutzmittel angewendet werden.

Vollzugsfrist:

Die Ausgleichsmaßnahmen und die Einsaaten sind unmittelbar in der auf das Bauende folgende Pflanzperiode, jedoch spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung planmäßig sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

Die Fläche soll im Bebauungsplan als Ausgleichsfläche dargestellt werden.

## **VI. Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen**

Erfolgt im Verfahren der Bauleitplanung.

## **VII. Darstellung oder Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich, ggf. mit Zuordnung**

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden im Bebauungsplan dargestellt.